

## Notulen

### VvE De Bastille (545)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 31 mei 2018, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 88; aantal stemmen vertegenwoordigd: 60 (68,18 procent)

---

#### Aanwezig

Mevrouw S. de Bies, Mevrouw S. Breman, De heer P. Cupido en/of Mevrouw M.G.H. Cupido-Hansté, De heer S.C.M. Dijt en/of Mevrouw B.A.M. Kuijer, Mevrouw L. Djoefrie, De heer P.J.A.M. Follon, De heer P.J.A.M. Follon, De heer R. Gebbink, De heer M.J. Govers en/of Mevrouw C. Davidse, De heer P.H. Graper en/of Mevrouw C.M. Zweers, De heer en mevrouw H.J. Heesakkers, De heer C.A. Herrera Garcia en/of Mevrouw M.Y. Martinez Olvera, De heer M. Lindt, Mevrouw B.E. Meijen, De heer M.J. Moes en/of Mevrouw C. Pruis, Mevrouw R.A.P. van Royen, De heer M. Shahbaz en/of Mevrouw M.A. van den Ameele, De heer W. Sietinga en/of Mevrouw N. Schrama, Mevrouw A.M. Sommers, De heer J.R. van Tulder, Mevrouw M.C. Ursem en/of Mevrouw J. Stegenga, De heer R.J.C. van Veen, De heer R. Velthuizen, Mevrouw A. de Vries, De heer H.Th. ter Wal, De heer H.J. Wardenaar, De heer M.J. Waterloo en/of Mevrouw C. Waterloo- Louhenapessy, De heer J. van der Wilk en/of Mevrouw E.D. Marseille

#### Volmacht afgegeven

De heer E.A. Cladder en Mevrouw E.M. Sijm, De heer T. Doorenbosch en Mevrouw A.M.H. Tol, Mevrouw Y.C. Goebbels, De heer B. ten Have en Mevrouw J. Valken, De heer R. Lammertse en Mevrouw A.F. Lammertse-Kick, De heer G. de Lange, De heer J.J. Mensch en Mevrouw A. Hoppe, De heer J.H. Molegraaf, Mevrouw M.S.M. Mulder, De heer J. Ott en Mevrouw N.E. Krull, Mevrouw M.S. Ponit, Mevrouw A. Sproet en De heer R Baas, Woningstichting Eigen Haard

#### Afwezig

De heer U. Akpinar, Mevrouw N-M. Berens, Mevrouw K.Y. Betlem, De heer P. Boskovic, De heer M. Dekker, De heer J.A. van Huis, Mevrouw P. Claus / Tooren, De heer R. Jagt, De heer M.W. Koers en Mevrouw M.A. Koers - Vlek, Mevrouw M. Kooman, De heer M.A. van der Lee, De heer P. van der Lem en Mevrouw P. van der Lem, De heer C.A. Maart, Mevrouw E. Meijer, Mevrouw S.A.M. Menkveld, Mevrouw S. Mensch, De erven van H.R. Niemel, Mevrouw C. Powell, Mevrouw K. Puts en De heer W. Blokker, Mevrouw A. van Ruitenbeek, Mevrouw C.A.F. Schouten, De heer G.P.M. Sniijders, Stichting Bewaarder Bootes, De heer A.A. Uijtendaal en Mevrouw J.M.M. Schouten, De heer R.M. Verhoogt, De heer B. van der Voet, De heer A.P.J. van Vorselen, De heer J. van der Wegen en Mevrouw Y.T.A. Witte

---

### 1. Opening

De heer Sietinga opent de vergadering en heet de leden welkom. Hij stelt zich voor en geeft aan dat het op bestuurlijk niveau een vrij hectisch jaar is geweest gezien de wisselingen die hebben plaats gevonden. Hij is door de andere bestuursleden gevraagd om dagvoorzitter te zijn en de leden gaan hiermee akkoord. Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 60 van de 88 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Er zijn een aantal mededelingen/ ingekomen stukken.

- Woningstichting Eigen Haard heeft een machtiging voor deze vergadering afgegeven aan het bestuur.
- Een eigenaar heeft gevraagd of de datum van de eerstvolgende ledenvergadering of informatiebijeenkomst zo vroeg mogelijk bekend kan worden gemaakt per e-mail en de beheerder geeft aan dat hij dit zal doen.
- Een eigenaar vraagt waarom de begroting 2019 en de MJOB later op de eigenarensite kwamen te staan. De beheerder geeft aan dat het bedoeling was om dit eerder te doen, maar door persoonlijke omstandigheden van de accountmanager is een eerdere afspraak met het bestuur uitgesteld en daardoor zijn de stukken later op de eigenarensite geplaatst.
- Uitblijven reparatie van het raam van de familie Van Tulder. Dit wordt behandeld bij agendapunt 4 Planmatig Onderhoud
- Welke kosten zijn voor de VvE en welke zijn voor de eigenaar? De leden hebben bij de vergaderstukken deze lijst kunnen lezen en de beheerder zal deze op het mededelingenbord voor de eigenaren plaatsen. De voorzitter geeft aan dat deze lijst niet in beton is gegoten en geeft aan dat als leden het niet mee eens zijn met punten uit deze lijst dat zij dan contact kunnen opnemen met het bestuur.

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

Besluit: De heer Sietinga (geen bestuurslid) wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.

Actiepunt: De beheerder plaatst het kruisjeslijstje (welke kosten zijn voor de eigenaar en welke zijn privé) op het mededelingenbord.

Actiepunt: De beheerder stuurt een e-mail naar de leden ter kennisgeving op het moment dat de datum van de eerstvolgende ledenvergadering / informatiebijeenkomst bekend is.

## **2. Vaststellen notulen vorige vergadering 25 april 2017**

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 25 april 2017 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen. De actiepunten zijn afgehandeld waarbij opgemerkt dat artikel 29 van de splitsingsakte niet als agendapunt terug komt in de ledenvergadering. De leden stellen de notulen vast.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering zijn vastgesteld.

## **3. Vaststellen jaarrekening 2017**

Namens de kascommissie verklaart de heer Sietinga dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat. Het positieve resultaat is ontstaan door een aantal posten: er is minder geld uitgegeven aan contracten, aan dagelijks onderhoud en er is een teruglevering geweest van NUON over de periode maart 2015 t/m december 2017. Ook het andere kascommissielid, de heer Lammertse, heeft aan de beheerder doorgegeven dat hij akkoord is met de jaarrekening. Het boekjaar sluit met een positief exploitatieresultaat van € 22.700,56. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. De vergadering stelt de jaarrekening vast. De vergadering verleent het bestuur decharge voor het door haar in 2017 gevoerd financieel beleid. De tuincommissie heeft een onderzoek gedaan of de kosten voor het tuinonderhoud verlaagd kunnen worden en doet verslag. Zij zijn in gesprek gegaan met het bestuur hierover en hebben 3 offertes opgevraagd en er 2 ontvangen. De uitkomst is dat er geen besparing kan worden gerealiseerd op basis van deze 2 offertes. De tuincommissie geeft aan dat er niets uit de offerte kan worden geschrapt indien de leden willen dat de tuin goed onderhouden blijft. Daarnaast geeft zij aan dat het bedrag te laag (€ 6.120) in de begroting 2017 is opgenomen terwijl de werkelijke kosten in 2016 € 8.786,79 bedroegen. Geen van de leden heeft bezwaar tegen deze overschrijding en deze wordt goedgekeurd door de leden.

De voorzitter besluit de bestemming van het positieve resultaat uit te stellen tot na agendapunt 6 Begroting. Na dit agendapunt worden een aantal opties voorgedragen voor de bestemming van het positieve resultaat:

- niet uitkeren aan de leden, maar 1/3 naar het reservefonds algemeen en 2/3 naar reservefonds gevel en kozijnen.
- het gehele positieve resultaat toevoegen aan het reservefonds gevel en kozijnen
- verrekenen met de leden
- het aanschaffen van een waterpomp door de tuincommissie voor een bedrag van maximaal € 5.000 en het restant € 17.700,56 verrekenen met de eigenaren

Het laatste voorstel krijgt het meeste steun van de aanwezige leden en met 1 stem tegen wordt besloten dat er € 5.000 wordt gereserveerd voor de aanschaf van een waterpomp en dat het restant € 17.700,56 wordt verrekend met de leden.

Besluit: De jaarrekening 2017 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat wordt als volgt verdeeld: € 5.000 wordt beschikbaar voor aanschaf waterpomp tuin en € 17.700,56 wordt verrekend met de leden. Er is decharge verleend.

Actiepunt: De beheerder stuurt een berekening van het gedeelte dat wordt verrekend met de leden door aan het bestuur ter accordering en plaatst deze verdeling op het mededelingenbord.

## **4. Planmatig onderhoud 2018 / 2019**

Het bestuur heeft in de vorige vergadering mandaat gekregen om de werkzaamheden die in 2018 staan ingepland uit te mogen voeren. Binnen het bestuur is besloten om eerst een inventarisatie houtrot te laten uitvoeren door een onafhankelijk bedrijf. Aan de hand van deze rapportage (zie vergaderstukken) worden een aantal voorstellen inclusief tijdsplanning voorgelegd aan de leden waarover gestemd zal worden. In 2019 staan eveneens werkzaamheden ingepland en de leden wordt gevraagd om het bestuur hiervoor te mandateren. De kosten voor bovengenoemde werkzaamheden worden onttrokken uit het betreffende reservefonds. De voorzitter en een door de vergadering aan te wijzen eigenaar worden gemachtigd om hiervoor goedkeuring te geven.

De heer Ter Wal geeft een toelichting op bovenstaande. Het bestuur heeft 3 offertes opgevraagd voor de inventarisatie van het houtrot van de kozijnen en het bestuur heeft de opdracht uiteindelijk aan Repair Care

verstrekt. Het advies is om het houtrot bij de 6 bekende appartementen dit jaar uit te laten voeren en daarnaast is het advies om het schilderwerk 5 jaar later uit te laten voeren dan nu staat gepland. Als de kaspositie het toe staat (ongeveer € 60.000) dan worden de 6 appartementen dit jaar aangepakt, waarbij de keuze is: vervangen of repareren van de kozijnen. De leden besluiten om dit te doen. Het bedrijf Repair Care heeft aangegeven dat bij de bouw van het pand keuzes zijn gemaakt en hierdoor is het vochtgehalte van het hout nu bijvoorbeeld te hoog. Zij adviseren om binnen nu en 5 jaar de glaslatten en alles wat nodig is te herstellen en daarna een schilderbeurt uit te laten voeren. De voorzitter vraagt aan de leden of zij zich willen melden bij het bestuur als zij de begeleiding van de werkzaamheden voor het beoordelen van het houtrot / opvragen van offertes op zich willen nemen. Niemand meldt zich en er wordt voorgesteld om de begeleiding die gemoeid is met het vervangen van het houtrot van de kozijnen uit te besteden. Aangegeven wordt dat bouwbedrijven het op dit moment erg druk hebben en dat het mogelijk moeilijk is om hier iemand voor te vinden. De leden stemmen hierover en de leden gaan akkoord dat deze werkzaamheden extern worden uitbesteed. Afsproken wordt dat de heer Ter Wal en de heer Sietinga een document opstellen waarin staat omschreven wat de precieze opdracht wordt aan een externe partij. De kosten voor bovengenoemde werkzaamheden worden onttrokken uit reservefondsen. De voorzitter, mevrouw Schrama, en de heer Graper worden door de vergadering gemachtigd om hiervoor goedkeuring te geven.

Besluit: De vergadering heeft twee personen gemachtigd, mevrouw Schrama en de heer Graper, om goedkeuring te geven voor uitgaven die worden onttrokken uit het reservefonds.

Besluit: De leden besluiten om het houtrot bij de 6 bekende appartementen dit jaar uit te laten voeren als de kaspositie (ongeveer € 60.000) het toestaat. Er zal dan een keuze moeten worden gemaakt voor vervangen of repareren.

Besluit: De leden besluiten om de werkzaamheden die gemoeid zijn met de begeleiding van de werkzaamheden aan de kozijnen (aanpakken van het houtrot / vervangen kozijnen) extern uit te besteden.

Besluit: De heer Ter Wal en de heer Sietinga stellen een document op waarin staat omschreven wat de precieze opdracht wordt aan een externe partij voor de begeleiding van de werkzaamheden aan de kozijnen.

## **5. Vaststellen MJOB 2018**

De penningmeester geeft aan dat zij samen met de heer Ter Wal (bestuurslid technische zaken) heeft gekeken naar alle posten die in de huidige meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) staan genoemd. Zij zijn met een stofkam door de MJOB gegaan en benoemen een aantal punten die zij tegenkwamen. Het dak kan op 50 jaar na 2016 worden gezet. Er konden een aantal posten worden geschrapt zoals de verlichting van de trapportalen, het sleutelplan, de vloermatten en de leuning. Er stonden ook dubbeltellingen in en deze zijn eruit gehaald. De dakbeveiliging is er ook uitgehaald en ook de zonnepanelen aangezien hier over 25 jaar opnieuw over moet worden besloten. Vraag van een eigenaar: heeft het bestuur meer informatie over de bedragen zoals deze nu zijn opgenomen in de MJOB? Het bestuur hoopt dat de bedragen in 2018 steeds duidelijker worden (bijvoorbeeld de liftkosten) en geeft aan in 2019 mogelijk een herinspectie van de MJOB uit te laten voeren. Het voorstel vanuit de tuincommissie is dat er elke 5 jaar een bedrag van € 5.000 wordt opgenomen in de MJOB voor het vervangen van planten en van sedum. De leden gaan hiermee akkoord (1 stem tegen) en vanaf 2021 wordt dit bedrag elke 5 jaar opgenomen in de MJOB. Het bestuur past de MJOB hierop aan. Met deze aanpassing wordt de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) door de leden vastgesteld. Er stemt 1 lid tegen.

Besluit: De bijgestelde MJOB is vastgesteld en het bedrag van € 5.000 voor de tuincommissie wordt nog verwerkt in de MJOB.

Actiepunt: Het bestuur verwerkt de aanpassing in de MJOB voor de tuincommissie voor de toevoeging van een bedrag van € 5.000 vanaf 2021 elke 5 jaar.

## **6. Vaststellen begroting 2019**

De begroting 2019 wordt toegelicht door de penningmeester, zie ook agendapunt 5. De algemene reserve zou bij gelijkblijvende reserveringen oplopen tot een erg hoog bedrag en dit is niet nodig aangezien er bij de huidige geplande uitgaven minimaal € 289.736 in de reserves aanwezig is de komende 28 jaar. Er wordt voorgesteld om de toevoeging aan het reservefonds (algemeen) te verlagen van € 65.000 naar € 40.000. Daarnaast kunnen de contracten voor diensten omlaag evenals de uitgaven voor elektraverbruik voor de collectieve voorzieningen. De begroting laat zien dat de vve-bijdrage in 2019 omlaag kan. Een eigenaar stelt voor om de bijdrage gelijk te houden aan die van 2018 en meer te investeren in het gebouw, omdat de kozijnen volgens hem niet zo lang mee gaan. Een minderheid van de leden stemt hier voor. De tuincommissie doet het voorstel om een bedrag van € 7.000 op te nemen voor het contract tuinonderhoud (binnentuin en rondom) en met 2 stemmen tegen gaan de leden hiermee akkoord. De beheerder past de begroting hierop aan. Daarnaast wordt er gestemd over de complete begroting en deze wordt aangenomen. Er stemmen 3 eigenaren tegen. De beheerder stuurt een aangepaste begroting 2019 naar het bestuur ter accordering.

De begroting wordt per 1 januari 2019 vastgesteld. De eigenaren worden hierover per brief door VBA geïnformeerd.

Besluit: De aangepaste begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 met een totaalbedrag van € 191.745 vastgesteld.

Actiepunt: De beheerder past het bedrag voor tuinonderhoud aan naar € 7.000. De aangepaste begroting 2019 wordt ter accordering naar het bestuur gestuurd.

## 7. Incassoprocedure

De voorzitter vraagt om de beheerder (opnieuw) te machtigen om in geval van achterstallige betaling van de VvE-bijdrage een betalingsregeling af te spreken of een procedure te (laten) voeren waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar. De incassoprocedure wordt vastgesteld door de leden.

Besluit: De incassoprocedure is vastgesteld.

## 8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

De bestuursleden mevrouw Van Royen (algemeen bestuurslid), mevrouw Schrama (penningmeester) blijven aan en de leden gaan hiermee akkoord. De heer Ter Wal en mevrouw Kuijer treden af, net als mevrouw Goebbels en de heren Van Rossum en Riesewijk. Mevrouw Marseille stelt zich beschikbaar als secretaris en wordt door de leden gekozen. Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd. Nieuwe bestuursleden dienen zich in te schrijven in de Kamer van Koophandel. Uittredende bestuursleden dienen zich uit te schrijven bij de Kamer van Koophandel.

De kascommissie moet jaarlijks worden benoemd. Mevrouw De Vries en de heer Graper stellen zich beschikbaar en worden tot kascommissieleden benoemd.

Besluit: Het bestuur bestaat uit mevrouw Van Royen (interim voorzitter), mevrouw Schrama (penningmeester) en mevrouw Marseille (secretaris). De kascommissie bestaat uit mevrouw De Vries en de heer Graper. De vergadering gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur en kascommissie.

## 9. Huishoudelijk Reglement

Gevraagd wordt het Huishoudelijk Reglement vast te stellen en/of te wijzigen. Dit kan uitsluitend met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen. Vorige vergadering is dit agendapunt niet behandeld vanwege onvoldoende quorum. In geel gearceerd zijn de wijzigingen die vorig jaar zijn voorgesteld. Er zijn 2 extra aanvullingen t.o.v. van deze versie van 2017 en aanvullingen worden op een afzonderlijk memo aangeleverd en staan ook bij de vergaderstukken.

De leden worden kort gewezen op de wijzigingen die worden voorgesteld en de 2 aanvullingen en er volgt een stemming. Er stemmen 2 eigenaren tegen en de rest stemt voor. Het bestuur benadert nog de eigenaren van nr. 26 die zojuist de vergadering hebben verlaten, om ook hun stem te horen. Dat betekent dat het gewijzigde Huishoudelijk Reglement inclusief de 2 aanvullingen is vastgesteld.

Besluit: Het gewijzigde Huishoudelijk Reglement is vastgesteld inclusief de 2 aanvullingen.

## 10. Rondvraag en sluiting

- Wie sluit de vluchtdeuren af? Dat is onbekend en het is niet toegestaan.
- Wie heeft de sleutel van de paal van de garage? Deze is in het bezit van de technische commissie en de gemeente.
- Wie doen er mee met de sproeigroep voor de tuin? Zij kunnen zich melden bij mevrouw Marseille.
- Wanneer vindt liftonderhoud plaats? Dit is periodiek ingepland door het liftbedrijf (Kone).
- Leden wordt gevraagd op de juiste manier om te gaan met de garagedeur zodat er geen storingen optreden. Het vermoeden is dat huurders dit niet altijd goed doen.
- Zijn er mensen die overwegen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen? Dit blijken een beperkt aantal leden te zijn.

Mevrouw Van Royen bedankt een aantal mensen voor de werkzaamheden die zij hebben gedaan het afgelopen jaar. Het gaat om bestuursleden en commissieleden en sommigen stoppen nu met hun werkzaamheden. Met een persoonlijk woordje en een presentje worden bedankt: mevrouw Kuijer, de heer Ter Wal, mevrouw Schrama, de heer Sietinga, de heer Graper, de technische commissie en de tuincommissie. De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE De Bastille (545)

#### 1. Opening

- 1.1 De heer Sietinga (geen bestuurslid) wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.

#### 2. Vaststellen notulen vorige vergadering 25 april 2017

- 2.1 De notulen van de vorige vergadering zijn vastgesteld.

#### 3. Vaststellen jaarrekening 2017

- 3.1 De jaarrekening 2017 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat wordt als volgt verdeeld: € 5.000 wordt beschikbaar voor aanschaf waterpomp tuin en € 17.700,56 wordt verrekend met de leden. Er is decharge verleend.

#### 4. Planmatig onderhoud 2018 / 2019

- 4.1 De vergadering heeft twee personen gemachtigd, mevrouw Schrama en de heer Graper, om goedkeuring te geven voor uitgaven die worden onttrokken uit het reservefonds.
- 4.2 De leden besluiten om het houtrot bij de 6 bekende appartementen dit jaar uit te laten voeren als de kaspositie (ongeveer € 60.000) het toestaat. Er zal dan een keuze moeten worden gemaakt voor vervangen of repareren.
- 4.3 De leden besluiten om de werkzaamheden die gemoeid zijn met de begeleiding van de werkzaamheden aan de kozijnen (aanpakken van het houtrot / vervangen kozijnen) extern uit te besteden.
- 4.4 De heer Ter Wal en de heer Sietinga stellen een document op waarin staat omschreven wat de precieze opdracht wordt aan een externe partij voor de begeleiding van de werkzaamheden aan de kozijnen.

#### 5. Vaststellen MJOB 2018

- 5.1 De bijgestelde MJOB is vastgesteld en het bedrag van € 5.000 voor de tuincommissie wordt nog verwerkt in de MJOB.

#### 6. Vaststellen begroting 2019

- 6.1 De aangepaste begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2019 met een totaalbedrag van € 191.745 vastgesteld.

#### 7. Incassoprocedure

- 7.1 De incassoprocedure is vastgesteld.

#### 8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

- 8.1 Het bestuur bestaat uit mevrouw Van Royen (interim voorzitter), mevrouw Schrama (penningmeester) en mevrouw Marseille (secretaris). De kascommissie bestaat uit mevrouw De Vries en de heer Graper. De vergadering gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur en kascommissie.

#### 9. Huishoudelijk Reglement

- 9.1 Het gewijzigde Huishoudelijk Reglement is vastgesteld inclusief de 2 aanvullingen.

## Actiepuntenlijst

### VvE De Bastille (545)

**De beheerder past het bedrag voor tuinonderhoud aan naar € 7.000. De aangepaste begroting 2019 wordt ter accordering naar het bestuur gestuurd.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder plaatst het kruisjeslijstje (welke kosten zijn voor de eigenaar en welke zijn privé) op het mededelingenbord.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder stuurt een berekening van het gedeelte dat wordt verrekend met de leden door aan het bestuur ter accordering en plaatst deze verdeling op het mededelingenbord.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder stuurt een e-mail naar de leden ter kennisgeving op het moment dat de datum van de eerstvolgende ledenvergadering / informatiebijeenkomst bekend is.**

*Status: Vastgelegd*

**Het bestuur verwerkt de aanpassing in de MJOB voor de tuincommissie voor de toevoeging van een bedrag van € 5.000 vanaf 2021 elke 5 jaar.**

*Status: Vastgelegd*