

## Notulen

### VvE Laan van Blois 2 t/m 96

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden dinsdag 25 juni 2024, aanvang 20:00 uur.

---

#### 1. Opening en vaststellen dagvoorzitter

De voorzitter van de vergadering, mevrouw de Boer, opent de vergadering om 20:00 uur en heet eenieder van harte welkom. De heer van der Ploeg (VT2000) notuleert.

#### 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 33 van de 48 (68,75%) stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

#### 3. Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

#### 4. Ingekomen stukken en mededelingen

##### 4.a Terugkoppeling overstap verzekering

De beheerder geeft een toelichting. Op de vorige vergadering heeft het bestuur het mandaat gekregen om over te stappen van verzekeraar, het bestuur geeft hierover een terugkoppeling. Het is niet tijdig gelukt om over te stappen. AON heeft er erg lang over gedaan om het schadeverleden van de VvE aan te leveren (een vereiste om offertes te kunnen opvragen). In verband met het grote schadeverleden hebben concurrerende verzekeraars aangegeven niet te offeren of is er niet op tijd geoffreerd om nog te kunnen overstappen. Eind 2024 zal er opnieuw een offerte traject gestart worden met als doel om over te stappen naar een betere/goedkopere verzekeraar.

#### 5. Vaststellen notulen 23 mei 2023

De notulen worden zonder verdere op- en/of aanmerkingen goedgekeurd. De stukken worden door de voorzitter van de vergadering ondertekend en worden vervolgens gearchiveerd.

#### 6. Jaarrekening 2023

De beheerder geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van vorig boekjaar. Deze laat een negatief exploitatieresultaat zien van € 9.907,19.

##### 6.a Verklaring van de kascommissie

De kascommissie brengt verslag uit van de door haar uitgevoerde controle, de controle documenten staan op het VvE Portaal. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2023.

##### 6.b Vaststellen jaarrekening

De vergadering stelt de jaarrekening vast.

##### 6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

De beheerder geeft een toelichting. Het voorstel is om het negatieve exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve. De VVE geeft aan deze reserve hard nodig te hebben voor het uitvoeren van groot onderhoud.

De andere mogelijkheid is om tegen het voorstel te stemmen, in dat geval zal het negatieve exploitatieresultaat verrekend worden met de eigenaren. De beheerder brengt het voorstel in stemming. De meerderheid is tegen het voorstel, het negatieve exploitatieresultaat zal worden verrekend met de eigenaren. Alle eigenaren zullen hiervoor een factuur ontvangen van VT2000.

##### 6.d Verlenen van decharge

De vergadering verleent decharge.

### 7. Schilderwerk achterzijde

Het schilderwerk aan de achterzijde dient uitgevoerd te worden, zoals reeds besproken op de vorige vergadering. Ter voorbereiding van het schilderwerk heeft VT2000 een verf technisch advies (VTA) laten opstellen door Plug. In het VTA staat precies benoemd wat het advies is om te schilderen en de eisen die aan het schilderwerk gesteld worden. Op basis van het VTA zijn er offertes opgevraagd bij Reinders, Plat en Plat en Biltz.

Alle offertes en het offertevergelijk staan ter inzage op het VvE Portaal. De beheerder geeft aan dat er in de offertevergelijk een aanvullende stelpost is opgenomen van € 6.000 voor het herstellen van houtrot. Daarnaast wordt er een 10% aanvullend mandaat gevraagd voor noodzakelijk onverwacht meerwerk. Alle partijen hebben onafhankelijk van elkaar aangegeven dat het dure werkzaamheden zijn voor het opknappen van oude deuren en kozijnen, welke aan het einde van hun levensduur zijn. Het schilderen wordt door hen dan ook afgeraden. Het alternatief is om naar een duurzame en toekomstbestendige oplossing te kijken, volledige vervanging. De keuze om niet te schilderen en onderzoek te doen naar vervanging of om wel te gaan schilderen, is aan de vergadering. De beheerder geeft aan dat het besluiten om niet te schilderen en vervanging te onderzoeken, een degelijk risico met zich mee draagt. Als je langer wacht met schilderen, dan kom je uiteindelijk op een punt dat je niet meer terug kan, omdat er veel houtrot is ontstaan. Je bent dan uiteindelijk verplicht om te gaan vervangen.

De voor- en nadelen van de optie vervangen worden uitgebreid besproken. Het financieren van vervanging uit eigen middelen zal geen optie zijn. Als de VvE daarvoor zou moeten gaan sparen, zouden de maandelijkse bijdrages gigantisch hoog worden. Als de wens is om te vervangen, moet er onderzoek gedaan worden naar subsidies en een lening.

Gevraagd wordt of het niet mogelijk is om alleen hetgeen te doen dat nodig is? De voorzitter geeft aan dat dit wel lastig wordt, want iedereen betaalt mee aan het schilderwerk. Als gezegd wordt dat we een bepaalde woning niet schilderen omdat het niet nodig is, dan is het begrijpelijk dat die eigenaar dat niet prettig zou kunnen vinden, omdat diegene wel mee betaalt. Als we gaan schilderen moeten we in de basis besluiten al het houtwerk te schilderen, tenzij expliciet door een eigenaar zelf wordt aangegeven dat het niet nodig is om zijn/haar woning mee te nemen.

Er wordt gevraagd of er inzicht is welke woningen de originele deuren en kozijnen niet meer hebben? De voorzitter geeft aan dat daar geen goed overzicht van is. Er is in het verleden wel een inventarisatie gedaan, maar deze is niet in het bezit van de voorzitter en de beheerder. De heer Veenhof geeft aan wel te beschikken over deze inventarisatie en zal deze opsturen naar de voorzitter.

Gevraagd wordt of de witte plafonds van de achterbalkons en de witte plafonds van de entree bij de bergingen zijn meegenomen in de offertes? De voorzitter geeft aan dat deze voor nu niet meegenomen zijn. Alleen het houtwerk is meegenomen, hetgeen dat hoogst noodzakelijk is.

Er volgt een juridisch gesprek over het op eigen kosten vervangen van VvE kozijnen, ramen en/of deuren. De beheerder legt uit dat de VvE verantwoordelijk is voor de kozijnen, ramen en deuren in de schil van het gebouw. Een eigenaar kan dit op eigen kosten vervangen, maar in de toekomst kan de VvE ook nog besluiten dat het vervangen moet worden. Ook daar betaal je als eigenaar dan je deel aan mee. Dat is het financiële risico dat je als eigenaar neemt op het moment dat je op eigen kosten VvE gerelateerde zaken vervangt.

De voorzitter geeft aan dat dit de juridische achtergrond is, maar dat we wel onderling moeten blijven kijken naar de beste oplossing voor iedereen, passende bij de huidige situatie van de VvE. De voorzitter gaat de aanwezigen één voor één af met de vraag wat hun standpunt is over het onderwerp schilderen en vervangen. De meningen en kwaliteit van de kozijnen, ramen en deuren lopen erg uiteen. De één heeft nog de oude kozijnen waarbij het schilderwerk afbladdert, de ander heeft ook nog de oude houten kozijnen, maar heeft het zelf tussendoor geschilderd. Ook zijn er eigenaren die alles al volledig vervangen hebben naar bijvoorbeeld kunststof kozijnen. Hier hoeft niks te gebeuren. De één heeft geen last van tocht, de ander heeft heel erg last van tocht en niet werkend hang en sluitwerk.

Eén van de eigenaren geeft aan binnenkort het keukenkozijn te laten vervangen door kunststof kozijnen en deuren. Er komt één schuifdeur in en ook een deur naar een kleine kamer wordt vervangen door een kunststof deur met dubbelglas. Om een indicatie te geven van de kosten, geeft de eigenaar aan dat alles vervangen wordt voor € 8.800.

Gevraagd wordt wat de levensduur is van het schilderwerk. De beheerder geeft aan dat er standaard uitgegaan wordt van zes jaar.

De voorzitter concludeert uit de rondgang van de aanwezigen dat maatwerk erg belangrijk is, omdat de situatie per eigenaar zo verschillend is. De voorzitter stelt voor om als basis het besluit te nemen om al het houtwerk aan de achterzijde te laten schilderen door Reinders, omdat het volledig laten vervangen van de kozijnen voorlopig geen goede oplossing lijkt voor de VvE, gezien zowel de financiële situatie van de VvE als de wensen van de aanwezige eigenaren. Alvorens dat uitgevoerd wordt, moet er een inventarisatie per woning plaatsvinden. Hierdoor krijgen we een beter beeld van wat er precies per woning moet gebeuren. Na de inventarisatie zullen we opnieuw in gesprek gaan met Reinders om de offerte hierop te laten aanpassen.

Gevraagd wordt aan de voorzitter wat er wordt gedaan als uit de inventarisatie blijkt dat een woning in dermate slechte staat is, dat schilderen niet meer kan en dat er vervangen moet worden? De voorzitter geeft aan dat er in dat geval een voorstel voor vervanging wordt voorgelegd op de volgende vergadering. Er wordt (nog) geen mandaat gegeven voor vervanging, daarover moet de vergadering opnieuw een besluit nemen.

Het voorstel van de voorzitter wordt in stemming gebracht en aangenomen door de vergadering. De vergadering gaat akkoord met het laten uitvoeren van het schilderwerk (hout) aan de achterzijde door Reinders voor maximaal € 76.735,82 inclusief BTW (inclusief stelpost houtrot en mogelijk noodzakelijk meerwerk), op voorwaarde dat er vooraf eerst een uitgebreide inventarisatie plaatsvindt.

### **8. Update standleidingen**

Op de vorige vergadering zijn de standleidingen uitgebreid besproken, de beheerder geeft een toelichting over de huidige stand van zaken. Op de vorige vergaderingen zijn diverse verzoeken gedaan tot het aanpassen/verduidelijken van de offerte van TBK, dat is gedaan.

De meerprijs voor het vervangen van de liggende (individuele) leiding van de keuken is begroot op € 2200 exclusief BTW. Omdat elke woning hierin anders is en het nog niet bekend is hoe de aansluiting op de standleiding vervangen moet worden, wordt nadrukkelijk aangegeven dat dit een begroting is. Hoeveel tijd het vervangen uiteindelijk gaat kosten, moet tijdens de uitvoering blijken.

De asbestinventarisatie staat gepland op 8 juli bij portiek 1.

Gevraagd wordt of bekend is wanneer de uitvoering gaat plaatsvinden. De voorzitter geeft aan dat dit een goede vraag is, maar dat daar nog geen duidelijkheid over te geven is. Het belang van de planning is duidelijk gemaakt aan TBK, maar er is nog geen prognose ontvangen.

### **9. Vaststellen incassoprocedure**

De vergadering keurt de incassoprocedure goed.

### **10. (Her)benoeming bestuur- en commissies**

Bestuur:

Het bestuur bestaat uit:

- Mevrouw de Boer

**De vereniging is op zoek naar nieuwe bestuursleden. Aanmelden kan bij VT2000 en/of het huidige bestuur.**

Kascommissie:

De kascommissie bestaat uit:

- De heer Bleyi
- De heer van der Heijden

Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

Groencommissie:

Het bestuur is op zoek naar vrijwilligers voor de groencommissie. Aanmelden kan bij het bestuur of VT2000.

Technische commissie:

Het bestuur is op zoek naar vrijwilligers voor de technische commissie. Aanmelden kan bij het bestuur of VT2000.

### Werkgroep project kozijnen (afhankelijk van besluit agendapunt 7)

Het schilderen van de kozijnen of het vervangen van de kozijnen, is een groot project dat aandacht verdient binnen de vereniging. In verband met de vele dossiers die er lopen, kan het bestuur niet alles zelf. Het bestuur is op zoek naar vrijwilligers voor een werkgroep project kozijnen. Er zijn geen aanmeldingen voor de werkgroep. Aanmelden kan ook nog achteraf bij het bestuur of VT2000.

### Werkgroep project huishoudelijk reglement

Op de vorige vergadering is besproken dat het huishoudelijk reglement een update behoeft. In verband met de vele dossiers die er lopen, kan het bestuur niet alles zelf.

Diverse eigenaren melding zich aan om mee te helpen:

- De heer Sahetapy (via een volmacht)
- Mevrouw Vessies
- Mevrouw Rensink
- Mevrouw van Haag
- Mevrouw Felkers

### **11. Rondvraag**

Zonder al te veel in te gaan op de inhoud wordt besproken dat de VvE ook moet gaan nadenken over de rookgasafvoeren. Veel rookgasafvoeren monden uit in de gevel, maar deze moeten wegens nieuwe regelgeving naar het dak. De beheerder geeft een toelichting. De nieuwe gasketelwet verplicht het vervangen van de rookgasafvoer op het moment dat de levensduur van een nieuwe cv-ketel de levensduur van de rookgasafvoer overschrijdt. Er hoeven geen wijzigingen gedaan te worden aan huidige rookgasafvoeren, maar op het moment dat een cv-ketel vervangen moet worden en daarmee ook de rookgasafvoer, moet de nieuwe situatie aan de nieuwe regelgeving voldoen. Dat betekent dat de rookgasafvoer naar het dak moet. Alhoewel de rookgasafvoeren privé verantwoordelijkheid zijn, is dit wel een collectief onderwerp om uiteindelijk te bespreken.

De muizenoverlast wordt besproken. De voorzitter geeft aan dat het verzoek is gedaan aan alle eigenaren om de situatie in gaten te houden. Op het moment dat het probleem complex breed is en ernstig wordt, zou er mogelijk vanuit de VvE een verdelger ingeschakeld moeten worden.

De Japanse duizendknoop wordt besproken. Het verzoek is om melding te maken bij de gemeente. Des te meer eigenaren melding maken, des te groter de kans dat de gemeente actie gaat ondernemen. Aangegeven dat er reeds een afspraak staat met de gemeente op 17 juli, het is afwachten wat daar uit komt.

### **12. Sluiting**

De beheerder dankt eenieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit om 21:25 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Laan van Blois 2 t/m 96

- 1. Opening en vaststellen dagvoorzitter**
  - 1.1 De dagvoorzitter is benoemd.
- 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen**
  - 2.1 Het aantal stemmen is vastgesteld.
- 3. Vaststellen agenda**
  - 3.1 De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.
- 5. Vaststellen notulen 23 mei 2023**
  - 5.1 De notulen van 23 mei 2023 is vastgesteld.
- 6.b Vaststellen jaarrekening**
  - 6.b.1 De vergadering stelt de jaarrekening vast.
- 6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**
  - 6.c.1 De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat af te rekenen met de eigenaren.
- 6.d Verlenen van decharge**
  - 6.d.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur.
- 7. Schilderwerk achterzijde**
  - 7.1 De vergadering gaat akkoord met het laten uitvoeren van het schilderwerk (hout) aan de achterzijde door Reinders voor maximaal € 76.735,82 inclusief BTW (inclusief stelpost houtrot en mogelijk noodzakelijk meerwerk), op voorwaarde dat er vooraf eerst een uitgebreide inventarisatie plaatsvindt.
- 9. Vaststellen incassoprocedure**
  - 9.1 De vergadering keurt de incassoprocedure goed.
- 10. (Her)benoeming bestuur- en commissies**
  - 10.1 Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

## Actiepuntenlijst

VvE Laan van Blois 2 t/m 96

### **Uitvoeren inventarisatie schilderwerk**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 augustus 2024*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nick van der Ploeg)*