

Bestuur:

Vervane Beheer B.V. is vertegenwoordigd door de heer P.D. Ivens.

1. Opening ALV door de voorzitter van de CvTO

Voordat de vergadering begint krijgt de heer Lolkema het woord. Hij wil namens de VvE zijn waardering uitspreken en dankbaarheid tonen voor het werk dat alle vrijwilligers, buiten de commissies om, dit jaar belangeloos hebben verricht voor de VvE en daarmee het gebouw leefbaar, schoon en functioneel hebben gehouden. Om deze reden biedt de VvE de vrijwilligers bloemen aan. Om te beginnen mevrouw Clough voor de supervisie over de schoonmaak, mevrouw Regteren die zich heeft ingezet voor de welkomstcommissie, de heer Vonk voor zijn inzet de fietsenkelder beter in te richten, de heer Winkels voor het vervangen van de lampen en de heer Koot voor het onderhouden van het groen rondom de flat. De leden spreken andersom hun waardering uit voor de inzet van de CvTO.

Mevrouw De Reijger stelt voor de vergadering voor te zitten. Zij wordt door de leden unaniem benoemd tot voorzitter voor de duur van de vergadering. Hierna heet zij alle leden van harte welkom en opent de vergadering.

2. Vaststellen aantal stemmen / ingekomen stukken / mededelingen

Het aantal aanwezige stemmen tijdens de vergadering wordt vastgesteld op 271 van de in totaal 395 uit te brengen stemmen. Hiermee kunnen er bindende besluiten worden genomen.

Er zijn geen ingekomen stukken.

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Vaststellen notulen ALV 25 juni 2018 en 31 juli 2018

De voorzitter neemt de notulen per pagina tekstueel en inhoudelijk door. Op pagina 12 bij agendapunt 11 meldt de heer Stoutjesdijk dat de VvE een privacy verklaring moet hebben en dat deze er niet is. Volgens de bestuurder is het voldoende dat de VvE een samenwerkingsovereenkomst heeft met Vervane Beheer bv en dat Vervane Beheer de privacyverklaring heeft die op de webpagina van Vervane Beheer staat. Volgens de heer Stoutjesdijk is dit niet voldoende waarna de bestuurder de heer Stoutjesdijk verzoekt zijn opmerkingen naar hem te mailen. Dan zal de bestuurder dit voor hem navragen en er bij hem op terug te komen.

Op pagina 14 agendapunt 12.2 staat bij de benoeming van de kascontrolecommissie dat mevrouw Van Diest wordt herbenoemd, maar dit moet mevrouw Goker zijn.

Op pagina 15 staat een stuk vermeld over een dicht gezet balkon. In dat stuk staat dat de afdichting geen gevaar brengt voor de veiligheid en er wordt opgemerkt dat wanneer de vergadering akkoord gaat de afdichting te gedogen dit geen precedentwerking is voor andere eigenaren. De heer Stoutjesdijk wil opmerken dat dit uitspraken zijn van mevrouw Kraus en niet de conclusie is van de vergadering.

Naast deze opmerkingen zijn er verder geen inhoudelijke of tekstuele opmerkingen, waarna de vergadering de notulen unaniem goedkeurt en vaststelt.

5. Rapportage Commissie Cameratoezicht

Rapportage Commissie Cameratoezicht. Mevrouw Nadels kan vertellen dat er dit jaar 1 verzoek is ingediend in verband met schade aan een voertuig waarvoor er beelden zijn bekeken. De beelden zijn op een extern medium afgegeven bij de politie. Na enkele weken zijn de beelden verwijderd van het externe medium.

Het protocol is nog niet aangepast, maar er staat een afspraak tussen mevrouw Nadels en de heer Stoutjesdijk om het protocol door te nemen en wanneer er aanpassingen komen zullen deze worden voorgelegd aan de vergadering. Tot die tijd blijft het huidige protocol van kracht.

Er is onduidelijkheid wie de camerabeelden mag bekijken. Dit mogen de CvTO leden en/of degene die de bestuurder aanwijst. De heer Stoutjesdijk en mevrouw Nadels zijn benoemd tot de Commissie Cameratoezicht die erop toeziet of het protocol goed wordt gevolgd. Deze commissie heeft geen inzage in de beelden.

6. Asbestbeheersplan en asbestprotocol.

Bijgevoegd:

- I. Protocol Asbestbeheersplan (versie 26 mei 2016; vastgesteld in ALV 2016)
- II. Bijlage bij Protocol Asbestbeheersplan: Collectieve voorziening asbestsanering bij vervanging kozijnen. Bijlage is gewijzigd in ALV 31 juli 2018.

6.1. Periodieke controle

Conform asbestbeheersplan dient elk jaar een periodieke controle plaats te vinden. In het protocol asbestbeheersplan wordt invulling gegeven aan de jaarlijkse periodieke controle met de punten 5 en 6 van het Protocol Asbestbeheersplan.

Punt 5

Van elke asbestsanering wordt door de DIA een rapport opgesteld. Deze rapportages worden door de bestuurder gearhiveerd.

In 2018 is er geen asbestsanering bij de bestuurder gemeld.

Punt 6

Elk jaar is het asbestbeheersplan een agendapunt op de ALV. Hierbij wordt het asbestbeheersplan en het stappenplan onder de aandacht van de leden gebracht en wordt gemeld waar asbestsanering heeft plaatsgevonden.

Indien bekend zal ook gemeld worden waar komende jaar asbestsanering plaats gaat vinden.

In deze ALV wordt met dit agendapunt het asbestbeheersplan en het stappenplan onder de aandacht van de leden gebracht.

In 2019 zal met de vervanging van de kelderdeuren en de schuifdeuren vermoedelijk asbestsanering noodzakelijk zijn. De kosten hiervoor zijn voorzien in het MJOP.

6.2. Evaluatie collectieve voorziening asbestsanering

Tijdens de ALV 2018 is het asbestprotocol besproken en is een tegemoetkomingsregeling afgesproken voor de extra kosten die eigenaren moeten maken bij het saneren van asbest.

Zie Bijlage: Collectieve voorziening asbestsanering bij vervanging kozijnen

"Vooralsnog is in het MJOP € 3.000,- per jaar opgenomen ingaande 2016.

Indien in een bepaald jaar een restbedrag in de collectieve voorziening over is, dan schuift dit restbedrag door naar het volgende jaar."

"De ALV van 31 juli 2018 heeft als volgt besloten:

- *De hoogte van de tegemoetkoming asbestsanering voor 2019 te bepalen op 50% van de gemaakte kosten asbestsanering. Deze kosten zijn inclusief de daarmee samenhangende kosten zoals de inzet van een hoogwerker.*
- *Ook in 2019 in het MJOP € 3.000,- op te nemen voor asbestsanering.*
- *Het restbedrag van de voorziening van 2018 (€ 7.897,-) door te schuiven naar 2019."*

De collectieve voorziening asbestsanering is in het MJOP opgenomen.

De ALV 2018 heeft reeds besloten over de collectieve voorziening asbestsanering MJOP 2019.

Besluitvorming wordt gevraagd over:

- **Gevraagd besluit 1:** *Voortzetting van de huidige regeling van de tegemoetkoming asbestsanering (50% van de gemaakte kosten voor asbestsanering) in 2020.*

De leden gaan unaniem akkoord.

- **Gevraagd besluit 2:** *vaststellen van het bedrag dat in 2020 voor asbestsanering in het MJOP is opgenomen. De CvTO stelt voor om in 2020 het bedrag van € 3.000 voor asbestsanering in het MJOP aan te houden. De verwachting is dat dit bedrag voldoende is om aan de vraag te voldoen.*

De leden gaan unaniem akkoord.

- **Gevraagd besluit 3:** *doorschuiven van het restbedrag van de voorziening van 2019 naar 2020.*
De voorziening bedraagt in 2018 € 7.897,-. In 2018 zijn geen uitgaven geweest.
Uit 2018 wordt € 7.897 doorgeschoven naar 2019. De voorziening bedraagt in 2019 € 10.957.

De leden gaan unaniem akkoord.

7. Jaarstukken 2018

7.1. Verslag Kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie heeft de jaarrekening en bijbehorende bescheiden onderzocht. Naar aanleiding van de stukken heeft de kascontrolecommissie aan de bestuurder van de VvE per e-mail een aantal vragen voorgelegd, die per e-mail werden beantwoord. De kascontrole-commissie heeft de volgende opmerkingen.

1. Er is € 4.897,00 ten laste van de reserve groot onderhoud naar een nieuwe reserve asbestvergoeding overgeboekt. Volgens de notulen van de ALV van 25 juni en 31 juli 2018, blz. 3, maakt de voorziening asbestsanering deel uit van het MJOP en daarmee van de reserve groot onderhoud. In het MJOP dat met de agenda voor de vergadering van 6 juni 2019 is meegezonden, is deze reserve asbestvergoeding dan ook in het MJOP opgenomen, aangegeven met een aparte kleur. Het is verwarrend als de asbestvergoeding in de jaarrekening anders wordt geadministreerd dan in het MJOP.
2. In 2019 werd ons parkeerterrein gerenoveerd, de werkzaamheden begonnen in januari 2019 en werden in april 2019 afgerond. In de jaarrekening werden alle kosten ten laste van 2018 geboekt, wat eigenlijk niet juist is. Het in 2019 te betalen deel van de kosten werd in de jaarstukken onder crediteuren geboekt, dit deel van de kosten werd in het MJOP als te betalen in 2019 opgenomen. Dat is met elkaar in tegenspraak.
3. De totale kosten van de renovatie van het parkeerterrein hebben volgens de bestuurder € 124.851 bedragen. (zie ook de toelichting op agendapunt 9.1.8, daar is het bedrag afgerond op € 124.900). In de jaarrekening, bij de uitgaven ten laste van de reserve groot onderhoud, staat bij renovatie parkeerterrein een bedrag van € 115.768,07 vermeld. Uit het antwoord van de bestuurder op onze vragen blijkt dat ook andere posten betrekking hebben op de renovatie van het parkeerterrein, dat staat echter niet bij die andere uitgaven vermeld. Het is voor het goed begrip van de leden gewenst alle kosten voor een bepaald karwei op dezelfde rekening te boeken.

4. Bij de renovatie van het parkeerterrein zijn voorzieningen getroffen ten behoeve van elektrische auto's. Het is van belang te weten hoe hoog deze kosten zijn omdat deze kosten via een huur aan de gebruiker(s) van deze voorziening in rekening zullen worden gebracht. Het is zaak na te gaan of de tijdens de ALV van 2018 afgesproken vergoeding van € 5,- per maand voldoende is. (zie notulen van die vergadering, blz. 10) Het ziet er naar uit dat de in de ALV van 2018 afgesproken vergoeding te laag zal zijn.
5. Op 2 augustus 2017 werd het hek tussen ons parkeerterrein en de strook achter Buurtwinkel Koning door een aannemer die in opdracht van deze winkel werkte losgemaakt. Daarover heeft vooraf geen overleg met onze VvE plaatsgevonden en er is dus ook door de VvE geen toestemming voor gegeven. De noodzakelijke reparatie werd een jaar later door de heer Alberti uitgevoerd. Daarvoor stuurde hij een nota van € 262,57 die door de VvE werd betaald. Desgevraagd liet de bestuurder van de VvE ons weten dat de kosten wel aan Buurtwinkel Koning in rekening zijn gebracht, doch dat de buurtwinkel weigerde te betalen. In overleg met de Commissie van Toezicht en Overleg is, gezien het relatief lage bedrag, besloten geen procedure te starten.
6. Op de balans per 31 december 2018 staat de post "Ledenbijdragen te vorderen" ad € 3.454,08. Tot deze post behoort een bedrag groot € 716,32, dat volgens de boeken nog verschuldigd is door de vorige eigenaar van Dignaland 10. Desgevraagd liet de bestuurder van de VvE ons weten dat de gerechtsdeurwaarder die deze kwestie behandelde failliet is gegaan. Het is de kascontrolecommissie niet duidelijk of dit bedrag nu nog verschuldigd is door de vorige eigenaar van Dignaland 10, of door de gerechtsdeurwaarder.
7. Het is de kascontrolecommissie opgevallen dat de stand van de reserve groot onderhoud op 31-12-2018 volgens de jaarstukken € 126.459,27 bedraagt, terwijl het MJOP per zelfde datum een stand van € 209.264,- vermeldt. Een fors verschil! Uit het antwoord op de betreffende vraag blijkt dat de bestuurder van de VvE als opsteller van de jaarstukken en de Commissie van Toezicht en Overleg als opsteller van het MJOP verschillende uitgangspunten hanteren. De kascontrolecommissie vindt het van belang dat bij het opstellen van het MJOP dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd als bij het opstellen van de jaarstukken.

Met inachtneming van bovenstaande opmerkingen is de kascontrolecommissie tot de conclusie gekomen dat uitgaven rechtmatig en doelmatig zijn gedaan en dat de jaarstukken de financiële gang van zaken goed weergeven. De kascontrolecommissie hoopt dat de bestuurder en de opstellers van het MJOP bij de volgende jaarstukken met bovenstaande opmerkingen rekening zullen houden.

De kascontrolecommissie geeft u in overweging de jaarstukken goed te keuren en de bestuurder te dechargeren.

Is getekend d.d. 05 juni 2019, de heer J.W. Stoutjesdijk,
mevrouw J.C.M. Neven en mevrouw D. Goker.

- **Gevraagd besluit 1:** *Overnemen oordeel Kascontrolecommissie.*

De leden nemen unaniem het oordeel van de kascontrolecommissie over.

7.2. Bespreking en vaststelling van de jaarcijfers 2018 bestaande uit het exploitatieoverzicht 2018 en balans per 31 december 2018

- **Gevraagd besluit 2:** *Akkoord te gaan met de jaarcijfers 2018.*

Punt 6 van de kascontrolecommissie wordt op verzoek van de heer Stoutjesdijk toegelicht door de bestuurder. De voormalig eigenaar van Dignaland 10 heeft € 716,32 euro betaald aan BSR. BSR is failliet gegaan waarmee de € 716,32 niet meer te verhalen is.

De leden hebben verder geen vragen of opmerkingen en besluiten unaniem de jaarcijfers 2018 goed te keuren en vast te stellen.

7.3. Verrekening exploitatiesaldo

- **Gevraagd besluit 3:** *Akkoord te gaan met de bestemming van het batig exploitatiesaldo (€ 6.331,89) tgv voorziening groot onderhoud.*

De leden gaan hier unaniem mee akkoord.

7.4. Decharge bestuur over het jaar 2018

- **Gevraagd besluit 4:** *Decharge verlenen aan het bestuur over het jaar 2018.*

De leden gaan hier unaniem mee akkoord.

8. Begroting 2019

- **Gevraagd besluit 1:** *Akkoord te gaan met de voorschotbijdrage leden zoals ingegaan per 1-1-2019. Dit inclusief de extra toevoeging aan de Reserve Groot Onderhoud van € 5.000,00.*

De leden gaan unaniem akkoord.

- **Gevraagd besluit 2:** *Akkoord te gaan met de begroting 2019.*

De leden gaan unaniem akkoord.

Sinds 2017 staat € 5.000,00 op de begroting onder de noemer extra toevoeging reservefonds (besluit 2017). Deze toevoeging is noodzakelijk om voldoende te sparen voor uitgaven groot onderhoud (zie MJOP) en tegelijk voldoende reserve te hebben voor eventuele calamiteiten. Deze toevoeging voorkomt (voor zover mogelijk) dat op enig moment bovenop de maandelijkse bijdrage een extra bijdrage aan de leden moet worden gevraagd.

Elk jaar wordt aan de ALV, bij besluitvorming over de begroting, gevraagd akkoord te gaan met de voorschotbijdrage leden inclusief de extra toevoeging aan de Reserve Groot Onderhoud van € 5.000,00. Zie hierboven bij gevraagd besluit 1.

De berekeningen in het MJOP geven aan dat dit bedrag niet meer incidenteel nodig is, maar structureel. Voorgesteld wordt om ingaande bij de begroting 2020 het bedrag van € 5.000,00 definitief op te nemen bij de post Toevoeging reservefonds groot onderhoud. De jaarlijkse besluitvorming over de voorschotbijdrage leden blijft uiteraard gehandhaafd.

- **Gevraagd besluit 3:** *Akkoord te gaan met het definitief opnemen van de extra toevoeging Reserve Groot Onderhoud van € 5.000,00 bij de post Toevoeging reservefonds groot onderhoud. Dit met ingang van de begroting 2020.*

De leden gaan unaniem akkoord.

9. MJOP.

Bijgevoegd:

- I. MJOP
- II. Samenvatting MJOP

9.1. Realisatie MJOP 2018-2019 en bijbehorende wijzigingen MJOP

9.1.1. Lift

Er zijn in 2018 diverse werkzaamheden aan de liften uitgevoerd. Een deel daarvan kan niet op het MJOP Lift geboekt worden (het zijn onvoorziene storingen) en worden geboekt op de post Onvoorzien: € 2.541,- geboekt op Onvoorzien en € 2.027,- geboekt op Liften.

Aanvullend op dit punt wordt gemeld dat er een aantal malen de liftonderhoudspartij voor storingen is gebeld waarbij er geen storingen waren. Het ging hierbij meestal om een deur die niet goed in het slot viel, een lift die door iemand op de rem is gezet of dat de veiligheidsdrempel is verschoven. Deze euvels zijn te verhelpen zonder dat de liftmonteur hoeft langs te komen. Degene die constateert dat de lift niet komt kan per verdieping kijken waardoor de lift stilstaat. Dit kan een hoop kosten schelen.

9.1.2. Kelderverlichting

De kelderverlichting is geoptimaliseerd met bewegingssensoren. Deze zijn in de plaats gekomen van de sensoren die reageren op het openen en sluiten van

deuren. Kosten hiervoor zijn op de post Onvoorzien geboekt: € 1.781,-. Een deel van de kosten is in 2018 gefactureerd, het restbedrag wordt in 2019 gefactureerd.

9.1.3. CV-storingen

Er zijn kostbare onvoorziene CV-storingen geweest in 2018. Kosten hiervan zijn geboekt op de post Onvoorzien: € 3.276,-.

9.1.4. Coating hellingbaan

Conform MJOP 2018 is de hellingbaan gecoat: € 3.252,- (rubriek Buitenschilderwerk).

9.1.5. Advies en begeleiding

In 2018 heeft advies en begeleiding plaatsgevonden van het bureau Meijer & Van Eerden ten behoeve van het parkeerterrein. De kosten hiervan zijn geboekt op de post Advies. Daarnaast heeft Vervane enkele begeleidingswerkzaamheden uitgevoerd. € 4.084,- geboekt op rubriek Advies en begeleiding.

9.1.6. Gevelverlichting

Wegens defect was het noodzakelijk één buitenlamp (voorgevel) te vervangen. Hiervoor was het nodig om een hoogwerker te laten komen. Omdat de verwachting was dat de andere twee buitenlampen aan de gevel binnen niet al te lange tijd ook gebreken zouden gaan vertonen, is besloten deze twee buitenlampen ook te vervangen. Hiermee werden de kosten bespaard op de hoogwerker.

De kosten voor het vervangen van de drie buitenlampen gevel stond gepland in 2022. Het bedrag is naar voren gehaald. Een deel is in 2018 gefactureerd (€ 1.697,-) en het tweede deel in 2019. Voor 2019 is in het MJOP rubriek Verlichting/ terreinverlichting daarom € 1.697,- opgenomen.

➤ **Gevraagd besluit:** *akkoord te gaan met het verschuiven van het bedrag voor vervanging gevelverlichting van 2022 naar 2018 en 2019 en akkoord te gaan met de uitvoering.*

De leden gaan unaniem akkoord.

9.1.7. Balkons

In 2018 is uitgevoerd:

- Onderzoek constructieve staat balkons
- Herstel constructieve staat balkons op nummer 4, 6, 8 en 10 (aanbrengen R-braces)
- Coaten 8 balkons waarvan de coating beschadigd was door het onderzoek en het herstel

Totale kosten € 23.791,-.

In MJOP was € 21.800,- geraamd.

Het verschil (€ 2.000,-) laat zich verklaren door het verkeerd inschatten van de kosten van het coaten van de 8 balkons.

In 2019 staat voor coaten balkons € 1.500,- geraamd. De verwachting is dat dit bedrag niet nodig is en kan daarom gebruikt worden voor de kosten van het coaten in 2018. Blijft over een overschrijding van € 500,-.

➤ **Gevraagd besluit:** *akkoord te gaan met het gerealiseerde bedrag in 2018 voor onderzoek en herstel balkons van € 23.791,-, met het verschuiven van € 1.500,- (coaten balkons) van 2019 naar 2018 en akkoord te gaan met de uitvoering van de werkzaamheden.*

Gezien de hogere kosten voor het coaten van de balkons is het totaal bedrag voor renovatie balkons in 2022 met € 12.500,- verhoogd.

De leden gaan unaniem akkoord.

9.1.8. Parkeerterrein

De totale kosten voor het parkeerterrein komen afgerond uit op € 124.900,-. Begroot was € 117.000,-. Het verschil bedraagt € 7.900,-.

Het verschil wordt verklaard door:

- Het bedrag van € 117.000,- is in 2017 in de ALV geaccordeerd.

In ALV 2018 is nogmaals over het ontwerp parkeerterrein gesproken en na accordering van het aangepaste ontwerp, was het noodzakelijk nieuwe offertes op te vragen. Door de aantrekkende economie waren de prijzen inmiddels gestegen.

- De buitenlamp, geplaatst op het gebouw van de sportschool, moest op last van de eigenaar verwijderd worden. Om toch nog voldoende verlichting op het parkeerterrein te hebben, is besloten een straatlantaarn te plaatsen. Dit was niet voorzien.

- Bij de in 2018 voorziene kosten voor het terrein was rekening gehouden met een bijdrage van de toenmalige eigenaar van het naastliggende gebouw van circa € 5.000,-. Een strook van 1.30 meter naast het gebouw is niet van de VvE, maar van de eigenaar van het gebouw. Tevens was er sprake van een bijdrage in het onderhoud van het terrein op grond van de erfdienstbaarheid.

Zonder dat de bestuurder op de hoogte was is het naastliggende gebouw overgegaan op een nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft de bijdrage betwist en een advocaat in de arm genomen. Via onze huisadvocaat Rijssenbeek Advocaten heeft de bestuurder in overleg met de CvTO er alles aan gedaan om de eigenaar tot het betalen van een bijdrage te bewegen. Echter op een gegeven moment heeft Rijssenbeek Advocaten geadviseerd om van de bijdrage af te zien. Doorgaan met een juridische procedure zou grote vertraging opleveren (het werk zou dan een tijd stil komen te liggen) en extra kosten met zich meebrengen bij de herstart. De bestuurder heeft toen, in overleg met de CvTO, het advies van Rijssenbeek Advocaten overgenomen.

- Tevens was er een aantal kleine onvoorziene werkzaamheden, zoals het

plaatsen van een flessenpaal voor het bord bij het balkon nummer 4, het boren van een gat voor een mantelbuis, het verwijderen van de drempelstenen.

➤ **Gevraagd besluit:** *Akkoord te gaan met het totaal bedrag renovatie parkeerterrein € 124.900,- en de uitvoering van de werkzaamheden.*

De leden gaan unaniem akkoord.

Een deel van de kosten (€ 48.100,-) is in 2018 gefactureerd. Het overige deel (€ 76.800,-) wordt in 2019 gefactureerd en staat derhalve in MJOP op 2019 geboekt.

In de ALV 2018 is besloten € 1.000,- te reserveren in het MJOP voor het eventueel plaatsen van een nieuwe vlaggenmast. Dit is niet nodig geweest. De firma Engelsman heeft de bestaande vlaggenmast recht gezet, de kikker verplaatst en het onderstel geverfd. Deze kosten worden dus uitgespaard.

9.2. Overige wijzigingen MJOP 2019 en 2020

9.2.1. Laadpalen voor elektrische auto's

De ALV 2018 heeft besloten in het MJOP voor zowel 2018 als ook voor 2019 € 2.500,- op te nemen voor het plaatsen van een laadpaal. Er zal een laadpaal worden geplaatst wanneer er een aanvraag komt. De tweede laadpaal zal pas komen wanneer er meer aanvragen komen dan waarin de eerste laadpaal kan voorzien.

De verwachting is dat eind 2019 – begin 2020 een aanvraag komt voor een laadpaal.

Het is voordeliger om een laadpaal met twee aansluitingen aan te schaffen dan eerst een laadpaal met één aansluiting en een jaar later weer een laadpaal met één aansluiting.

Voorstel: het bedrag geraamd in 2018 voor een laadpaal (€ 2.500,-) doorschuiven naar 2019 zodat in 2019 (of 2020) een laadpaal met twee aansluitingen aangeschaft kan worden. Tevens dient het geraamde bedrag wat verhoogd te worden door toename van het prijspeil.

➤ **Gevraagd besluit:** *Akkoord te gaan met het opnemen van het bedrag van € 5.500,- in 2019 bij de rubriek Terrein/laadpalen en akkoord te gaan met de uitvoering.*

De leden gaan unaniem akkoord.

9.2.2. Vervangen radiator meters (Ista)

Het blijkt dat de radiator meters (Ista) een levensduur van 10 jaar hebben. Ze moeten in 2020 vervangen worden. In het MJOP is hier geen rekening mee

gehouden. In 2020 zal in MJOP Rubriek CV installatie/radiatormeters het bedrag van € 9.307,- worden opgenomen. Tevens wordt hiervoor in 2030 ook een bedrag opgenomen.

- **Gevraagd besluit:** *Akkoord te gaan met het opnemen van het bedrag van € 9.307,- in 2020 (rubriek CV Installatie/radiatormeters) voor de noodzakelijke vervanging van de metertjes en de uitvoering daarvan.*

De leden gaan unaniem akkoord.

9.2.3. Kelder/fietsenkelder

De ALV van 31 juli 2017 heeft besloten in de fietsenkelder stallingsrekken te plaatsen waarvoor aan de leden een extra bijdrage gevraagd wordt van circa € 156,- per appartement (totaal € 7.488,-). Wegens tijdgebrek is het werk nog niet uitgevoerd en zal in de loop van 2019 uitgevoerd worden.

Voorgesteld wordt om af te zien van de extra bijdrage per appartement, en de kosten voor de fietsenkelder in het MJOP 2019 op te nemen met het in 2017 afgesproken bedrag van € 7.488,-. Deze kosten kunnen met de maandelijkse bijdrage aan de toevoeging reservefonds groot onderhoud gedekt worden en de leden hoeven dus geen € 156,- extra te betalen. Het plan wordt ondersteund door een tekening van de heer Vonk die hiervan kopieën verdeeld onder de aanwezige leden. Hierop staat de indeling van de te plaatsen rekken ingetekend.

Om het probleem van weesfietsen in de toekomst te voorkomen worden de leden verzocht hun huisnummer aan de fiets te hangen. Mevrouw Nadels benadrukt het nummer aan de fiets te hangen en niet in de fietsentas te doen. Dit om verwarring te voorkomen.

- **Gevraagd besluit:** *Akkoord te gaan met het opnemen van het bedrag van € 7.488,- in het MJOP 2019, onder de nieuwe rubriek Kelder/fietsenkelder en het uitvoeren van de werkzaamheden.*

De leden gaan unaniem akkoord.

9.2.4. Rubriek CV-installatie en rubriek Gassen

Na overleg met het onderhoudsbedrijf van de CV-installatie is het MJOP als volgt aangepast:

- Onder de rubriek Gassen is sinds de start van het MJOP een bedrag opgenomen voor een 4-jaarlijkse keuring van het gasleidingnet CV. Deze keuring is echter opgenomen bij de 4-jaarlijkse keuring van de CV-installatie. De bedragen bij de rubriek Gassen komen te vervallen.
- Voor de 4-jaarlijkse keuring van de CV-installatie was in het MJOP een bedrag van € 3.300,- opgenomen. Het blijkt dat het bedrag voor deze keuring, inclusief de keuring van gasleidingnet CV, € 1.400,- bedraagt. Het MJOP is hierop aangepast.

- In 2023 stond de vervanging van expansievat, pomp en toerenregelaar in het MJOP. Het blijkt dat deze onderdelen 15-20 jaar meegaan, en niet 10 jaar zoals oorspronkelijk gedacht (de CV-installatie dateert uit 2011). De bedragen voor de vervanging van deze onderdelen zijn doorgeschoven naar 2030.
- In 2032 was vervanging van de CV-installatie opgenomen voor € 35.000,-. De vervanging is nu naar voren geschoven naar 2030 en het bedrag is verhoogd naar € 104.500,-. Vervanging expansievat, pomp, toerenregelaar worden dan uiteraard met de nieuwe CV-installatie meegenomen.

9.2.5. Overige wijzigingen MJOP 2019 en 2020

Alle overige wijzigingen bestaan uit het doorschuiven van werkzaamheden met bijbehorende bedragen van 2018 naar 2019 of 2020.

De belangrijkste zijn: vervangen schuifdeuren, vervangen kelderdeur, vervangen huistelefooninstallatie. Over deze kosten heeft de ALV reeds in eerdere vergadering beslist. Bij opvraag van de prijzen is gebleken dat bedrijven erg druk zijn en dat het tot nu toe alleen nog is gelukt om richtprijzen te krijgen. Wat hierin opvalt is dat de indicatieve prijzen voor de vervangingen het eerder gegeven mandaat te boven gaan door de stijgende prijzen op materialen, arbeid etc.. Het voorstel van de CvTO is dan ook om het mandaat te verruimen naar € 75.000,00. De leden gaan hier unaniem mee akkoord. Vanuit de vergadering komt de voorkeur om de huidige uitstraling van de schuifdeuren aan te houden. De CvTO zal de leden informeren over de voorstellen van de uitvoering van de schuifdeuren en kelderdeur, alvorens de bestuurder de opdracht tot vervanging zal verstrekken.

10. Huishoudelijk Reglement

10.1. Verzoek toestemming raamfront keukenbalkon nummer 72 (besluitvormend)

De eigenaren van nummer 72, de heer Alberti en mevrouw Alberti-Brentjes, hebben in een mail gevraagd toestemming te krijgen van de ALV voor het raamfront keukenbalkon.

Zij geven aan dat ze vorig jaar hadden moeten weten dat toestemming van de ALV nodig was om het raamfront keukenbalkon te plaatsen. Het was hen echter ontgaan en zij bieden hiervoor hun excuses aan.

Hierbij vragen zij aan de ALV alsnog toestemming voor het raamfront.

De redenen voor het plaatsen van het raamfront zijn:

- Overlast van duiven.
- Veiligheid. Het raamfront voorkomt het naar beneden vallen bij het zemen van de ramen met een trap. De trap kan namelijk niet goed uitgekapt worden door het luik in de vloer.
- Ventilatie van het appartement. Er staat op de 8^e verdieping vaak veel wind, het lukt dan niet om deur en/of raam keukenbalkon open te zetten. Met het raamfront kan de deur en bovenlicht altijd open. Het raamfront kan in zijn geheel, afzonderlijk van elkaar open (draaiend naar binnen) en vastgezet worden met een haakje.

Vorig jaar is reeds in de ALV geconstateerd dat de afdichting er netjes uit ziet en zodanig aangebracht is dat het geen gevaar voor de veiligheid oplevert. Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat het verlenen van toestemming geen precedentwerking voor andere eigenaren vormt. Iedere eigenaar die een aanpassing aan het gebouw wil doen is verplicht vooraf toestemming te vragen aan de vergadering.

- **Gevraagd besluit:** *Toestemming te verlenen aan de eigenaren van nummer 72 voor het plaatsen van het raamfront keukenbalkon.*

De heer Koot merkt op dat toestemming van de vergadering gevraagd moet worden op basis van Reglement van Splitsing. Dit agendapunt hoort dus niet thuis onder het kopje Huishoudelijk Reglement.

De heer Koot en de heer Stoutjesdijk vragen waarom de bestuurder en de CvTO vragen om akkoord te gaan met het verzoek. De bestuurder zegt dat zowel hij als de CvTO niet vragen om het akkoord, maar dat dit de vraag van de familie Alberti is. De heer Koot vindt de opstelling in de agenda lijken op een verzoek tot toestemming van de bestuurder en de CvTO. Dit is geenszins de bedoeling. Het volledige verzoek is opgesteld door de familie Alberti.

De heer Koot wil weten of een toestemming nu tot precedent kan werken en men zich moet conformeren aan hetgeen de familie Alberti heeft geplaatst of dat iemand toestemming kan vragen voor iets wat afwijkend is. De bestuurder legt uit dat er te allen tijde toestemming aan de vergadering moet worden gevraagd voor het wijzigen van het architectonisch uiterlijk of tot het plaatsen van een op-, aan- of onderbouw aan het gebouw. Hiervoor verwijst hij naar het Reglement van Splitsing. De vergadering zal wel met redelijke argumenten moeten komen om een verzoek tot toestemming af te wijzen wanneer er reeds aan een ander lid toestemming is verleend. Dit op basis van eerdere vernomen gerechtelijke uitspraken.

Er wordt door de vergadering verzocht de stemming met briefjes te laten plaatsvinden. Uit deze stemming komt naar voren dat er 63 onthoudingen zijn. Er zijn 18 stemmen voor en 190 stemmen tegen. Hiermee is het verzoek afgewezen en wordt de toestemming niet verleend. De bestuurder zal de familie Alberti hiervan schriftelijk op de hoogte brengen met het verzoek het raamfront op redelijke termijn te verwijderen.

10.2. **Voorstel wijzigingen aantal artikelen Huishoudelijk Reglement**

Van de wijzigingen wordt eerst (een deel van) het huidige artikel beschreven onder het kopje Is:., onder het kopje Voorstel: wordt de aanpassing beschreven.

Artikel 3 Gebruik

3.1 Is:

De eigenaars en gebruikers moeten er zoveel mogelijk aan meewerken dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken netjes blijven.

Voorstel:

De eigenaars en gebruikers moeten er zoveel mogelijk aan meewerken dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, *inclusief de individuele bergruimtes in de kelder, in een nette en ordentelijke staat worden gehouden.*

Artikel 5 Gebruik door eigenaren of gebruikers

5.4 Is:

Eigenaars en gebruikers dienen ervoor te zorgen, dat er een reservesleutel aanwezig is bij het bestuur.....

Voorstel:

Volledige Artikel 5.4 schrappen.

Artikel 6 Onderhoud / verbouwing

6.2 Is:

Voor het renoveren of verbouwen van het appartement of delen daarvan, is schriftelijke kennisgeving aan het bestuur vereist. Deze kennisgeving dient men twee weken voor aanvang van de werkzaamheden per aangetekende post aan het bestuur te zenden. De kennisgeving dient.....

Voorstel:

Voor het renoveren of verbouwen van het appartement of delen daarvan, is schriftelijke kennisgeving aan het bestuur vereist. *Deze kennisgeving dient twee weken voor aanvang van de werkzaamheden door het bestuur te zijn ontvangen.* De kennisgeving dient.....

Artikel 8 Naamplaatjes

8.1 Is:

Voor naamsaanduidingen bij het binnen- en buitenbellenpaneel en brievenbus wordt voor rekening van de gebruiker door het bestuur.....

Voorstel:

Voor naamsaanduidingen bij het binnen- en buitenbellenpaneel en brievenbus wordt *voor rekening van de VvE* door het bestuur.....

Artikel 11 Auto's

Wordt: **Artikel 11 Parkeerterrein**

11.1 Is:

Gebruikers moeten het kenteken van hun auto('s) aan het bestuur opgeven,.....

Voorstel:

Volledige huidige artikel 11.1 wordt geschrapt in verband met privacy wetgeving.

11.2 Is:

Voor het goed benutten van de parkeerterreinen dienen autobezitters in de vakken te parkeren.

11.3 Is:

Het parkeerterrein rond het gebouw is uitsluitend bestemd voor bij bewoners van het gebouw in gebruik zijnde motorvoertuigen en, voor zover daarvoor plaats is, de motorvoertuigen van hun gasten. Het is niet toegestaan campers, caravans, aanhangwagens en vrachtwagens langer dan drie dagen op het terrein te parkeren.

Voorstel:

Artikel 11.2 en 11.3 met een aanpassing samenvoegen tot nieuw artikel 11.1: Het parkeerterrein rond het gebouw is uitsluitend bestemd *voor het parkeren* van bij bewoners van het gebouw in gebruik zijnde motorvoertuigen en, voor zover daarvoor plaats is, de motorvoertuigen van hun gasten.

Voor het goed benutten van het parkeerterrein dienen de motorvoertuigen in de vakken te worden geparkeerd.

Het is niet toegestaan campers, caravans, aanhangwagens en vrachtwagens langer dan drie dagen op het terrein te parkeren.

Voorstel toevoegen nieuw artikel 11.2:

Indien door een eigenaar/gebruiker een hoogwerker wordt gecontracteerd moet dit tenminste 48 uur van tevoren worden gemeld bij het bestuur.

De eigenaar/gebruiker dient ervoor zorg te dragen dat de hoogwerker gebruik maakt van beschermende bodemplaten om beschadiging aan het parkeerterrein te voorkomen. Indien een beschadiging zich toch mocht voordoen dan is de betreffende eigenaar/gebruiker daarvoor aansprakelijk.

D. Veiligheid

Voorstel:

Nieuw Artikel opnemen:

Artikel 17 Vuur en vuurwerk

17.1

Het is niet toegestaan op het parkeerterrein (open) vuur te maken en/of vuurwerk af te steken.

Het is niet toegestaan vanaf het balkon, keukenbalkon, loggia, of vanuit de ramen van het gebouw vuurwerk af te steken.

E. Kennismaking nieuwe bewoners

17.1 Is:

De aspirant eigenaar en/of gebruiker zal in een kennismakingsgesprek met enkele leden van de VvE worden gewezen op het van toepassing zijnde reglement van splitsing en het van toepassing zijnde HHR. Voorts zal worden geïnformeerd naar de voorgenomen verbouwings- cq renovatieplannen.

Naar aanleiding van dit gesprek wordt advies uitgebracht aan het bestuur van de VvE.

Voorstel:

De nieuwe eigenaar en/of gebruiker zal voor een kennismakingsgesprek met enkele leden van de VvE worden uitgenodigd, waarbij zal worden verwezen naar het van toepassing zijnde reglement van splitsing en het van toepassing zijnde HHR.

17.2 Is:

De eigenaar en ieder ander, die een woning in gebruik wil nemen, behoeft de toestemming van het bestuur.

Voorstel:

Volledig artikel 17.2 schrappen.

➤ **Gevraagd besluit:** *Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het Huishoudelijk Reglement.*

De leden gaan unaniem akkoord.

11. Rondvraag en akkoord hamerstukken: 11.1 t/m 11.5.

11.1. Vlaggen

De vlaggenmast is aangepast (recht gezet, kikker verlaagd) en er is een nieuwe kleinere en lichtere vlag aangeschaft.

Het hijsen van de vlag wordt daarmee vergemakkelijkt.

De heer Lolkema draagt zorg voor het vlaggen. Er wordt nog naar achtervang gezocht indien de heer Lolkema niet aanwezig is. De heer Stoutjesdijk stelt zich hiervoor beschikbaar.

Er wordt in ieder geval gevlagd op de formele vlaggendagen van de Rijksoverheid (uitgebreid vlaggen):

- 27 april Koningsdag (met wimpel)
- 4 mei Dodenherdenking: vanaf 18:00 uur en halfstok
- 5 mei Bevrijdingsdag
- Laatste zaterdag van juni: Veteranendag

- 15 augustus Formeel Einde Tweede Wereldoorlog
- Derde dinsdag van september: Prinsjesdag

De vlag mag alleen tussen zonsopgang en zonsondergang gehesen worden (en op 4 mei pas vanaf 18:00 uur en halfstok). Bij het hijsen en neerhalen van de vlag mag de vlag de grond niet raken.

11.2. (Her-)benoeming CvTO (besluitvormend, geen stukken)

Herbenoeming van de leden: dhr. Lolkema (roulerend voorzitter), mw. De Reijger (roulerend voorzitter), mw. Nadels (lid).

De vorig jaar benoemde leden dhr. Van der Aart en mw. Kaus zijn in verband met de verkoop van hun appartement afgetreden.

Benoemen van het lid: mw. Boutrus.

➤ **Gevraagd besluit:** *In te stemmen met de (her-)benoeming van voornoemde personen.*

De leden gaan unaniem akkoord.

11.3. (Her-)benoeming Kascontrolecommissie (besluitvormend, geen stukken)

Huidige leden: Dhr. Stoutjesdijk, mw. Goker, mw. Neven.

Mevrouw Goker en mevrouw Neven treden af. De heer Stoutjesdijk heeft de heer Alam bereid gevonden zich verkiesbaar te stellen en ter vergadering stelt mevrouw Seeman zich verkiesbaar. De heer Stoutjesdijk wordt unaniem herbenoemd door de vergadering en de heer Alam en mevrouw Seeman worden door de vergadering unaniem benoemd.

11.4. Incassoprocedure Vervane Beheer B.V. (besluitvormend)

De incassoprocedure is ongewijzigd t.o.v. 2018 en is terug te vinden op de website van Vervane Beheer (www.vervane.nl) onder de Downloads.

➤ **Gevraagd besluit:** *In te stemmen met de procedure.*

De leden gaan unaniem akkoord.

11.5. Machtiging bestuurder

Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

➤ **Gevraagd besluit:** *De bestuurder de gevraagde machtiging te verlenen en het bedrag vast te stellen op € 4.000,-.*

De leden verlenen unaniem de machtiging en stellen het bedrag vast op € 4.000.

11.6. Actielijst ALV 2018

Acties zijn uitgevoerd dan wel in uitvoering.

Rondvraag:

Mevrouw Stoutjesdijk zou graag zien dat nieuwe leden worden voorgesteld met een briefje en foto die dan in de lift worden gehangen. De CvTO zal dit meenemen.

De heer Stoutjesdijk verzoekt de vergadering eerder in het jaar te laten plaatsvinden. Dit is door de afwezigheid van diverse CvTO leden en daarmee de te korte voorbereidingstijd niet haalbaar.

Mevrouw Nadels zoekt voor de winterperiode ondersteuning wanneer er twee CvTO leden langdurig afwezig zijn. De heer Stoutjesdijk stelt zich hiervoor beschikbaar

De bestuurder deelt mee dat Vervane Beheer overstapt op een nieuw systeem waarbij de derden rekening komt te vervallen. Op dit moment wordt de derdenrekening nog gebruikt om de maandbijdragen op te storten en de betalingen van te doen. Binnenkort zullen de leden een brief ontvangen dat de maandelijkse bijdrage op de bankrekening van de VvE gestort moeten worden. Leden die een automatische incasso hebben afgegeven zullen dit opnieuw moeten doen. Bij de brief zal hiervoor een nieuwe SEPA machtiging worden toegevoegd. Leden die een periodieke overboeking bij hun eigen bank hebben ingesteld zullen deze moeten aanpassen naar het bankrekeningnummer van de VvE. Het bankrekeningnummer van de VvE zal in de brief worden vermeld.

Leden worden verzocht verbouwingen (geluidsoverlast) binnen de in het Huishoudelijk Reglement gestelde tijden te laten plaatsvinden. Vervoer bij verhuizing, verbouwing dient via de kelder te gaan.

Ook het verzoek om in- en uitloop bij verbouwing via de kelder te laten verlopen, in verband met achterlaten van witte voetstappen in de hal van de begane grond en op de bordestrap.

Er wordt opgemerkt dat de schuifdeuren niet met voeten, tassen of andere zaken geblokkeerd moeten worden om de deur open te houden. Dit veroorzaakt storingen die met de nodige kosten dan weer moeten worden hersteld. Als de deuren dichtgaan dan gewoon laten dicht gaan en met de sleutel opnieuw openen.

12. Sluiting vergadering

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

Actielijst:

- De extra toevoeging Reserve Groot Onderhoud van € 5.000,00 definitief opnemen bij de post Toevoeging reservefonds groot onderhoud (bestuurder)
- Opdracht verstrekken voor vervanging radiator meters in 2020 (bestuurder)
- Familie Alberti op de hoogte brengen van afwijzing verzoek om toestemming balkonkozijn en verzoeken om verwijdering hiervan (bestuurder)
- Goedgekeurde wijzigingen aanpassen in Huishoudelijk Reglement (CvTO)
- Aangepast Huishoudelijk Reglement toezenden aan de bewoners (bestuurder)
- Indeling fietsenkelder oppakken (CvTO)