

Plantsoenstraat 77 – 7001 AB Doetinchem

Stichting NL Woningfonds 4
T.a.v. Hoen Vastgoedbeheer BV
Corenenburg 154
1081 GN AMSTERDAM

DOETINCHEM, 1 juli 2025

Onderwerp: Notulen vergadering VvE Hoog Velp Parkeren

Geachte heer / mevrouw,

Bijgaand treft u de notulen van de vergadering van VvE Hoog Velp Parkeren d.d. 28 april 2025 aan.

Indien u deze brief per post ontvangt informeren wij u dat u de notulen met bijlagen kunt downloaden via het VvE portaal.

Met vriendelijke groet,

Willem-Jan Gielen
REBO Vastgoed Groep

Notulen vergadering van Eigenaars

VvE Hoog Velp Parkeren

Datum Maandag 28 april 2025
Locatie Stichting De Paperclip te Velp
Presentie 127 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 143 stemmen (88,8%)

1. Opening en benoeming (dag)voorzitter

De heer Willem-Jan Gielen, accountmanager REBO VVE Management, opent om 21.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De vergadering benoemt de heer Gielen tot dagvoorzitter van de vergadering.

2. Vaststellen vertegenwoordigde stemmen

Aan de hand van de getekende presentielijst en eventueel ingekomen volmacht(en) wordt vastgesteld dat voldoende stemmen kunnen worden uitgebracht om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Mededelingen REBO VVE Management en ingekomen stukken

Mededelingen:

REBO deelde mee dat in 2025 een pilot wordt gedraaid met vergaderingen tijdens kantoortijd, om werkdruk en werk-privébalans voor accountmanagers te verbeteren.

Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken die van belang zijn voor de vergadering.

5. Mededelingen bestuur

Er zijn geen mededelingen die van belang zijn voor de vergadering.

6. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De notulen van de ledenvergadering d.d. 15 mei 2024 worden ongewijzigd vastgesteld.

7. Financieel jaaroverzicht 2024

De heer Gielen geeft een toelichting op de jaarrekening 2024. Het saldo van de balans per 31 december 2024 bedraagt 59.201,36 euro. Het boekjaar 2024 is afgesloten met een positief exploitatieresultaat van 2.646,97 euro.

De kascontrole is uitgevoerd door Stichting NL Woningfonds 4. De kascontrolecommissie verklaart dat er geen onregelmatigheden zijn geconstateerd en adviseert de vergadering om het financieel jaaroverzicht vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in het vorig boekjaar.

De vergadering volgt het advies van de kascontrolecommissie, stelt de jaarstukken ongewijzigd vast en verleent unaniem decharge aan het bestuur. De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat over te boeken naar een nog te formeren Reservefonds algemeen.

8. (Her)benoemen kascontrolecommissie (KCC)

Stichting NL Woningfonds 4 (mevrouw Gwen Bronkhorst) en mevrouw Esther van Hardeveld (Churchillplein 81) stellen zich beschikbaar voor de kascontrolecommissie.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de benoeming van beide tot lid van de KCC. Mevrouw Marieke Jacobs (Churchillplein 10) wordt benoemd tot reserve lid van de KCC. De KCC van VvE Hoog Velp Parkeren zal ook de kascontrole uitvoeren voor VvE Hoog Velp Wonen en voor de hoofd-VvE Hoog Velp.

9. (Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden

Mevrouw Janny Hoeflak (nr.49) en de heren Elroy van den Brink (nr.46) en Timo Geurts (nr.59) geven aan bereid te zijn om hun bestuursfuncties voort te zetten. De vergadering gaat unaniem akkoord met de herbenoeming van alle drie de leden tot het bestuur van VvE Hoog Velp Parkeren.

Mevrouw Hoeflak heeft te kennen gegeven dat zij op 31-12-2025 zal aftreden als bestuurslid van VvE Hoog Velp Parkeren, VvE Hoog Velp Wonen en de hoofd-VvE Hoog Velp. De VvE is op zoek naar leden die in de toekomst wellicht bestuurslid willen worden. Zij kunnen dan als aspirant bestuursleden met het huidige bestuur meelopen. Kandidaten kunnen zich per e-mail melden bij het bestuur: vvehoogvelp@gmail.com

10. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP wordt ieder jaar door de technisch manager op basis van een visuele inspectie geactualiseerd. Dit betekent dat REBO VVE Management op basis van de huidige situatie een onderhoudsadvies geeft aan de VvE. Dus wanneer welk onderhoud naar verwachting uitgevoerd moet worden en wat hiervoor de (verwachte) kosten bedragen. Hierdoor kunnen onderhoudsposten naar voren of naar achteren verschuiven op de tijdslijn. REBO adviseert en de vergadering beslist in hoeverre dit advies wordt opgevolgd. Eigenaars hebben uiteraard altijd de mogelijkheid om wensen en/of aanbevelingen aan te dragen. Een negatief saldo op het overzicht is niet toegestaan en kan consequenties hebben voor de waarde en verkoopbaarheid van het appartementsrecht. Het MJOP 2025-2049 wordt vastgesteld.

Het bestuur krijgt een mandaat om de vastgestelde werkzaamheden, indien nodig, ten uitvoer te laten brengen. Per activiteit zal het bestuur besluiten of REBO de besproken werkzaamheden zal begeleiden tegen de gestelde tarieven of dat de begeleiding door het bestuur zelf gedaan wordt.

Het bestuur geeft aan dat door de verzekering een voorstel is gedaan voor vervanging van de poort, n.a.v. de aanrijding van december 2024. De verzekering vergoed een bedrag van 12.500 euro. De offerte voor vervanging bedraagt 17.806 euro. De vergadering geeft toestemming tot vervanging.

Er zijn vooralsnog geen extra dotaties nodig. De werkzaamheden kunnen vanuit de Reserve groot onderhoud gefinancierd worden.

11. Financiële aangelegenheden hoofd-VvE Hoog Velp

De vergadering stemt in met het stemadvies dat het bestuur van VvE Hoog Velp Parkeren zal uitbrengen in de hoofd-VvE:

- Vaststellen jaarrekening 2024.
- Verlenen decharge aan het bestuur van de hoofd-VvE.
- Bestemmen exploitatieresultaat ter verrekening met de Reserves.
- Vaststellen MJOP en begroting 2025

12. Begroting 2025 en voorschotbijdragen

De vergadering stelt de begroting ongewijzigd vast. De voorschotbijdragen 2025 blijven gelijk aan de voorschotbijdragen 2024.

13. Overige- / technische zaken

Er zijn geen zaken besproken bij dit agendapunt.

14. Vaststellen Huishoudelijk Reglement (Hhr)

Er wordt voorgesteld om artikel 6 lid 1 van het Hhr aan te passen. Artikel 6 lid 1 luidt na aanpassing als volgt:
De vloerbedekking van privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het is niet toegestaan om in het appartement stenen vloeren (bijvoorbeeld plavuizen of gietvloeren) aan te brengen. Uitzondering hierop zijn de sanitaire ruimten. Een eis van 10 decibel geluidsreductie door de ondervloer is hierbij van toepassing.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanpassing en stelt het gewijzigde Hhr vast. REBO zal het gewijzigde Hhr op het VvE portaal publiceren.

15. Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder

De vergadering gaat unaniem akkoord met het toegelichte incassomandaat en assurantiemandaat.

16. Rondvraag

Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

17. Sluiting

De heer Gielen sluit om 21.15 uur de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.



Huishoudelijk Reglement

VvE hoog Velp Wonen en Parkeren

Versie 2025-01

(28-04-2025)

Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| Algemeen | 3 |
| Reglement 1: Toegang en Orde | 3 |
| Reglement 2: Overlast | 4 |
| Reglement 3: Energie | 4 |
| Reglement 4: Huisdieren | 4 |
| Reglement 5: Gebruik gemeenschappelijke ruimten | 5 |
| Reglement 6: Gebruik privégedeelten..... | 6 |
| Reglement 7: Parkeergarage..... | 7 |
| Slotbepalingen | 7 |

Algemeen

1. Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de bewoners van het appartementencomplex aan het Churchillplein 4 t/m 117 te Velp. Waar gesproken wordt van bewoners worden steeds alle eigenaar-bewoners, gebruikers en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Onder eigenaar wordt verstaan de gerechtigde tot het appartementsrecht, als bedoeld in art. 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
Onder gebruiker wordt verstaan diegene die het gebruik heeft als bedoeld in art. 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
Onder bestuur wordt verstaan het bestuur van VvE Hoog Velp, tenzij anders vermeld.
2. Onder gemeenschappelijke gedeelten en ruimten worden verstaan:
Die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zie voor een nadere uitwerking artikel 9 van het Modelreglement. Aanvullend op het Modelreglement worden ook de leidingen voor de kabeltelevisie beschouwd als gemeenschappelijke gedeelten (e.e.a. conform artikel 9 uit de splitsingsakte). Entreehallen, liften, galerijen, toegangswegen naar bergingen, hellingbaan, parkeergarage, loopbrug en dakterras.
3. Uitsluitend het bestuur van VvE Hoog Velp of gerechtigden die door deze als zodanig zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen en de daarbij behorende grond.
4. Werkzaamheden aan en/of veranderingen van de installaties ten algemene nutte mogen uitsluitend geschieden in opdracht van het bestuur en/of de bestuurder/administrateur.
5. Bij afwezigheid langer dan een maand wordt geadviseerd aan de bestuurder of een van de leden van het bestuur het tijdelijk adres mededelen en/of opgeven wie aangewezen is, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bijv. bij bevrozing, brand, lekkage). Dit kan van belang zijn bij ongerustheid over het geruime tijd geen bewoners van de betreffende woning zien. Daarnaast kan dit van belang zijn bij de planning van bepaalde uit te voeren werkzaamheden, schilderwerk waarvoor de ramen open moeten, enz. Indien het niet is doorgegeven en er is sprake van een calamiteit, kan het nodig zijn toegang tot de woning te verkrijgen m.b.v. politie.
6. Naast de regels zoals die in het huishoudelijk reglement en het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten gesteld zijn, gelden uiteraard ook de regels zoals die door de landelijke of gemeentelijke overheid gegeven zijn in de wetgeving, het bouwbesluit en gemeentelijke verordeningen.

Reglement 1: Toegang en Orde

1. De gebouwen zijn uitsluitend toegankelijk voor bewoners, hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers.
2. De in- en uitgangen van het gebouwen dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. De bewoners zijn gehouden na het binnenkomen en verlaten van het gebouw de deuren te sluiten en binnenlopen van onbekenden te voorkomen.

3. Iedere bewoner is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw.
4. De bewoners zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke toegen opgangen naar de woningen. De bewoner, die een collectant of colporteur binnen laat, moet deze ook weer naar buiten begeleiden.
5. Alle bewoners dienen er op toe te zien dat de gemeenschappelijke ruimtes niet als speelruimte gebruikt worden. Het gebruik van liften dient zodanig te zijn, dat deze niet langer worden vastgehouden dan strikt nodig is; het gebruik van liften door kinderen zonder begeleider(s) is niet toegestaan.
6. Iedere bewoner heeft een pasje/tag gekregen voor het bedienen van de vuilcontainers. Er staan drie containers bij het complex, deze worden eenmaal per week geleegd. Gebruik niet te grote zakken of stukken, hierdoor kan het mechanisme vastlopen. Is de container vol, probeer dan een andere. Zijn alle containers vol, plaats het vuil dan tijdelijk in de eigen berging en zet het op de ophaaldag naast de containers. Het is niet toegestaan om op andere dagen afval naast de containers te plaatsen. Afval trekt namelijk afval aan! Derden gaan dat ook doen en dat leidt tot irritaties en ergernis.

Reglement 2: Overlast

1. Het is niet toegestaan om, zowel in de privé- als in de gemeenschappelijke ruimten, overlast in welke vorm dan ook te veroorzaken.
2. Alle bewoners dienen zich te onthouden van luidruchtigheid in de flats en in het gebouw. Alle muziek en elk ander geluid, op welke wijze dan ook voorgebracht, moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast aan medebewoners veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's nachts 0:00 uur tot 's morgens 08:00 uur. Reparaties, verbouwingen of andere werkzaamheden in of aan het appartement zijn verboden tussen 's avonds 22:00 uur en 's ochtends 08:00 uur. Op zon- en feestdagen moet geluidsoverlast tot een minimum beperkt blijven.

Reglement 3: Energie

1. Het is verboden om zonder toestemming van het bestuur voor privégebruik energie (elektra, gas of water) te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening.

Reglement 4: Huisdieren

1. De bewoners zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokken en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden. Geluidsoverlast dient te worden voorkomen. Vaak leveren met name honden die alleen thuis blijven de nodige geluidsoverlast op. Bij voortdurende geluidsoverlast zal het bestuur van de VvE juridische stappen ondernemen. De kosten hiervan worden op de betrokken bewoner verhaald.

2. In de gemeenschappelijke ruimten mogen zich geen huisdieren ophouden. Het is niet toegestaan om op deze plaatsen huisdieren uit te laten of los te laten lopen. Huisdieren dienen derhalve altijd aangelijnd te zijn. Indien een huisdier onverhoopt zijn behoefte doet binnen of tegen het complex, dan dient dit door de begeleider van het huisdier onmiddellijk te worden opgeruimd. Indien dit niet opgeruimd wordt worden de kosten voor het opruimen verhaald op de bewoner.
3. Schade welke wordt aangebracht door een huisdier aan gemeenschappelijke ruimten of privé gedeelten zullen worden verhaald op de bewoner/bezitter van het huisdier.

Reglement 5: Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Het is verboden voorwerpen van welke aard dan ook te plaatsen op andere dan daarvoor specifiek bestemde gedeelten (bijvoorbeeld: fietsen, bromfietsen, boodschappenwagens, vuilcontainers, oud papier, planten, etc.). De galerijen dienen tevens als vluchtweg en moeten, conform brandweerverordening, altijd vrij en onbelemmerd doorgang bieden. Dit betekent dat op de galerijen en passages voor de woningen geen meubilair of andersoortige huisraad geplaatst mag worden.
2. Het is in de gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan werkzaamheden te verrichten welke vervuiling, stank of overlast kunnen veroorzaken. Tevens is het in de gemeenschappelijke ruimten uitdrukkelijk verboden te roken.
3. Het is in het hele gebouw niet toegestaan reclame-aanduidingen, aanplakbiljetten, stickers of andere uitingen e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privégedeelten aangebrachte TE KOOP/TE HUUR aanduidingen voor de periode dat het betreffende privégedeelte voor verkoop/verhuur wordt aangeboden.
4. Het is niet toegestaan andere dan de standaard naambordjes op de brievenbussen bij het bellenbord aan te brengen. Naambordjes kunnen, tegen de geldende tarieven, worden aangevraagd bij de administrateur van de VvE (eigenaren) of bij de beheerder van de huurwoningen (huurders). Ja/Nee stickers mogen alleen op de bordjes onder de brievenbusklep worden geplakt.
5. Het is niet toegestaan de daken van het gebouw, de liftkamers en de technische ruimtes te betreden, uitgezonderd de daartoe bevoegde personen.
6. De bewoners dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke gedeelten. Indien zulks toch geschiedt dient de vervuiler zorg te dragen voor de reiniging of de reiniging op zijn/haar kosten te laten uitvoeren. Indien de vervuiler hieraan niet binnen 24 uur voldoet kan de bestuurder hiertoe aan derden opdracht geven, waarbij kosten op de vervuiler zullen worden verhaald.
7. Het is uitdrukkelijk verboden (brom)fietsen en winkelwagens te vervoeren in de lift. Kosten van herstel van beschadiging worden verhaald op de veroorzaker. Het is verplicht om (brom)fietsen via de hellingbaan naar de bergingen te brengen.
8. Bij gebruik van het algemene terras dient er na 22:00 uur geen geluidsoverlast meer plaats te vinden. Het gebruik van vuurkorven, barbecue of ander open vuur is niet toegestaan. Na gebruik dient men het terras schoon achter te laten. Kinderen dienen onder begeleiding te zijn.

9. Op last van de brandweer dienen de branddeuren voor de liften altijd gesloten te zijn. De laatste tochtdeuren naar de lift zijn branddeuren.

Reglement 6: Gebruik privégedeelten

1. De vloerbedekking van privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Het is niet toegestaan om in het appartement stenen vloeren (bijvoorbeeld plavuizen of gietvloeren) aan te brengen. Uitzondering hierop zijn de sanitaire ruimten. Een eis van 10 decibel geluidsreductie door de ondervloer is hierbij van toepassing.
2. Het is niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede (keuken-) ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.
3. In verband met vervuiling door meeuwen of andere volgens is voederen van dieren op en vanaf balkons, galerijen, terrassen, dakterras en vanuit de ramen niet toegestaan.
4. De ramen zijn kozijnen zijn gemeenschappelijk bezit. Het plaatsen van zonweringen mag niet aan de buitenzijde. Het is niet toegestaan om rolluiten te plaatsen aan de buitengevel van het complex.
5. In artikel 17 van de splitsingsakte is opgenomen dat de kozijnen en het glas een onderdeel zijn van het gemeenschappelijke gedeelte. Omwille van de eenheid wordt het onderhoud collectief aanbesteedt. Voor het onderhoud wordt gespaard via een meerjarenbegroting. Er is een glasverzekering afgesloten.
6. Het aanbrengen van (schotel)antennes is niet toegestaan. Er mogen geen vlaggenmasthouders aan de gevels worden geplaatst.
7. Het is verboden de privégedeelten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar voor de andere eigenaren en/of gebruikers kunnen veroorzaken.
8. Wasgoed dient niet buiten de balkons, op de galerijen of uit de ramen te worden opgehangen en liefst zoveel mogelijk onzichtbaar vanaf de openbare weg. Tevens is open vuur, zoals vuurkorven, barbecues etc. op balkons, terrassen en galerijen uitdrukkelijk verboden. Elektrisch en gas barbecueën is op de dakterrassen toegestaan.
9. Vanwege het risico van vallen en wateroverlast bij het begieten is het niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van de balkons, ramen of de dakterrassen aan te brengen. De afscheidingen van de privéterrassen dienen universeel te zijn, daarom is het niet toegestaan dichte schermen toe te passen. De afscheidingen van de privéterrassen zijn gemeenschappelijk bezit.
10. De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk, op privéterrein, ten behoeve van bijvoorbeeld reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Reglement 7: Parkeergarage

1. Het is uitsluitend toegestaan de aangewezen parkeerplaatsen te gebruiken. De huurders mogen parkeren op willekeurige parkeerplaatsen, met uitzondering van de aangewezen parkeerplaatsen voor de eigenaren, welke zijn gemarkeerd met gele belijning.
2. Parkeren dient te geschieden binnen het parkeervak.
3. Het is niet toegestaan goederen, anders dan een gemotoriseerd voertuig, op te slaan of te plaatsen op de parkeerplaats en in de parkeergarage.
4. Het is niet toegestaan de parkeerplaats aan derden ter beschikking te stellen.
5. Het is niet toegestaan reparatiewerkzaamheden aan het voertuig of andersoortige werkzaamheden te verrichten in de parkeergarage.
6. De parkeerplaats mag niet worden afgescheiden door kettingen, beugels of dergelijke.
7. Iedere bewoner is verantwoordelijk voor zijn/haar eigen parkeerplaats. Dit houdt in dat bij eventuele vervuiling van de parkeerplek door bijvoorbeeld olielekage door de bewoner zelf dient te worden schoongemaakt.
8. De automatische poort van het parkeerdek dient op een juiste wijze gebruikt te worden. Het verkeerslicht op het hek moet op groen staan en het is verboden om met twee auto's kort achter elkaar naar binnen of buiten te rijden. Bij schade aan de poort welke aantoonbaar door een eigenaar of gebruiker is veroorzaakt, zullen de kosten van deze schade worden verhaald op de veroorzaker.

Slotbepalingen

1. Indien een eigenaar zijn appartement ter verkoop/verhuur aanbiedt, dient deze ervoor zorg te dragen dat de nieuwe bewoner tijdig in kennis wordt gesteld van de afspraken zoals in dit reglement zijn vastgesteld.
2. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet, zijn de bepalingen van het reglement van splitsing of het huurcontract doorslaggevend.
3. Bij het niet nakomen van de hier genoemde regels zal het bestuur van de VvE zicht beroepen op het splitsingsreglement en het huurcontract. Kosten van gerechtelijke procedures worden verhaald op de betrokken overtreder.

Vastgesteld door de ALV VvE Hoog Velp wonen op d.d.: 28-04-2025

Vastgesteld door de ALV VvE Hoog Velp Parkeren op d.d.: 28-04-2025