

In persoon tegenwoordig dan wel vertegenwoordigd door middel van een schriftelijke volmacht 18 van de maximaal 55 uit te brengen stemmen, zodat er derhalve rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen als bedoeld in het Reglement van Splitsing van Eigendom.

Helaas bleek op de eerste vergadering (17 mei 2016) het aantal aanwezige stemmen niet voldoende om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

Tijdens deze 2e vergadering kunnen conform de Akte van Splitsing op alle agendapunten besluiten worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Agenda:

Zie voorafgaand convocaat d.d. 25 mei 2016.

Bestuurder:

Vervane Beheer B.V. te dezen vertegenwoordigd door de heer A. Christon.

## **1. Opening.**

De voorzitter, de heer P.W. Schoenmakers, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Helaas bleken er wederom niet voldoende leden aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. Vanaf volgend jaar zal de methode van oproep worden aangepast. Een eerste vergadering zal worden belegd in bijvoorbeeld het buurthuis op een ochtend. Hierbij wordt u geacht niet te verschijnen.

Vervolgens zal tussen twee en zes weken na deze vergadering een tweede vergadering worden belegd waar besluiten kunnen worden genomen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Deze methode is juridisch beproefd en heeft als doel de extra te maken kosten van een tweede vergadering te voorkomen.

## **2. Ingekomen stukken/ mededelingen van het bestuur.**

Er is een ingekomen stuk;

Het bestuur heeft een mail ontvangen van de heer Van Keulen (LV 53) met het verzoek aan de vergadering hem toestemming te verlenen voor de plaatsing van een airco unit op het gemeenschappelijke dak. Deze wordt behandeld bij agendapunt 6.

## **3. Vaststelling notulen 20 mei 2015.**

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

## **4. Jaarrekening 2015.**

- a) Mevrouw Frauenfelder-Matto geeft namens de kascommissie aan de jaarcijfers te hebben gecontroleerd en in orde bevonden. Zij adviseert de vergadering de jaarcijfers goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid over het jaar 2015.

- b) De bestuurder neemt de jaarcijfers 2015 paginagewijs door en licht deze op enkele punten toe.
- c) Het exploitatiesaldo wordt aan de reserve toegevoegd.
- d) Het bestuur wordt met algemene stemmen gedechargeerd voor het gevoerde financieel beleid over het boekjaar 2015 en de jaarcijfers 2015 worden goedgekeurd en vastgesteld.
- e) De leden van de kascommissie, de heer Zadelaar, mevrouw Frauenfelder-Matto en de heer Huistra worden herbenoemd. Mevrouw Slot (LV62) zal haar echtgenoot vragen toe te treden tot de commissie. Hij zal eerst een jaar meelopen met de commissie en eventueel volgend jaar een nader te bepalen lid vervangen.

## 5. Onderhoud gebouw.

- a) In de eerste vergadering is bij de aanwezige leden geïnventariseerd of er nog openstaande opleverpunten zijn. Dat was toen niet het geval en blijkt onveranderd. De leden worden gevraagd naar hun ervaringen;
  - Mevrouw Slot ( LV62) geeft aan dat ondanks eerdere berichten toch diverse zaken in haar tuin zijn verplaatst en helaas beschadigd. Hier zijn overigens wel excuses voor aangeboden. Ze geeft aan dat er zonder haar toestemming de toegang tot de steiger in de tuin is geplaatst. Bij vervolgoopdrachten zal de CTO hierbij stilstaan. Ze geeft tenslotte aan dat het resultaat mooi geworden is.
  - De heer Mastop (LV88) miste de juiste communicatie. De voorzitter beaamt dit en wil dit in volgende projecten meer naar de CTO trekken. Dit wordt nog nader uitgewerkt.
  - De heer Vasse (LV47) heeft gemeld dat er niet gewerkt werd vanwege het slechte weer. Daarna is plots binnen drie weken in de regen alles afgeraffeld. Enkele delen zijn opnieuw geschilderd.
  - De heer Welman (LV49) meldt dat diverse zaken op zijn balkon tegen de vluchtschotten zijn aanzet, dit is natuurlijk onwenselijk aangezien deze te allen tijde vrij dienen te blijven.
  - De heer Ruijters (LV98) geeft aan dat zijn tuin zonder overleg is gebruikt als opslagplaats voor de steigerdelen. Enkele straatkolken zijn gebruikt om gereedschap schoon te maken waarbij veel cement in de straatkolk is beland.
  - Besproken wordt of het mogelijk is tijdens het werk een vaste contactpersoon binnen de commissie aan te stellen in plaats van de voorman of begeleiding. Er volgt enige discussie wie hier de juiste persoon voor is. De voorman en de vertegenwoordiger van PBS werden met telefoonnummer in de diverse brieven genoemd en waren goed bereikbaar. Dit moet voldoende zijn.
  - Mevrouw Frauenfelder-Matto (LV56) geeft aan een slechte ervaring te hebben in de telefonische communicatie met PBS. De persoon die ze sprak leek haar niet serieus te nemen en koppelde niets terug. Uiteindelijk werd de klacht wel opgelost.
  - De heer Huistra ( LV71) geeft aan dat bij het terugplaatsen van de schutting deze niet goed was verankerd. Gelukkig heeft hij de stormen wel overleefd. Na hierover te hebben geklaagd is deze alsnog vastgezet. Bij het verwijderen van de steiger zijn enkele tegels beschadigd, deze zijn vervangen. Er wordt gemeld dat het muurtje aan de zuidzijde van het gebouw beschadigd is bij het in en uit halen van steigerdelen.

In de toekomst zal dit besproken worden met de steigerbouwer.

Op de vraag of Rendon personeel inhuurt wordt bevestigend beantwoord, dat mag echter voor de klant geen verschil maken. Er wordt opgemerkt dat vele bedrijven op deze manier werken wel of niet gedwongen door de economische situatie.

Alle leden zijn van mening dat Rendon in de toekomst niet bij voorbaat wordt gezien als de gewenste contractpartij. Hoewel dit in de vorige vergadering breed werd gedragen zullen we in de toekomst kritisch kijken bij de volgende aanbestedingen.

- b) Geplande werkzaamheden 2016;  
Het onderhoudscontract graffiti (€ 6.000,00) dient in 2016 te worden verlengd. Dit contract voorziet in een behandeling van de gevels bij de loopbrug en de zuidzijde van het gebouw, gedurende dit drie jaar durende contract wordt ook alle graffiti verwijderd en de coating hersteld. De leden stemmen in met het voorstel van het CTO het contract niet te verlengen vanwege kostenbesparing en dit pas te doen wanneer er sprake is van graffiti-verontreiniging. Indien nodig worden alternatieve aanbieders bekeken. Hierbij is snelheid geboden. De bestuurder krijgt mandaat om op dat moment het best mogelijke contract aan te gaan.

## 6. Diversen

- a) De eigenaar van huisnummer 53 is aangeschreven door de vereniging toen bij de jaarlijkse dak inspectie bleek dat een condensingunit zonder toestemming van de vergadering op het gemeenschappelijke dak is geplaatst. Hij heeft middels een mail d.d. 30 december 2015 de vergadering om toestemming verzocht.  
De CTO is van mening dat de toestemming niet moet worden verleend omdat hier een precedentwerking van uitgaat en dat bij onderhoud van de airco het dak wordt betreden door voor de vereniging onbekende partijen. Hoewel de eigenaar aansprakelijk is gesteld voor alle hieruit voortkomende schade aan het dak en mogelijke kosten, zal dit in de praktijk moeilijk zijn te bewijzen. Het belangrijkste argument is het feit dat de eigenaar op het eigen balkon een alternatieve ruimte heeft om de unit te plaatsen.  
De leden stemmen met één tegenstem in met het voorstel van de CTO en de toestemming wordt niet verleend. De unit dient tijdens de eerstvolgende onderhoudsbeurt van de airco te worden verwijderd, doch uiterlijk 1 oktober 2016 (einde zomer).

## 7. (Her)benoeming leden Commissie van Toezicht en Overleg.

De leden stellen zich allen herkiesbaar en worden herkozen.

Er blijken geen aanmeldingen te zijn vanuit de vereniging.

De samenstelling van de commissie is als volgt:

De heer P.W. Schoenmakers (67) (voorzitter) [peter@vvelissenvaart45-98.nl](mailto:peter@vvelissenvaart45-98.nl)

Mevrouw M.H. Jessurun (96)

Mevrouw N.A.Schults- Eekhout (60)

De heer D. van Westbroek (48)

De heer P. Vasse (47)

[natasja@vvelissenvaart45-98.nl](mailto:natasja@vvelissenvaart45-98.nl)

[danny@vvelissenvaart45-98.nl](mailto:danny@vvelissenvaart45-98.nl)

[patrick@vvelissenvaart45-98.nl](mailto:patrick@vvelissenvaart45-98.nl)

**8. Begroting 2016.**

De begroting 2016 wordt zonder tegenstemmen goedgekeurd en vastgesteld met ingang van 01 januari 2016.

9. De incassoprocedure Vervane Beheer BV is onderdeel van de overeenkomst met de vereniging. Recentelijk is gebleken dat bij gerechtelijke procedures tegen wanbetalers de rechter eist dat de incassoprocedure jaarlijks door de vergadering wordt goedgekeurd en vastgesteld. Consequentie, wanneer dit niet het geval is, kan zijn dat de incassokosten niet worden gezien als onderdeel van de vordering en niet kunnen worden verhaald op de wanbetaler. De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure Vervane Beheer BV.

**10. Rondvraag.**

- Mevrouw Mastop (LV88) merkt op dat de tussenschotten op de bovenbalkons slecht zijn. Dit item is niet opgenomen in het MOP. Aan haar wordt verzocht dit in de gaten te houden en eventuele problemen te melden bij de CTO.
- Mevrouw Painter (LV57) meldt dat de verlichting regelmatig brandt ondanks dat de zon schijnt. Op de dagen dat schoonmaker er is kan dit, omdat hij de sensor uitschakelt om defecte lampen te kunnen herkennen. De CTO zal dit volgen en mits noodzakelijk zal de sensor worden gecontroleerd.
- Het schema van de glazenwasser 2016 staat niet op de website, de CTO zal dit oppakken.
- De heer Welman (LV49) geeft aan dat zijn probleem met de gaten onder het kozijn nog steeds niet zijn opgelost. De CTO vindt het jammer dat deze punten niet tijdens de laatste werkzaamheden zijn aangemeld. Er zal worden teruggekeken in het verslag en offertes naar te ondernemen acties.
- In geval van een lekkage waarbij de hoofdkraan van het water dient te worden afgesloten is toegang tot de kast in de garage problematisch gebleken. Er volgt enige discussie waaruit blijkt dat het erg moeilijk is een systeem te bedenken dat een veilige oplossing biedt. De benodigde sleutel is in bezit van enkele CTO leden en sinds kort ook bij Vervane Beheer. In geval van nood dient u Vervane Beheer te benaderen waarbij wordt opgemerkt dat Vervane een noodnummer heeft dat 24 uur per dag bereikbaar is. Buiten de kantooruren wordt het mobiele telefoonnummer van de dienstdoende medewerker vermeld, u dient altijd de voicemail in te spreken.
- Mevrouw Slot (LV62) meldt dat er bij het laatste onderhoud op haar verzoek enkele houten delen bij de loodslabben op haar balkon zijn verwijderd. Er is zeker geen sprake van lekkage alleen geeft de ontstane ruimte risico op wespennesten etc. De bestuurder zal een aannemer inschakelen om dit te laten afsmeren.
- Mevrouw Van Leeuwen (LV59) geeft aan dat haar voordeur wijkt. De maximale toegestane afwijking is 11 tot 13 mm voordat deze in aanmerking komt voor vervanging. De voorzitter zal bij haar controleren of dit het geval is. Het plaatsen van een driepuntsluiting op de deur voorkomt veel problemen en wordt geadviseerd.
- Helaas blijkt bij de huisnummers 58 en 85 nog steeds klimop tegen de gevel te groeien. Dit is conform het Huishoudelijk Reglement niet toegestaan en zeer

slecht voor het metselwerk. Dit moet worden verwijderd. De eigenaren worden aangeschreven. Alle aanwezige leden zijn het hier mee eens.

## 11. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering en wenst een ieder wel thuis.

### Actie- en besluitenlijst

- |   |          |
|---|----------|
| • Notulen 20 mei 2015 goedgekeurd en vastgesteld.                       | <b>B</b> |
| • Jaarrekening 2015 goedgekeurd en vastgesteld.                         | <b>B</b> |
| • Decharge bestuurder 2015.   | <b>B</b> |
| • Mandaat bestuurder sluiten anti graffiti contract mits noodzakelijk.  | <b>B</b> |
| • Toestemming plaatsing airco op gemeenschappelijke dak niet verstrekt. | <b>B</b> |
| • Leden CTO herbenoemd.   | <b>B</b> |
| • Herbenoeming kascontrolecommissie.                                    | <b>B</b> |
| • Begroting 2016 goedgekeurd en vastgesteld.                            | <b>B</b> |
| • Incassoprocedure Vervane Beheer BV vastgesteld.                       | <b>B</b> |

### Aanvullende actie punten uit de rondvraag:

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| • Controleren sensor verlichting | <b>CTO</b>     |
| • Schema glazenwasser op website | <b>CTO</b>     |
| • Uitzoeken klacht LV 49         | <b>CTO</b>     |
| • Afsmeren gaten op balkon LV 62 | <b>Vervane</b> |
| • Aanschrijven LV 58 / 85        | <b>Vervane</b> |

\* **Besluit = B**

\* **Aktie = A**