

VvE Hanedoesstraat 22-34  
te 's-Gravenhage  
Bestuurder: VAST VvE Beheer B.V.  
Postbus 52  
2675 ZH Honselersdijk  
Tel.: 0174-221698  
E-mail: [info@vastvvebeheer.nl](mailto:info@vastvvebeheer.nl)

Aan de leden van de VVE

Naaldwijk, 10 december 2021

**Betreft:** Notulen

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand ontvangt u de notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 10 november 2021.

In het vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

VAST VvE Beheer B.V.

Bestuurder



Christiaan de Jong

**Vereniging van Eigenaars**  
**Hanedoesstraat 22-34 's-Gravenhage**

**Bestuurder: VAST VvE Beheer B.V.**  
**Postbus 52**  
**2675 ZH Honselersdijk**  
**Tel: 0174-221698**  
**E-mail: [info@vastvvebeheer.nl](mailto:info@vastvvebeheer.nl)**

---

**Notulen van de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars die gehouden werd op woensdag 10 november 2021 in appartement Hanedoesstraat 30. Namens VAST VvE Beheer zijn de heer Stoorvogel en de heer De Jong aanwezig.**

---

**1. Opening en vaststellen stemmenaantal.**

De heer Stoorvogel heet de aanwezigen welkom en opent om 19:30 uur de vergadering. Er zijn 22 van de 34 stemmen aanwezig, genoeg om rechtsgeldige besluiten te nemen.

**2. Introductie VAST VvE Beheer B.V.**

De heer Stoorvogel geeft een introductie over zichzelf en het bedrijf VAST VvE Beheer B.V. De heer De Jong, eveneens aanwezig, stelt zichzelf voor aan de leden als vast aanspreekpunt voor de leden.

**3. Mededelingen en ingekomen stukken**

De heer De Jong deelt allereerst mede dat iedere eigenaar verplicht is om per 1 juli 2022 een rookmelder in zijn of haar appartement te hebben. Ook is het verplicht om een rookmelder in alle gemeenschappelijke ruimtes te hebben. Er zal een brochure met alle informatie over de rookmelders als bijlage bij de notulen worden gevoegd.

De heer De Jong geeft aan het verslag van de kascommissie te hebben ontvangen. Hier zal verder bij agendapunt 7 inhoudelijk op worden ingegaan.

**4. Vaststellen agenda.**

De agenda wordt unaniem vastgesteld.

**5. Bespreken en vaststellen van de notulen van de ledenvergadering 16 oktober 2018 (reeds in uw bezit).**

De notulen worden inhoudelijk en tekstueel per pagina doorgenomen. Er zijn vanuit de leden geen opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

**6. Het verlenen van decharge aan de administrateur over het gevoerde beheer in 2018 en 2019.**

De heer Stoorvogel geeft aan dat de administratie over de boekjaren 2018 en 2019 niet zijn opgesteld door VAST VvE Beheer B.V maar nog door de vorige beheerder. Hij geeft aan de cijfers te hebben gecontroleerd gezamenlijk met de heer De Jong. Er was een vraag over een bedrag van € 1.300 die steeds maar niet beantwoord werd. De heer Stoorvogel licht toe dat deze € 1.300 betrekking had op een interne overboeking naar een spaarrekening. Hij geeft aan dat er in ieder geval geen geld is verdwenen. De leden zijn met dit antwoord gerustgesteld en verlenen decharge over de boekjaren 2018 en 2019.

## **7. Bespreken van de exploitatierekening 2020 en de balans per 31 december 2020; bestemming exploitatiesaldo, het verlenen van decharge aan de administrateur over het gevoerde beheer in 2020.**

De heer De Jong geeft een toelichting op de jaarcijfers 2020. Daarnaast wordt het ingekomen stuk van de kascommissie inhoudelijk behandeld. Op de balans staat een bedrag van € 122,54 vooruitbetaalde bedragen die betrekking heeft op de vooruitbetaling van de maandelijkse bijdrage van twee leden. De kascommissie heeft gevraagd waar de post debiteuren van € 575 uit bestaat. De heer De Jong legt uit dat dit bedrag bestaat uit diverse servicekosten die door een aantal leden nog niet waren voldaan per 31-12-2021. Verder heeft de kascommissie nog vragen gesteld over het bedrag van € 449 wat staat op de post tussenrekeningen. De heer De Jong en Stoorvogel geven aan dat de oorsprong van het bedrag niet geheel duidelijk is. Het is waarschijnlijk dat het bedrag een uitkering van een verzekering betreft. De heer Stoorvogel stelt voor om het bedrag ten gunste te brengen van het reservefonds. De leden gaan hiermee unaniem akkoord.

Er staat ook een bedrag vermeld op de post overige grootboekrekeningen. Na nader onderzoek is naar voren gekomen dat dit de rekening courant betreft van ABN AMRO bank.

De leden gaan unaniem akkoord met het verlenen van decharge over het boekjaar 2020. Het positieve exploitatiesaldo ad € 260,56 zal ten gunste worden gebracht aan het reservefonds.

## **8. (Her)benoeming kascommissie.**

De heer Brinkman is bereid om de kascontrole over 2021 uit te voeren. Hij zal de heer De Groot vragen om samen met hem de kascontrole uit te voeren.

## **9. Besluitvorming inzake het onderhoud van het dak.**

Er zijn offertes opgesteld door twee verschillende firma's voor het overlagen van de dakbedekking. De twee offertes bieden geen verduurzamingsmaatregelen aan. Er wordt gevraagd naar de mogelijkheden van dakisolatie. De heer Sipos geeft aan dat bij hem de loze ruimtes tussen het dak en appartement zijn geïsoleerd. Dit levert echter weinig op. Daarom wordt besloten om dakisolatie niet te laten offreren. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Hiervoor zal contact worden opgenomen met Cazdak en de Westlandse damcombinatie om in de offerte de optie plaatsing zonnepanelen op te nemen. De aangepaste offertes worden op de volgende vergadering besproken en wordt er een keuze gemaakt.

Er zijn subsidiemogelijkheden vanuit de overheid en de gemeente Den Haag als er verduurzamingsmaatregelen worden genomen. Als er twee verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd kan er maximale subsidie worden verkregen. De heer Stoorvogel stelt voor om een quickscan van het gebouw te laten maken door de firma Veenpark Amstelveen. Deze partij kan middels een quickscan uitzoeken welke onderdelen in aanmerking komen om te verduurzamen. Dit kan zijn spouwmuurisolatie of vloerisolatie. De leden gaan akkoord met dit voorstel. Op de vergadering in het voorjaar van 2022 zal dit rapport worden besproken.

*N.B. Na nadere inventarisatie blijken de kosten voor uitvoering van dit onderzoek dermate hoog te liggen dat er zal worden afgezien van het onderzoek. Als alternatief kan er via de wijkvereniging Benoordenhout een gratis onderzoek worden gedaan door een werkgroep.*

## **10. Begroting 2021.**

De heer Stoorvogel geeft een toelichting op de begroting 2021. Er wordt voorgesteld om de begroting voor dit jaar gelijk te houden, omdat het jaar 2021 inmiddels alweer bijna afgelopen is. Het honorarium van VAST VvE Beheer B.V. ligt hoger dan de vorige beheerder. Dit wordt echter weer gecompenseerd door een goedkoper energiecontract en verzekering. De firma Meijers is de nieuwe verzekeraar en de jaarlijkse premie ligt beduidend lager dan bij de vorige verzekeringsmaatschappij. Ook het energiecontract is gunstiger, omdat er per jaar wordt ingekocht op de goedkoopste prijzen.

De heer Stoorvogel geeft aan dat de heer Van Assen een de rol van technisch manager invult binnen

VAST VvE Beheer B.V. Hij stelt voor om hem een rondgang te laten maken bij het complex om in kaart te krijgen welk onderhoud er de komende jaren zit aan te komen. De heer Brinkman vraagt of het MJOP hier niet voldoende voor is. De heer Stoorvogel geeft aan geen MJOP te hebben ontvangen van de vorige beheerder tijdens de overdracht. De heer Brinkman zal het MJOP opzoeken en toesturen.

De begroting 2021 wordt vastgesteld op € 5.000.

**11. Vaststellen incassoprocedure.**

De leden gaan unaniem akkoord met de voorgestelde incassoprocedure.

**12. Rondvraag.**

Er zijn geen punten voor de rondvraag.

**13. Sluiting.**

De heer Stoorvogel dankt de leden voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

## Rookmelders verplicht in 2022

Rookmelders

### Rookmelderverplichting vanaf 1 juli 2022

Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht in Nederland om een rookmelder te hebben op elke woonverdieping in je huis en in besloten ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt. Hiervoor wordt het Bouwbesluit aangepast en wordt het dus wettelijk verplicht om hieraan te voldoen. Ook als je in een huurhuis woont.

Wanneer zijn rookmelders verplicht?

- Per 1 juli 2022 worden rookmelders verplicht.
- Dit geldt voor elke woonverdieping in ieder huis.
- Zowel koop- als huurwoningen en zowel bestaande- als nieuwbouw moeten hieraan voldoen.
- De verplichting geldt ook besloten ruimtes die dienen als vluchtroute.

### Wat betekent dit voor mij?

Heb je al werkende rookmelders hangen op elke verdieping? Dan heeft deze wetswijziging geen gevolgen voor jou. Heb je nog géén rookmelders, dan wordt het tijd om ze aan te schaffen. Op iedere bouwlaag moet een goedgekeurde brandmelder komen te hangen. Een zolder die niet als verblijfsruimte dient, hoeft geen rookmelder te hebben hangen. Als jouw besloten gang op de begane grond een vluchtroute is voor een verdieping erboven, dan moet je daar ook een werkende rookmelder ophangen.

In tegenstelling tot bij nieuwbouwwoningen waar de wet al vanaf 2003 van kracht is, worden er geen eisen gesteld aan de doorkoppeling van de melders. Ook hoeven de brandmelders niet op het 230V / elektriciteitsnet aangesloten te zijn; een brandmelder met batterijen volstaat al.



### Waar moet ik op letten als ik rookmelders ga kopen?

Je hoeft volgens de wet nergens aan te voldoen met betrekking tot de specificaties van de rookmelder. De melders moeten wel voldoen aan de NEN-14604 en een CE keurmerk hebben. Pas dus op met rookmelders van vage merken en rookmelders die erg goedkoop zijn. Neem van ons aan: goedkoop is vaak duurkoop met rookmelders.

Je bent niet verplicht om bijvoorbeeld een rookmelder te plaatsen met een 10 jaar batterij of rookmelders aan te sluiten op het stroomnet. Een brandmelder met een 1 jaar batterij kan dus ook prima. Ons advies is wel om het meteen goed te doen en rookmelders te kopen met een 10 jaar batterij. Dan ben je 10 jaar lang af van vervelende piepjes midden in de nacht en hoef je geen batterijen meer te wisselen.

Wil je maximale veiligheid, koop dan draadloos koppelbare melders. Als er dan één afgaat, gaat de rest ook af en hoor je overal in huis dat er rook of brand is.

Kooptip van Tim

Heb je nog geen rookmelders hangen? Doe het in één keer goed en koop rookmelders met een 10 jaar batterij. Wil je maximale veiligheid, zorg dan dat ze ook draadloos koppelbaar zijn. Zo ben je voor 10 jaar klaar en helemaal safe.

## Wat staat er straks in de wet?

De wet schrijft niet voor welke brandmelder je moet monteren. Er is vanuit de overheid dus niet gekozen om de nieuwe regels voor bestaande huizen straks gelijk te laten lopen met de regelgeving voor nieuwbouw. In nieuwbouw moet een rookmelder zijn aangesloten op 230v/netspanning en voorzien van een back-up batterij. Voor bestaande bouw zijn rookmelders op batterijen al voldoende. Ook geldt de koppeling niet van rookmelders zoals in de nieuwbouw.

In de wet staat in straks dat de verplichting gaat gelden voor bouwlagen met een verblijfsruimte of met een besloten ruimte waar een vluchtroute doorheen loopt tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie. Het komt erop neer dat er op elke verdieping een rookmelder moet worden geplaatst.

## Zelfsluitende woningtoegangsdeuren

Bij nieuwbouw woongebouwen komt er nog een verplichting voor toegangsdeuren. Bij nieuwbouw of verbouw moeten alle brandwerende woningtoegangsdeuren in een inwendige scheidingsconstructie zelfsluitend worden uitgevoerd. Hierdoor worden vrijloopdrangers verplicht. De vrijloopdranger kan worden geactiveerd door een rookmelder in de woning. Dit gaat gelden voor nieuwe woongebouwen, verbouw en transformatie.

## FAQ - Rookmelders verplicht in 2022

Geldt de wettelijke verplichting van rookmelders voor mij?

Welke eisen gelden voor rookmelders na de nieuwe wet?

## Onze rookmelders

## Meer artikelen

