

## Notulen

### VvE Bergsingel Woningen, gevestigd te Rotterdam (8-0011)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 12 juli 2018, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 139; aantal stemmen vertegenwoordigd: 54 (38,85 procent)

---

#### 1. Opening en benoeming Voorzitter van de Vergadering.

De heer E.G. Zaagsma opent de vergadering om 19.01 uur. De heer Zaagsma heet alle aanwezigen van harte welkom op de tweede Vergadering van Eigenaren. De heer Zaagsma vraagt of de vergadering bezwaren heeft dat mevrouw J.A.M.L. van der Kolk (JHK Vastgoedmanagement) de voorzitter is voor deze vergadering. Er zijn geen bezwaren. Namens JHK Vastgoedmanagement is tevens de heer J.P. Preesman aanwezig.

#### 2. Vaststelling aantal aanwezige stemmen.

Voor VvE Bergsingel Woningen zijn er 50 stemmen van de 193 stemmen per volmacht of in persoon aanwezig. Voor VvE Bergsingel Parkeren zijn er 93 van de 160 stemmen per volmacht of in persoon aanwezig. Daar het hier een tweede Reglementaire Vergadering betreft zijn dit voldoende stemmen om rechtsgeldige besluiten te nemen.

#### 3. Ingekomen stukken en mededelingen.

De heer Zaagsma informeert de vergadering dat het laten plaatsen van de automatische deuren, op verzoek van mevrouw Bergwerff, inmiddels geregeld is. De deur zal op korte termijn worden geplaatst en de WMO draagt 70% van de kosten.

#### 4. Vaststelling notulen 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018.

De notulen van 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 zijn unaniem vastgesteld. De (concept) notulen van 14 juni 2018 wordt tekstueel gecorrigeerd en de herziene versie wordt definitief volgend jaar vastgesteld.

Besluit:

**De notulen van 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 zijn unaniem vastgesteld.**

#### 5. Vaststelling jaarrekening 2017.

Besluit:

**De herziene versie van de jaarrekening 2017 is unaniem aangenomen door de Vergadering.**

##### 5a. Toelichting door de Kascontrolecommissie.

De Kascontrolecommissie heeft haar toelichting in de Vergadering van 14 juni reeds gegeven.

Actiepunt: De beheerder zal nagaan waarom de kascommissieleden het overzicht niet kunnen accorderen.

##### 5b. Bespreken jaarstukken.

De heer Zaagsma geeft een toelichting op de herziene versie van de jaarrekening. In de vorige Vergadering werd een vraag gesteld over de uitgave van € 19.000 m.b.t de automatische deuren. Een factuur bleek verkeerd verwerkt te zijn. Een factuur van het bedrijf (Dorma) die de automatische deuren geplaatst heeft, werd gestuurd naar de VvE, in plaats van naar de aannemer. En de aannemer heeft in de factuur naar de VvE ook het bedrag die hij moest betalen aan de Dorma opgenomen. De boekingen zijn inmiddels gecorrigeerd. Het negatieve exploitatieresultaat is hiermee gedaald naar € 23.527, 68. De heer Zaagsma geeft ook uitleg op de vraag waarom de kosten hoger zijn uitgevallen dan verwacht. Het bestuur heeft besloten om de deuren naar de fietsenstalling en de containerruimte ook te vervangen naar automatische deuren. De jaarrekening en de toelichting is aangepast en bij de vergaderstukken gevoegd.

**5c. Bestemming exploitatieresultaat.**

Woningen:

De vergadering wordt gevraagd om het negatief exploitatieresultaat ad. € 23.257,68 aan te vullen. Dit is een eenmalige bijdrage. Indien leden hierdoor in de problemen komen, kunnen zij contact opnemen met de beheerder om een betalingsregeling te treffen.

Besluit:

**De Vergadering besluit om het negatief exploitatieresultaat aan te vullen met een eenmalige bijdrage van de eigenaren. De eenmalige bijdrage wordt per 1 september geïncasseerd. Indien geen automatische incasso is afgegeven dienen de leden handmatig voor betaling zorg te dragen.**

**5d. Décharge bestuur**

Door décharge te verlenen aan het bestuur stemt de Vergadering in met het gevoerde financieel beleid. Hiermee vervalt de verantwoordelijkheid van het bestuur en komt deze bij de Vergadering te liggen.

Besluit:

**De Vergadering stemt unaniem in met het verlenen van décharge aan het bestuur.**

**6a. Jaarverslag 2017.**

Het verslag is reeds vastgesteld in de vergadering van 14 juni 2018. Dit verslag zal derhalve niet opnieuw behandeld worden.

**6b. Terugkoppeling Schoonmaakcommissie.**

Dit onderwerp is reeds behandeld in de vergadering van 14 juni 2018 en zal derhalve niet opnieuw behandeld worden.

**7. (Her)benoeming bestuurs- en commissieleden.**

Het bestuur heeft nieuwe bestuursleden nodig. In de nieuwsbrief en in de vorige vergadering is reeds een oproep gedaan. Geen van de leden stelt zich beschikbaar. De heer Zaagsma maakt duidelijk dat een nieuw bestuurslid alleen in een Vergadering benoemd kan worden. De eerstvolgende benoeming zal plaatsvinden in de Vergadering van 2019. Echter, de heer Zaagsma maakt duidelijk dat een persoon wel mee kan lopen in het bestuur tijdens de komende maanden.

Mevrouw Hezemans vraagt of er een welkomstcommissie opgericht kan worden, ingaande op het voorstel van mevrouw Van der Spek. Mevrouw Van der Spek, mevrouw Hezemans, mevrouw Dietvorst en mevrouw Vielvove bieden zich aan als vrijwilligers voor deze welkomstcommissie ter ondersteuning van het bestuur. De heer Zaagsma maakt duidelijk dat de welkomcommissie formeel niet benoemd wordt.

**8. Aanpassingen bedrijfsruimten.**

De Vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen. Het bestuur stelt voor dat de ventilatieroosters en rookgasafvoerkanalen worden uitgevoerd in RAL 8004 (koperbruin) kleur. Het bestuur geeft ook aan dat de boorwerkzaamheden vanaf 8 uur in de ochtend mogen plaatsvinden.

Besluit:

**De Vergadering stemt unaniem in met het verlenen van toestemming voor de aanpassingen (boorgaten, ventilatieroosters, rookgasafvoerkanalen) in het bedrijfsruimte Voorburgstraat 14. Er zijn geen onthoudingen.**

Besluit:

**De Vergadering gaat akkoord dat de ventilatieroosters en de rookgasafvoerkanalen uitgevoerd worden in de kleur RAL 8004 (koperbruin).**

Actiepunt: CDV gaat een omgevingsvergunning aanvragen.

Actiepunt: De ALV wordt nader geïnformeerd over de planning van de werkzaamheden.

**9. Vaststelling Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).**

Dit agendapunt heeft alleen betrekking op VvE Bergsingel Woningen. Het betreffende MJOP is reeds in de vergadering van 14 juni 2018 uitgebreid toegelicht. Aanvullend op de notulen van 14 juni 2018, PBS vervult een dubbel rol. PBS vastgoed is ingehuurd als technisch medewerker van JHK vastgoedmanagement. In de presentatie van de MJOP (op 14 juni 2018) was de heer M. Robart als vertegenwoordiger van PBS Vastgoed.

**9a. Toelichting wijze waarop MJOP wordt opgesteld.**

Dit onderwerp is reeds behandeld in de vergadering van 14 juni 2018 en zal derhalve niet opnieuw behandeld worden.

**9b. Uit te voeren werkzaamheden 2018.**

Dit onderwerp is reeds behandeld in de vergadering van 14 juni 2018 en zal derhalve niet opnieuw behandeld worden.

**9c. Voorstel energetische maatregelen (verduurzaming).**

Dit onderwerp is reeds behandeld in de vergadering van 14 juni 2018 en zal derhalve niet opnieuw behandeld worden.

**10. Vaststelling begroting 2018 en de bijhorende VvE-bijdragen (Woningen).**

De begroting van de Parkeergarage is op 14 juni 2018 formeel goedgekeurd. Dit punt betreft alleen de begroting van de Woningen.

De heer Zaagsma geeft een toelichting op de stukken. De begroting is inmiddels aangepast op basis van de besprekingen uit de vorige vergadering. In de maandbijdrage zit ook de bijdrage voor het aflossen van de renteloze lening voor de balustrades.

Besluit:

**De Vergadering besluit unaniem om de begroting 2018 vast te stellen en de nieuwe maandbijdrage per 1 Augustus 2018 te laten ingaan.**

**11. Groene daken.**

De heer Zaagsma maakt duidelijk dat de vragen omtrent het grind op de dak worden meegenomen in de Quicksan (duurzaamheidsonderzoek) die gedaan wordt. Tevens maakt hij duidelijk dat het aanleggen van een groene dak op de bergingen een prive aangelegenheid is. De schuren zijn prive eigendom en de eigenaren mogen zelf kiezen of ze een groene dak aanleggen. De VvE zal alleen de gemeenschappelijke deel (buitenkant) schilderen.

Besluit: De ALV geeft toestemming aan eigenaren om een groene dak aan te leggen op hun bergingen.

**12. Aanpassingen aan het gebouw.**

- Aanbrengen kanaal en rooster Bergsingel 53. Het bestuur heeft als enige voorwaarde dat het rooster geschilderd wordt in de kleur RAL 8004 (koperbruin).
- Aanbrengen rolluiken Bergsingel 55. Het bestuur heeft geen aanvullende informatie ontvangen. De ALV zal deze verzoek niet in behandeling nemen.
- Formaliseren aangebracht kanaal en rooster Bergsingel 57. Het bestuur heeft als enige voorwaarde dat het rooster geschilderd wordt in de kleur RAL 8004 (koperbruin).

Besluit:

**De Vergadering stemt unaniem in met het verzoek van de eigenaren van Bergsingel 53 voor het aanbrengen van een afvoerkanaal en rooster.**

Besluit:

**De Vergadering gaat unaniem akkoord met het verzoek van de eigenaren van Bergsingel 57 om afvoerkanalen en roosters te formaliseren in de kleur RAL 8004 (koperbruin).**

**13. Aanbrengen brandwerende muur in Parkeergarage.**

Over dit punt heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden in de vergadering van 14 juni 2018. Dit onderwerp dient derhalve niet meer behandeld te worden.

Actiepunt: Het rapport wordt gestuurd (per mail) naar mevrouw Vielvoye en mevrouw Cathalina.

**14. Ontheffing stallen van goederen op parkeerplaatsen.**

Over dit punt heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden in de vergadering van 14 juni 2018. Dit onderwerp dient derhalve niet meer behandeld te worden.

#### **15. Verzekeringsaangelegenheden.**

Eigenaarsbelang: De beheerder adviseert de leden om aangebrachte voorzieningen zelf bij te verzekeren door middel van eigenaarsbelang. De leden zijn hiervoor zelf verantwoordelijk.

Appartementenclausule: In de polis van de gebouwenverzekering is de appartementenclausule opgenomen welke is opgesteld door de Bond van Verzekeraars. Het eerste deel behandelt schade veroorzaakt door opzettelijk handelen van een lid. Hierin is bepaald dat de overige leden zijn verzekerd met uitsluiting van het lid dat de schade veroorzaakt heeft. Het tweede deel van deze clausule behandelt de schade-uitkering boven een bepaald bedrag, te bepalen door de vergadering van eigenaars en luidt als volgt: "Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 11.345,00 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de Vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

#### **16. Machtiging beheerder voor incassozaken (alleen Woningen).**

In verband met eventuele incassoprocedure van achterstallige VvE-bijdragen wordt de vergadering verzocht conform het bepaalde in het Reglement van Splitsing van eigendom hem te machtigen om:

- Indien een eigenaar zijn bijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig voldoet, (rechts)maatregelen te treffen, uiteraard na aanmaning c.q. ingebrekestelling.
- Bij incasso- en gerechtsprocedures komen de hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening van de betrokken eigenaar.

Met algemene stemmen wordt aan dit verzoek voldaan.

#### **17. Rondvraag.**

Er wordt een vraag gesteld over de plantenbak en stoeltjes die verdwenen zijn. De heer Zaagsma meldt dat de camerabeelden zijn veilig gesteld. Er zijn tevens 2 camera's die niet werken, die zijn inmiddels gerepareerd. Als de aangifte gedaan is, zullen de camerabeelden overhandigd worden aan de politie.

Er wordt een vraag gesteld over fietsen en spullen die bij de lift en in de galerij geplaatst worden. De heer Zaagsma meldt dat er eerst twee waarschuwingen gegeven worden, waarna er een boete volgt. Eigenaren die deze gedrag zien, kunnen een (schriftelijke) melding doorgeven aan de VvE en het bestuur zal samen met de technische commissie een ronde maken door het pand.

Er wordt een vraag gesteld over de verbouwing die momenteel op de tweede verdieping plaatsvindt. Een bewoner klacht over de rotzooi die op straat staat en dat de galerijen en liften vies achtergelaten worden. De heer Zaagsma meldt dat klachten over troep op straat gemeld dient te worden bij de gemeente (stadstoezicht). Dit is geen VvE aangelegenheid. Betreffende de vieze galerijen en liftdeuren, de beheerder zal een brief uitsturen naar de nieuwe eigenaar.

De ramen worden 4 keer per jaar gewassen. Het bestuur zal eerder (1,5 week) van te voren een melding geven dat de glazenwasser langskomt.

Actiepunt: Camera beelden zullen bekeken worden (door het bestuur) en overhandigd worden aan de politie.

Actiepunt: De beheerder zal een brief sturen naar de nieuwe eigenaar op de tweede verdieping, met betrekking tot de omstandigheden omtrent de verbouwing.

Actiepunt: Het bestuur zal eigenaren van woningen met een tuin eerder op de hoogte brengen van de komst van de glazenwasser.

#### **18. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 19:55 en bedankt alle aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . .

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

**VvE Bergsingel Woningen, gevestigd te Rotterdam (8-0011)**

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 12 juli 2018, aanvang 19:00 uur.

**4. Vaststelling notulen 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018.**

- 4.1 De notulen van 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 zijn unaniem vastgesteld.

**5. Vaststelling jaarrekening 2017.**

- 5.1 De herziende versie van de jaarrekening 2017 is unaniem aangenomen door de Vergadering.

**5c. Bestemming exploitatieresultaat.**

- 5c.1 De Vergadering besluit om het negatief exploitatieresultaat aan te vullen met een eenmalige bijdrage van de eigenaren. De eenmalige bijdrage wordt per 1 september geïncasseerd. Indien geen automatische incasso is afgegeven dienen de leden handmatig voor betaling zorg te dragen.

**5d. Décharge bestuur**

- 5d.1 De Vergadering stemt unaniem in met het verlenen van décharge aan het bestuur.

**8. Aanpassingen bedrijfsruimten.**

- 8.1 De Vergadering stemt unaniem in met het verlenen van toestemming voor de aanpassingen (boorgaten, ventilatieroosters, rookgasafvoerkkanalen) in het bedrijfsruimte Voorburgstraat 14. Er zijn geen onthoudingen.

- 8.2 De Vergadering gaat akkoord dat de ventilatieroosters en de rookgasafvoerkkanalen uitgevoerd worden in de kleur RAL 8004 (koperbruin).

**10. Vaststelling begroting 2018 en de bijhorende VvE-bijdragen (Woningen).**

- 10.1 De Vergadering besluit unaniem om de begroting 2018 vast te stellen en de nieuwe maandbijdrage per 1 Augustus 2018 te laten ingaan.

**11. Groene daken.**

- 11.1 De ALV geeft toestemming aan eigenaren om een groene dak aan te leggen op hun bergingen.

**12. Aanpassingen aan het gebouw.**

- 12.1 De Vergadering stemt unaniem in met het verzoek van de eigenaren van Bergsingel 53 voor het aanbrengen van een afvoerkanaal en rooster.

- 12.2 De Vergadering gaat unaniem akkoord met het verzoek van de eigenaren van Bergsingel 57 om afvoerkkanalen en roosters te formaliseren in de kleur RAL 8004 (koperbruin).

## **Actiepuntenlijst**

**VvE Bergsingel Woningen, gevestigd te Rotterdam (8-0011)**

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 12 juli 2018, aanvang 19:00 uur.

**Camera beelden zullen bekeken worden (door het bestuur) en overhandigd worden aan de politie.**

*Status: Vastgelegd*

**CDV gaat een omgevingsvergunning aanvragen.**

*Status: Vastgelegd*

**De ALV wordt nader geïnformeerd over de planning van de werkzaamheden.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal een brief sturen naar de nieuwe eigenaar op de tweede verdieping, met betrekking tot de omstandigheden omtrent de verbouwing.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal nagaan waarom de kascommissieleden het overzicht niet kunnen accorderen.**

*Status: Vastgelegd*

**Het bestuur zal eigenaren van woningen met een tuin eerder op de hoogte brengen van de komst van de glazenwasser.**

*Status: Vastgelegd*

**Het rapport wordt gestuurd (per mail) naar mevrouw Vielvoye en mevrouw Cathalina.**

*Status: Vastgelegd*