

Rox Legal
T.a.v.: mevr. S. de Jong
Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

8 februari 2019

Referentie: hs19020801

Betreft: juridische overdracht Van Weerden Poelmanlaan 154

Geachte mevrouw De Jong,

Naar aanleiding van uw bericht inzake de openbare verkoop op 18 maart 2019 van het appartement aan de Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht bericht ik u als volgt:

Servicekosten

De servicekosten van het appartement Van Weerden Poelmanlaan 154 bedragen € 263,85 per maand en zijn inclusief een voorschot voor verwarming van € 60,60 per maand. De servicekosten zijn per vooruitbetaling verschuldigd. Voor de betaling van de servicekosten wordt gebruik gemaakt van automatische incasso.

Reservefonds

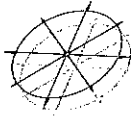
Het saldo van het door de Vereniging aangehouden 'Reservefonds groot onderhoud' is € 126.622. Het aandeel van appartement 154 in dit fonds bedraagt € 1.241,39.

Aanschrijving gemeente

Er bestaat geen correspondentie tussen de gemeente Utrecht en de VvE met betrekking tot het appartement Van Weerden Poelmanlaan 154. Van een eventuele aanschrijving is ons niets bekend.

Geldlening

Momenteel is er, op basis van crowdfunding, onder de eigenaren een verzoek gedaan om geld te lenen aan de Vereniging. Dit geld zal worden besteedt aan het naar voren halen (ongeveer 2 jaar) van het groot onderhoud aan het interieur in het complex. De verwachting is dat de lening in totaal € 100.000 tot € 120.000 zal bedragen. De lening zal in principe in juni 2021 volledig zijn afgelost. Voor appartement 154 geldt een aansprakelijkheid van 0,98% op het totaal van de lening.

*Verschuldigde bedragen huidige eigenaar*

Ten aanzien van de servicekosten heeft de huidige eigenaar de volgende achterstanden:

		€
Servicekosten en voorschot verwarming mei 2018	1-5-2018	259,86
Servicekosten en voorschot verwarming juni 2018	1-6-2018	259,86
Servicekosten en voorschot verwarming juli 2018	1-7-2018	259,86
Servicekosten en voorschot verwarming augustus 2018	1-8-2018	259,86
Servicekosten en voorschot verwarming september 2018	1-9-2018	259,86
Servicekosten en voorschot verwarming oktober 2018	1-10-2018	259,86
Afrekening stookkosten 2017/2018	14-10-2018	347,52
Servicekosten en voorschot verwarming november 2018	1-11-2018	263,85
Servicekosten en voorschot verwarming december 2018	1-12-2018	263,85
Servicekosten en voorschot verwarming januari 2019	1-1-2019	263,85
Servicekosten en voorschot verwarming februari 2019	1-2-2019	263,85
Servicekosten en voorschot verwarming maart 2019	1-3-2019	263,85
Servicekosten en voorschot verwarming april 2019	1-4-2019	263,85
		3.489,78

Wij verzoeken u de achterstallige service- en verwarmingskosten tot en met april 2019 van € 3.489,78 over te maken naar Bank rekening t.n.v. VVE Van Weerden Poelmanlaan 2-204 te Utrecht.

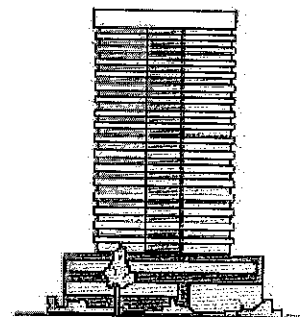
Huishoudelijk reglement en conceptnotulen laatste ALV

Tot slot ontvangt u een kopie van het huishoudelijk reglement en een overzicht van tips en regels bij verhuizingen en verbouwingen, alsmede het concept van de notulen van de Algemene Ledenvergadering op 8 oktober 2018. Deze notulen zullen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Schevers Administratie & Advies

HUISHOUDELIJK REGLEMENT



Inleiding

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 te Utrecht.

Wonen in een appartementencomplex als het onze verlangt van alle bewoners een bepaalde leefstijl. Een leefstijl waarbij rekening wordt gehouden met elkaar. Daarom bevat dit reglement huishoudelijke regels voor eigenaar-bewoners én gebruikers.

Het reglement is een nadere uitwerking van en aanvulling op de regels die vastgesteld zijn in de Akte van opheffing, splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting d.d. 19 mei 2003, ingeschreven te Utrecht d.d. 20 mei 2003 en het bijbehorende Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. januari 1992.

Inhoud

- Artikel 1 Gebruik gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen
 - 1.1 Gebruik gemeenschappelijke ruimten
 - 1.2 Gebruik lift
 - 1.3 Afvoeren van afval
- Artikel 2 Gebruik gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten
- Artikel 3 Gebruik privé-gedeelten
 - 3.1 Gebruik balkon
 - 3.2 Gebruik berging
 - 3.3 Gebruik appartement
- Artikel 4 Overlast
 - 4.1 Overlast door werkzaamheden aan het appartement
 - 4.2 Overlast door contactgeluiden en muziek
 - 4.3 Overlast door huisdieren
- Artikel 5 Overige huisregels
 - Veiligheid, schade aan het gebouw en onderverhuur
- Artikel 6 Slotbepalingen

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 1 Gebruik gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen

Onder gemeenschappelijke ruimte verstaan we: de centrale hal, de lift, de gangen, het trappenhuis, de kelder en het containerhok. De gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen dienen tot algemeen gebruik van alle eigenaars en gebruikers, met inachtneming van en de volgende bepalingen:

1.1 Gebruik gemeenschappelijke ruimten

In de gemeenschappelijke ruimte is het niet toegestaan om:

- a. activiteiten en/of handelingen te verrichten, waarbij medebewoners hinder ondervinden.
- b. werkzaamheden te verrichten aan voorzieningen (zoals bijvoorbeeld elektrische leidingen, verlichting, waterleiding, belinstallatie).
- c. te roken.
- d. papier of vluchtige stoffen op te slaan of andere voorwerpen die daar niet thuishoren te deponeren.
- e. fietsen, bromfietsen, scooters, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen te plaatsen.
- f. de ruimte te gebruiken als speelruimte voor kinderen.
- g. onbevoegden toegang te verschaffen tot het gebouw. Hieronder worden verstaan: venters, vertegenwoordigers, colporteurs, collectanten en personen die zich niet bij een bewoner melden. Voor collectanten geldt dat zij na legitimering hun werkzaamheden in het bewonersgedeelte mogen verrichten.
- h. het is wel toegestaan om verfraaiingen aan te brengen in gangen op de verdiepingen, bij voorbeeld in de vorm van schilderijen, planten e.d., mits hierover consensus is bij alle bewoners van die verdieping en de vrije doorgang niet wordt belemmerd.

1.2 Gebruik lift

In de lift is het niet toegestaan om:

- a. te roken.
- b. fietsen of bromfietsen mee te nemen.
- c. de deuren langer open te houden dan voor het in- en uitstappen nodig is.

1.3 Afvoeren van afval

- a. Huisvuil dient te worden gedeponereerd in de ondergrondse containers die in de Van Weerden Poelmanlaan staan. Door de gemeente zijn daarvoor pasjes verstrekt.
- b. Papier kan in de daarvoor bestemde juten zakken worden gedeponereerd en/of in kartonnen dozen worden aangeleverd in de voormalige containerruimte bij de uitgang Bergingen.
- c. Het is niet toegestaan om grof vuil op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten, ook niet tijdelijk. Voor tussentijdse afvoer dient de aanbieder zelf contact op te nemen met de gemeentereiniging. (Een afspraak over het gratis ophalen van grofvuil kunt u maken via de website van de gemeente Utrecht).
- d. Het is niet toegestaan de mechanische ventilatiekanalen geheel of gedeeltelijk af te sluiten of de ventilatie c.q. afvoer van lucht op een andere wijze te regelen. (Dus geen afzuigkap of geyser hierop aansluiten).

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 2 Gebruik gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten

Onder gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten wordt verstaan: de afvoeren voor luchtcirculatie, hemelwaterafvoeren op de balkons, voedingsleidingen voor gas, elektra, water en verwarming in de meterkasten, standleidingen van keuken, badkamer en toilet, de intercomleiding van bel- en deuropener en de verticale kabelleiding op het balkon.

Het is niet toegestaan om:

- a. wijzigingen aan te brengen in of aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
- b. aan bovengenoemde voorzieningen werkzaamheden te verrichten.
- c. afvalstoffen die verstoppingen kunnen veroorzaken, zoals kattenbakkorrels, afgewerkte frituurvetten, bouw- en sloopafval, textiel, maandverband en dergelijke door de afvoeren te spoelen.
- d. water uit wasmachines en andere apparaten te lozen op de balkonvloeren of in de hemelwaterafvoeren.
- e. in de berging goederen op te slaan die hinder kunnen veroorzaken; te denken valt aan voedingsmiddelen die ongedierte aantrekken.

Artikel 3 Gebruik privé-gedeelten

Onder privé-gedeelten verstaan we: de ruimten die u via appartementsrecht heeft verkregen en die niet behoren tot de gemeenschappelijke ruimten.

3.1 Gebruik balkon

Het is niet toegestaan om:

- a. op een zodanige wijze stofdoeken, kleden of andere voorwerpen van textiel buiten de ramen of over de rand van de balkons uit te kloppen dat medebewoners hiervan last ondervinden.
- b. zaken van welke aard dan ook, in het bijzonder televisieantennes en -schotels, aan de gevel, de kozijnen of anderszins op de balkons te plaatsen. Bloembakjes, mits geplaatst aan de binnenzijde van de balustrade, vormen hierop een uitzondering.
- c. over meer dan de helft van de breedte van het balkon tuinmeubilair of andere ruimte-innemende zaken te zetten, aangezien de galerijen tevens een vluchtweg zijn naar het trappenhuis.
- d. zonwering te plaatsen. Voor het type zonwering en de plaatsingseisen gelden de door het bestuur van VvE gestelde specificaties: de zonwering dient van het type 'screen' te zijn; uitklapbare zonweringen zullen derhalve niet worden goedgekeurd. De zonwering dient verder een gedekte kleur te hebben in de tinten beige of grijs, effen en zonder motief. Bij noodzakelijk gemeenschappelijk onderhoud zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de zonwering.
- e. te boren, schroeven of zagen in de verticale platen tussen de kozijnen, de zogenaamde koppelplaten.
- f. te boren, schroeven of zagen in de balkonconstructie; dus niet in de vloer behorende bij uw appartement als in de vloer van de bovenburen. Beschadiging van de coating van de balkonvloer kan lekkages en betonrot veroorzaken.
- g. etenswaren, peuken en dergelijke naar beneden te werpen.
- h. vogels en andere dieren vanaf het balkon te voederen.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Vervolg *artikel 3.1 Gebruik balkon*

Het is niet toegestaan om:

- i. wasgoed aan de buitenzijde op te hangen; het ophangen van wasgoed dient te geschieden op een droogtoestel waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de balkonbalustrade.
- j. vuurwerk af te steken vanaf het balkon.
- k. te barbecueën op gas, hout, elektra of kolen; dit in verband met rook en stankoverlast en de brandveiligheid.
- l. balkons van de burens te betreden; ingeval van werkzaamheden dient dit eerst bij de bewoner(s) te worden gemeld.
- m. Tenslotte: het balkon dient als vluchtweg bij calamiteiten; in dat verband dient het balkon een vrije doortocht te bieden.

3.2 Gebruik berging

Het is niet toegestaan om:

- a. olieproducten en/of ontplofbare en ontvlambare stoffen, butaan- of propaangas, benzine of soortgelijke producten te gebruiken voor verwarmings-, kook- en verlichtingsdoeleinden of deze producten in voorraad te hebben in berging of woonruimte.
- b. de berging te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor ze in eerste instantie bedoeld is, namelijk als stalling voor fietsen, opslag van meubilair en gereedschap, kortom als bergplaats ten behoeve van bewoners.
- c. in de berging elektrische apparaten aan te sluiten op de gemeenschappelijke elektra van het gebouw.

3.3 Gebruik appartement

Het is niet toegestaan om:

- a. In het appartement -zonder vooraf verkregen toestemming van de VvE- wijzigingen van constructieve aard uit te voeren. Dit betreft in het bijzonder: het wijzigen van de indeling van het privé-gedeelte als daarmee betonnen (draag)muren, buitenmuren, woningscheidende muren en kozijnen zijn gemoeid.
- b. Een verzoek om toestemming voor het aanbrengen van wijzigingen van constructieve aard in het privé-gedeelte dient schriftelijk, en vergezeld van een tekening, bij het bestuur van VvE te worden ingediend. Het bestuur van VvE is gerechtigd om vooraf, en op kosten van de aanvrager, bouwkundig advies in te winnen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 4 Overlast

Onder overlast verstaan we: overmatig geluid veroorzaakt door werkzaamheden aan het appartement en het gebruik van elektrische apparaten, contactgeluiden, muziek, en geluiden van huisdieren.

4.2 Overlast door werkzaamheden aan appartementen en kantoren

- a. Onder geluidsoverlast door werkzaamheden aan appartementen kan worden verstaan: geluid of trilling van boren, timmeren, hak- en breekwerk, elektrisch schuren, zagen, het plaatsen van keukens of badkamermeubilair, het leggen van vloeren e.d.
- b. Werkzaamheden aan appartementen en kantoren mogen uitsluitend plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 20.00 uur en op zaterdag tussen 9.00 en 19.00 uur. Het is niet toegestaan op zon- en feestdagen¹⁾ enig geluid te maken dat voortkomt uit werkzaamheden aan het appartement.

4.3 Overlast door contactgeluiden en muziek

- a. Elke bewoner dient steeds voor ogen te houden dat muziek, luid praten, dichtstaande deuren en andere geluiden hinderlijk zijn voor medebewoners.
- b. In ieder geval dient op doordeweekse dagen tussen 22.00 en 08.00 uur en in het weekend tussen 22.00 en 09.00 uur een gepast geluidsniveau in acht te worden genomen.
- c. Bij verblijf op de balkons dient geen geluid te worden voortgebracht. Zingen, het bespelen van een muziekinstrument en het gebruik van geluidsapparatuur is niet toegestaan.
- d. Bij feestelijke aangelegenheden dient men vooraf de aangrenzende medebewoners (horizontaal en verticaal) in te lichten. Bij het verlaten van de woning en het flatgebouw dienen uw gasten een gepast geluidsniveau in acht te nemen.
- e. Ter beperking van contactgeluiden - zoals van lopen en schuiven van meubilair - zijn harde vloerbedekkingen niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de *Voorwaarden NEN-1070 en NEN-5070*.²⁾
- f. Tenslotte: u kunt contactgeluiden voorkomen door in huis zacht schoeisel te dragen, stukjes vilt onder stoelen en tafels te plakken en kinderen te laten spelen op een dik kleed.

4.4 Overlast door huisdieren

Huisdieren zijn slechts toegestaan indien deze geen overlast bezorgen aan medebewoners, zoals bij voorbeeld het blaffen van honden. Het is eveneens niet toegestaan huisdieren te taten verblijven of uit te laten in de gemeenschappelijke ruimten.

¹⁾ Nieuwjaarsdag, de Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag, de beide Kerstdagen, de Hemelvaartsdag, de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd en de vijfde mei

²⁾ Om aan de NEN-normen te voldoen is het noodzakelijk een aantal maatregelen te nemen. Met name bij harde vloerbedekking zoals parket en laminaat is het aanbrengen van een z.g. zwevende vloer vereist. Hierbij dient te worden benadrukt dat het aanbrengen van een zwevend parket op een laag van enkele mm isolatiemateriaal meestal niet aan de gestelde eisen voldoet. De vloer mag geen contact maken met de constructiewanden (e.e.a. in verband met geluidsoverdracht). Wanneer bij de aankoop van de woning al harde vloerbedekking aanwezig is dient u rekening te houden met de eisen van het huishoudelijk reglement.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 5 Overige huisregels

Inzake uw verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid, schade aan het gebouw, en met betrekking tot de aansprakelijkheid bij onderverhuur, gelden de volgende regels:

Veiligheid

- a. Iedere eigenaar en/of gebruiker van het gebouw dient de uiterste zorgvuldigheid te betrachten ten aanzien van het aan derden ter beschikking stellen van sleutels.
- b. De toegang tot de gemeenschappelijke ruimten dient altijd in aanwezigheid van of met medeweten van de eigenaar te geschieden.
- c. Aan derden mag geen toegang tot het gebouw worden verleend indien deze niet bekend is/zijn bij de bewoner.

Schade aan het gebouw

- d. Het aan- en afvoeren van materialen bij verhuizingen en verbouwingen dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren. Vervuiling van de gemeenschappelijke ruimten moet worden schoongemaakt door de verantwoordelijke eigenaar.
- e. Reparatie van beschadigingen aan het gebouw, bijvoorbeeld door het transport van materialen, alsook de kosten van schoonmaak komen voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar.
- f. Het verplaatsen van grote hoeveelheden meubilair en andere huishoudelijke zaken (zoals bij verhuizingen) dient te gebeuren via de zij-ingang. De toegangsdeuren tot de hal zijn technisch niet geschikt om langdurig open te blijven staan; daarbij komt dat het lang openstaan van de deuren de veiligheid van bewoners niet ten goede komt.
- g. Bij verhuizingen op doordeweekse dagen kunt u zich bij de slagboom melden bij de kantoorreceptie; deze zal u vervolgens tot het parkeerterrein toelaten. Verhuizingen op zaterdag dienen bij de VvE te worden gemeld, waarna de sleutel van de slagboom die toegang geeft tot de zij-ingang kan worden opgehaald.

Onderverhuur

- h. Ten behoeve van het aanmelden van onderverhuur van de privé-gedeelten is een aanmeldingsformulier beschikbaar bij de VvE.
- i. Zonder vooraf verkregen toestemming van de VvE is het niet toegestaan om de privé-gedeelten geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.
- j. Ingeval toestemming tot onderverhuur wordt verleend, dient de huurder zich door middel van ondertekening te conformeren aan de bepalingen in het Huishoudelijk Reglement.
- k. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten een kamerverhuurbedrijf te vestigen, dan wel kamers te verhuren volgens een commercieel exploitatieconcept.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

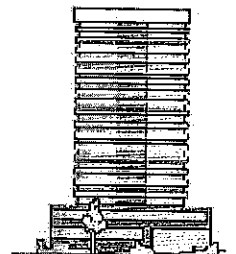
Artikel 6 Slotbepalingen

- a. Indien tussen eigenaars onenigheid ontstaat over de uitvoering van de bepalingen van dit reglement, zal in eerste instantie het bestuur VvE bemiddelen. Bij blijvende onenigheid beslist de Algemene Ledenvergadering.
- b. Klachten over (de uitvoering van de bepalingen van) dit reglement dienen schriftelijk bij het bestuur VvE te worden ingediend.
- c. In alle gevallen waarin de Akte en/of het Modelreglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Algemene Ledenvergadering.
- d. Indien bepalingen uit het Huishoudelijk Reglement strijdig zijn met de bepalingen uit de Akte en/of het Modelreglement van Splitsing, dan prevaleren de bepalingen uit laatstgenoemd document.
- e. Bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen van de Akte en/of het Modelreglement van Splitsing en/of het Huishoudelijk Reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, treedt artikel 29 van het Modelreglement van Splitsing (gedateerd januari 1992) in werking. Bij toepassing van artikel 29 wordt een boete van € 25.000 (zegge: vijf en twintig duizend euro) per gebeurtenis opgelegd.

Aldus vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering op 5 oktober 2015.

(voorzitter)

(secretaris)



Tips bij verbouwingen

Verbouwen hoort bij het bewonen van je huis; het maakt je appartement tot je eigen ruimte.

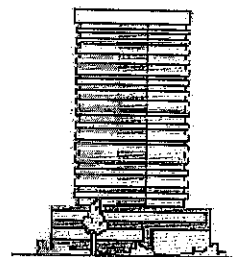
Het wonen in een grote flat met zo'n honderd andere appartementen maakt dat verbouwen niet alleen jezelf maar ook héél véél mensen deelgenoot maakt.

Daarom een aantal tips:

-
- 1. Houd je aan de tijden die we met elkaar hebben afgesproken in het Huishoudelijk Reglement.**
 - 2. Meld je plannen aan alle bewoners van je etage én de etages onder en boven de jouwe.**
 - 3. Laat altijd bij je meldingen weten wie je bent, waar je woont en hoe je bent te bereiken.**
 - 4. Hang een bericht op in beide liften, waarin je bij benadering aangeeft wanneer en wat voor je overlast gaat bezorgen.**
 - 5. Overleg met Taflan, de huismeester.**
 - 6. Kleine hoeveelheden kun je zelf –goed verpakt- in de containers gooien die aan de overkant van de laan (bij de kantoren) staan.**
 - 7. Heb je veel bouwafval, huur dan een container. Je kunt hem tijdelijk plaatsen op de parkeerplaats vlak bij de fietsingang.**
-

Wil je de show stelen?

-
- A. Geef na de verbouwing een –kleine- housewarmingparty voor je naaste burens.**
 - B. Meld aan alle andere bewoners dat het gedaan is met de 'overlast'.**
-



Tips en regels bij verhuizen

Overleg ruim voor de verhuizing met de huismeester; hij heeft veel tips over verhuizen. Zo kunt u bij hem een sleutel van de slagboom van het parkeerterrein naast de zij-ingang lenen. (In geval van nood; de bestuursleden van de VvE heeft ook zo'n sleutel.)

De huismeester heeft een kantoor in de lifthal van de kelder, is op werkdagen van 8:00 - 12:00 in het gebouw en is dan bereikbaar op ' .

Meld datum en (streef-)tijd van uw verhuizing ruimschoots aan uw medebewoners door in beide liften een briefje op te hangen; vermeld óók uw naam en huisnummer.

Verhuizen en grote spullen aan- en afvoeren uitsluitend via de zij-ingang.

(De deuren in entreehal op de begane grond zijn door de drangers niet geschikt om open te laten staan. Er is geen buffer-ruimte en geen plaats voor een verhuishwagen. En dáár verhuizen is hinderlijk voor de andere bewoners en bezoekers.)

De buitendeur in de hal bij de zij-ingang kan opengezet worden (vraag de huismeester). Dat mag alleen als er toezicht is om ongewenste gasten buiten te houden.

In de hal bij de zij-ingang in de kelder (dus niet in de hal bij de lift!) is een ruime 'bufferruimte' waar de verhuisspullen tijdelijk (overdag) kunnen worden neergezet. Uw verhuizers zullen u dankbaar zijn!

In die hal staan ook twee winkelwagentjes voor het vervoer van zwaardere dingen; zet ze na gebruik weer terug voor de volgende gebruiker.

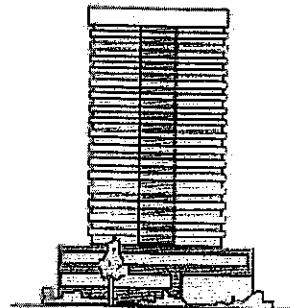
Op de parkeerplaats bij de zij-ingang is veel ruimte voor een verhuishwagen, zonder anderen te hinderen.

Geef via onderstaande e-mailadres de nieuwe naam voor het bellenbord door.

(De bord wordt aan het einde van het jaar aangepast, vanwege de lastige werking van de apparatuur.)

Uit het Huishoudelijk Reglement

- A. Het aan- en afvoeren van materialen dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren. Vervuiling van de hal en alle andere gemeenschappelijke ruimten moeten worden opgeruimd en schoongemaakt worden door de verantwoordelijke eigenaar.
- B. Reparatie en beschadigingen aan het gebouw, bijvoorbeeld door het transport van materialen, en/of de kosten van schoonmaak komen voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar.
- C. Verhuizen (en het ten allen tijde verplaatsen van grote hoeveelheden huishoudelijke spullen) dient plaats te vinden via de achterdeur, daar dit de minste overlast veroorzaakt voor de medebewoners. Een toegangsleutel is bij de huismeester verkrijgbaar opdat met de auto tot de achteringang gereden kan worden.



Verslag van de 24^e Algemene Ledenvergadering van 8 oktober 2018

Aanwezig de leden:

Machtigingen van de leden:

Permanente machtigingen van de leden:

Gasten:

1. Opening en mededelingen

(voorzitter) opent de vergadering. Speciaal welkom aan _____ van
Huurdersvereniging

2. Vaststelling aantal stemmen

Het quorum bedraagt 66.64%, de vergadering kan rechtsgeldige besluiten nemen.

3. Vaststellen verslag van de vergadering van 02-10-2017

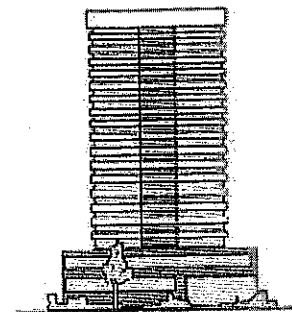
Het verslag van 02-10-2017 wordt ongewijzigd goedgekeurd

4. Bestuurlijk jaarverslag 2017-2018

(secretaris) licht de bestuurlijke activiteiten van het afgelopen jaar middels een
PowerPoint presentatie toe. Een kopie van de PowerPoint staat op de website.

5. Vernieuwing dak

_____ hebben offerte uitgebracht voor het vervangen van het
dak van ons flatgebouw na een uitgebreide selectieperiode uitgevoerd door het bestuur met advies van
Vebidak. Alle partijen zijn ook op locatie geweest voor inspectie, alvorens offerte uit te brengen.



De offerte vergelijking ziet er als volgt uit:

Offerte vergelijking Dakbedekking

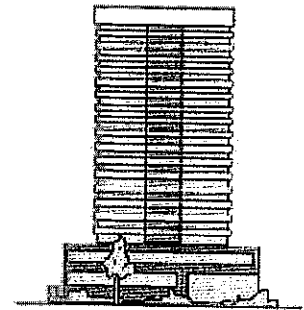
					(claimt 50 jaar levensduur)	sloopwerken
complete dak vervangen inclusief isolatiepakket met bewezen levensduur ca 25 jaar; dakrail blijft zoals nu	ex btw	€112.750	A	€122.680	E	€119.800 K
	incl btw	€136.428	B	€148.443	F	€144.958 L
complete dak vervangen inclusief isolatiepakket; als dakrail al verwijderd is	ex btw	€107.900	C	€109.060	G	geen opgave
	incl btw	€130.559	D	€131.963	H	geen opgave
kosten verwijderen dakrail	ex btw	geen opgave		€6.985	I	€10.975 M
	incl btw			€8.452	J	€13.280 N
totaal dak + verwijderen dakrail	incl btw	€143.839	D+N	€140.414	H+J	
idem met toplaag 446 dik 4mm met bewezen levensduur >40 jaar + €6.600 (Q)	ex btw	€114.500	C+Q			
	incl btw	€138.545				

is geen dakdekker maar een sloper en staat in het overzicht omdat geen mogelijkheden kon bieden voor het verwijderen van attributen van het dak, waaronder de dakrails.

zitten financieel gezien erg dicht bij elkaar. heeft aangegeven bij gunning als hoofdaannemer te fungeren, hiermee zijn zij een partij die zowel de dakrail kan verwijderen als het complete dak vervangen. heeft na een goede presentatie aan het bestuur ook het volste vertrouwen, daarnaast scoort dit bedrijf goed op financiële kredietwaardigheid. Voordat stemming over keuze voor een partij plaatsvindt, meldt de voorzitter dat heeft aangegeven geen akkoord te kunnen geven op dit onderwerp omdat er geen offertes gepubliceerd waren, waarvan akte. ET166 vraagt instemming met vervanging van het dak door met de informatie dat het bedrag van €140.414 meer is dan in het MJOP staat begroot en dat het bedrijf in ieder geval de komende zes maanden al vol zit maar dat het project wel afgerond kan worden voor de bouwvak van 2019.

(LK142) vraagt wanneer de dakrail eraf gaat, ook de kraan verwijderd wordt? ET166 bevestigt dit. Tevens vraagt LK142 of het klopt dat het sloopwerk maar tweeduizend euro oplevert, want het is wel veel massa. ET166 geeft aan dat een uitgebreide offerte gemaakt heeft, ook heeft dit gedaan – dit bedrag lijkt reëel. LK142 geeft verder nog de voorkeur aan alle losse objecten te verwijderen, ET166 zegt dat dit bijvoorbeeld ook aangaf. heeft aangegeven bij gunning als één partij met één overeenkomst te handelen.

VVE WEERDEN POELMANLAAN



ML202) vraagt naar de isolatie. ET166 licht toe: drie partijen hebben elk meerdere insnijdingen gemaakt. Één van hen zei dat de isolatiewaarde vandaag waarschijnlijk 0.0 is. Specifiek in de offerteopgaaf staat nu een PIR isolatielaag van 80mm en 460 K14 opgegeven, de offerte ligt ter inzage.

(WP110) vraagt of het bestuur de partijen ook een tegenbod heeft laten doen. ET166 zegt dat dit overwogen is en dat we dit meenemen na de ALV. Echter geeft hij wel aan terughoudend te zijn: de partijen hebben veel werk, onze VvE staat waarschijnlijk onderaan de lijst. WP110 vraagt ook of we, gezien de oppervlakte van het dak en de aanstaande werkzaamheden, ook andere functies voor het dak zouden kunnen toebedelen? ET166 geeft aan dat dit de vorige twee ALV's uitgebreid aan de orde is gekomen, m.n. over zonnepanelen is uitgebreid gesproken over de haalbaarheid, zekerheid, opbrengst etc. Beide ALV's is dit afgestemd. ET stelt een commissie voor, maar WP benadrukt dat hij meer zoekt voor over tien jaar. De levensduur is volgens (LH50) best kort. ET geeft aan dat alle partijen tien jaar garantie/levensduur geven maar dat in de praktijk wordt uitgegaan van 20-25 jaar. Het zal aan de bitumen niet liggen, de partij en vakkennis tellen des te meer.

ET brengt drie opties in stemming: D+N van ..., H en J van ... en ...
Geen van de leden kiest voor ... geen van de leden stemt tegen
stemt volgens haar steminstructie voor geen van alle opties. Aangezien de vervanging op zich niet ter discussie staat (dit is vorig jaar al besproken en dit agendapunt gaat over de keuze voor een leverancier) wordt dit formeel gezien als een onthouding. Het voorstel ... de opdracht te gunnen is hiermee aangenomen met 100% van de stemmen. Zie het stemoverzicht op de website.

6. Financiën door

De balans (zie financieel verslag) vertoont geen bijzonderheden. Met de kas is het bestuur gestopt, bonnetjes gaan nu naar ... Bij de passiva valt op dat niet alle bedragen voor 30 juni betaald zijn, er zijn diverse doorlopende kosten zoals elektriciteit en water. Nog te betalen kosten staan op pagina dertien gespecificeerd. Bij exploitatiekosten vallen de beheer- en bestuurskosten fors lager uit: het bestuur is terughoudend geweest, bovendien is ... (HR182) geëmigreerd naar Portugal.

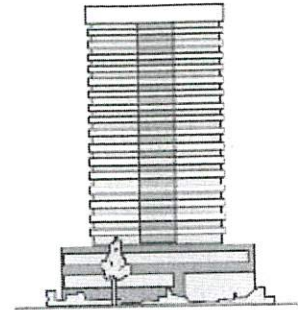
De hogere kosten aan de CV installatie zijn te verklaren aan een nieuw moederbord dat geïnstalleerd is wat de combinatie tussen druk en temperatuur regelt voor onze verwarmingen. Dit omvatte o.a. rond de tien uur programmeren. De bijdrage aan ... lijkt veel lager maar dit komt omdat het bestuur heeft bedongen dat er twee keer geen indexering plaatsvindt. Dit is hoe het nieuwe jaarbedrag gecalculeerd heeft.

Onder diversen valt onder andere de bewonersborrel en de nieuwe recorder (zie bestuurlijk jaarverslag).

Bij de lift is het vermeldenswaardig dat gebruikersfouten (zoals de liftdeur tegenhouden) niet onder het onderhoudscontract vallen. Het bestuur verwelkomt het idee van ... (TdG168) om hier in een volgende nieuwsbrief aandacht aan te besteden.

De kascommissie (LK142) spreekt waardering uit voor het bestuur en ... : de financiële zaken zijn prima op orde. De bestuursleden hebben geen bankpasjes of overschrijvingsformulieren van de VvE rekeningen en kunnen daardoor ook geen geld opnemen of frauderen. Echter is er, in

E WEERDEN POELMANLAAN



theorie, kans op verduistering van geld door het administratiekantoor.

Daarom is ook direct al besloten om bij elk maandelijks overzicht ook het afschrift van de banksaldi van dat moment bij te voegen. Er wordt decharge verleend en ET166 spreekt namens het bestuur zijn dank uit aan de kascommissie en

heeft nu twee jaar zitting genomen in de kascommissie en heeft aangegeven plaats te willen maken voor een nieuwe kandidaat (MM66) meldt zich aan, LK142 en (AB50) blijven dit jaar lid.

Bij de begroting stelt het bestuur voor de bijdrage met twee procent te verhogen. Er heeft de afgelopen vijf jaar geen verhoging plaatsgevonden maar de facturen van leveranciers zijn wel steeds circa twee procent verhoogd, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de liften en de cv installatie en de schoonmaakkosten. De voorgestelde verhoging heeft geen betrekking op de projecten dakvernieuwing en vernieuwing interieur. ET166 licht de bedragen per breukdeel toe waarna de stemming plaatsvindt nadat aangegeven is wat de steminstructie van is, zij zijn akkoord. Geen van de leden is tegen verhoging van de servicekosten met twee procent en niemand onthoudt zich van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 100% van de stemmen is aangenomen. Zie het stemoverzicht op de website.

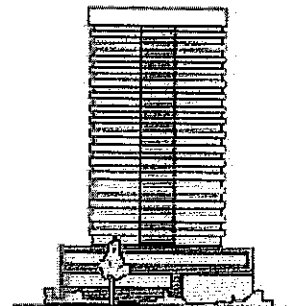
7. Crowdfunding

ET licht het plan voor crowdfunding nader toe. De vernieuwing van het dak zal rond de €140.000 gaan kosten, ook de vernieuwing van het interieur gaat meer dan een ton kosten. De VvE heeft een aardige reserve maar niet genoeg voor beide projecten. Uitstel m.b.t. het dak is niet wenselijk omdat er regelmatig klachten over lekkage zijn maar voor het interieur dient ook een oplossing te komen, het bestuur krijgt hier steeds vaker vragen over van leden. Verschillende opties van het verspreide document worden doorgenomen. Met vervanging van het interieur zou direct gestart kunnen worden, de vernieuwing van het dak kan niet eerder dan april 2019 starten dus voor die tijd hoeft daar ook niet voor betaald te worden.

(FvE172) heeft een opmerking. Al jaren staan het dak en het interieur in het MJOP. Echter heeft altijd gepland gestaan het interieur later te doen. Vorig jaar is hier een vraag over gesteld en genotuleerd dat er geen geld uitgegeven wordt dat er nog niet is. Hij signaleert nu een crowdfunding voor beide projecten. Waarom wordt dan nu voor crowdfunding gekozen? ET166 licht toe: de interieurcommissie is al een jaar bezig, we hebben nu geldige offertes en hebben gezocht naar een oplossing om beide projecten in één keer aan te pakken. Bovendien is de mogelijkheid van crowdfunding een nieuw idee en de vergadering beslist. FvE172 geeft voor de duidelijkheid nog een keer aan dat hij het pas geld uit wil geven zodra het er is, waarvan akte. ET166 vervolgt: er is hier sprake van een liquiditeitsprobleem, geen solvabiliteitsprobleem. In 2015 is bijvoorbeeld het standleidingproject naar voren gehaald (wat voor 2019 stond). Dit vermogen is dus gebruikt en feitelijk is hiermee geschoven met drie grote bedragen.

(MK148) wil graag weten of de lening, zoals in deze crowdfunding bedoeld, ook ingezet kan worden voor andere projecten, bijvoorbeeld voor het vervangen van liftdeuren mochten deze onverhoopt vervangen moeten worden. ET166 antwoordt hierop dat bijvoorbeeld de periode van uitlenen verlengd kan worden echter geeft aan dat het beter is een einddatum te noemen zoals boekjaar 2021. (DG114) vraagt zich af wat er

E WEERDEN POELMANLAAN



gebeurd bij verhuizing. ET166 geeft aan dat de overeenkomst dan gewoon blijft gelden.

LK142 is voorstander van deze manier van financieren. Bovendien betreft het hier feitelijk noodzakelijk onderhoud. Omdat direct met vervanging van het interieur aangevangen kan worden, kan dit uit eigen middelen betaald worden. Dit betekent dat de crowdfunding feitelijk voor het dak ingezet wordt.

HH122) wil graag weten wat er gebeurd als één van de twee projecten niet doorgaat maar ET166 acht de kans hierop klein en geeft bovendien aan dat als de crowdfunding er niet komt we sowieso maar één van de twee projecten kunnen doen. ML202 geeft nog aan dat het dak toch voorrang zou krijgen. De notulen van vorig jaar worden er op nageslagen maar kort gezegd komt het er op neer dat de uitvoering van het dak zeker niet voor komende winter zal kunnen starten.

FvE172 wil graag dat er gekeken wordt naar een derde optie, namelijk een soort noodoplossing waarbij het interieur deels opgelapt wordt maar ET166 geeft aan dat de crowdfunding dit juist moet oplossen. Het is een veilige financiering en beide projecten kunnen dan doorgang vinden. MM66 vindt het te snel gaan maar ET166 ziet geen probleem een ton bij elkaar te krijgen.

K196) wil vóór stemmen als er duidelijkheid is. En dat is wat hem betreft een constructie dat als het geld er niet is, toch eerst het dak gedaan wordt dus als de crowdfunding niet rondkomt het dak toch als eerste gedaan wordt.

TdG168 wil een financiële basis hebben die te verantwoorden is, haar vraag is of het bestuur daartoe een periode aan kan geven wanneer het geld precies uitgeleend wordt.

FvE172 stelt: wat als de ALV tegen crowdfunding stemt, wat zou dan het afbreukrisico zijn? Volgens ET166 is er veel geld, tijd en energie gestoken in beide projecten en verliezen offertes hun geldigheid. FvE172 geeft hierop zijn mening voor een conservatieve boekhouding te zijn, volledig risicoloos voor de VvE. Met name het dak vindt hij essentieel om aan te pakken.

ET166 vervolgt. De totale investering moet €275.000 zijn en gestreefd wordt naar invulling van de crowdfunding voor december 2018. Na een korte schorsing van de vergadering wordt de volgende tekst ter stemming voorgelegd:

“De totaalinvestering van circa €270.000 moet gedekt zijn alvorens de opdracht voor het interieuronderhoud wordt gegeven. Gestreefd wordt naar invulling van de crowdfunding voor 1 december 2018.

Eigenmiddelen per 1 oktober 2018 circa €130.000, crowdfunding circa €140.000”

ET geeft de mening van aan alvorens tot stemming over te gaan: “Crowdfunding niet akkoord. Lening mag enkel worden aangegaan voor onderhoud en niet voor verbetering/verfraaiing”

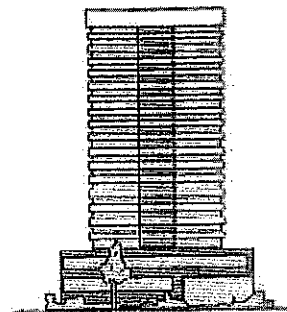
De stemming verloopt als volgt:

Tegen zijn FvE172 en HH122 en er zijn geen onthoudingen van stemming.

Dit betekent dat dit voorstel is aangenomen met 60.32% van de stemmen. Zie het stemoverzicht op de website.

8. Interieur

De leden hebben hun voorkeur op de 14^e verdieping aan kunnen geven met behulp van samples van



vloerbedekking, deurkleur en wandbekleding. Aantekening hierbij is wel dat veel huurders ook hun voorkeur hebben opgegeven. Gekozen kon worden uit:

- Rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren
- Donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten
- Lichtblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten

Uit deze drie opties legt het bestuur de twee meest gekozen opties voor aan de vergadering om een keuze uit te maken:

- Rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren
 - Donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten
- Hierbij wordt opgemerkt dat het schilderen van de voordeuren en meterkastdeuren circa 13.000 euro meerkosten betekent.

De volgende leden stemmen voor de variant rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren:
42, 50, 58, 66, 114, 142, 164, 166, 168, 180, 184, 196, 202

De volgende leden stemmen voor de variant donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten: 20, 52, 64, 122, 146, 148, 172.

Dit betekent dat een meerderheid van de aanwezige leden heeft gekozen voor de variant rode vloerbedekking met grijze deuren. geeft in haar email (die pas enkele uren voor aanvang van de ALV gestuurd werd) aan op basis van de beschikbare stukken geen beslissing te kunnen nemen en "derhalve niet akkoord" is. Het bestuur vat dit op als een onthouding, aangezien de uitgave op zich in het MJOP is opgenomen en dus geen akkoord behoeft. Dit agendapunt gaat over een keuze tussen de twee meest gekozen opties.

9. Samenstelling bestuur

(182) en (146) nemen afscheid en het bestuur verwelkomt
(64) en (148).

10. Rondvraag

neemt het woord. heeft de portfolio van gekocht al blijft
el betrokken bij het asset management. Er is een huurder voor ongeveer 1000m2 gevonden voor de eerste etage van het kantorengedeelte echter wil zij wel een eigen ingang. Dit zou betekenen dat er een trap aan de buitenzijde van het gebouw gerealiseerd wordt, wat middels een artist impression laat zien. In overleg met onze VvE volgt nog een nieuwe vergadering om over dit onderwerp te stemmen.

(AD52) stelt voor dat bewoners niet langer dan drie maanden zouden moeten wachten op reparatie van de draai-/kiepramen. ET166 geeft aan dat het probleem van zijn huurder bij het bestuur bekend is en dat er nader overleg volgt.

MM66 vraagt of we volgend jaar een half uurtje eerder kunnen beginnen omdat de vergadering nu flink uitgelopen is, het bestuur noteert dit.

(PL58) brengt zijn complimenten uit voor de werkzaamheden die het bestuur dit jaar heeft verricht, waarop de vergadering met applaus reageert.

ET166 sluit de vergadering.

Sabina de Jong

Van:
Verzonden: woensdag 13 februari 2019 17:02
Aan: Sabina de Jong
Onderwerp: RE: opvragen VVE opgave Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht / ons dossier 18.0658

Geachte mevrouw De Jong,

Het complex bestaat uit 2 verdiepingen met kantoren/bedrijfsruimten, en 17 verdiepingen met woningen.

De woning ligt op de 13^e woonlaag en op de 15^e verdieping van het complex.

Met vriendelijke groet,

Administratie & Advies