

Vereniging van Eigenaars gebouw “Paleis op de Heuvel Monument” aan de Heselbergherweg te Arnhem

KvK-nummer: 55426069

IBAN:

BIC: RABONL2U

Beheerder:

J. Bakker Vastgoedbeheer B.V.

Postbus 199

6700 AD Wageningen

Bezoekadres:

Generaal Foulkesweg 7

6703 BH Wageningen

Tel: (0317) 41 05 59

E-mail: info@j-bakker.nl

Website: www.j-bakker.nl

Aan de leden van de VvE gebouw
“Paleis op de Heuvel Monument”
aan de Heselbergherweg te Arnhem

Wageningen, 24 maart 2016

Ons kenmerk: 811216002

Onderwerp: notulen ALV 03-03-2016

Geachte dames en heren,

Bijgaand treft u de notulen aan van de gehouden algemene ledenvergadering van 3 maart 2016.

Vertrouwende u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur,

J. Bakker Vastgoedbeheer B.V.

Verenigingen van Eigenaars gebouw “Paleis op de Heuvel” aan de Heselbergherweg te Arnhem

Notulen van de algemene ledenvergadering van de drie Verenigingen van Eigenaars gebouw “Paleis op de Heuvel”, gehouden op donderdag 3 maart 2016 om 19.30 uur in een zaal van ECHOS home de Landing, Deelenseweg 28 te Arnhem.

AGENDA

1. Opening
2. Vaststelling agenda
3. Vaststellen notulen 25 juni 2015
4. Ingekomen stukken
5. Mededelingen
6. Stand van zaken oplevering
7. Woonbelevingsonderzoek
8. Financiën 2015 Hoofdsplitsing, Nieuwbouw en Monument
9. Project kalender appartementencomplex Hoofdsplitsing, Nieuwbouw en Monument
10. Financiën 2015 Hoofdsplitsing, Nieuwbouw en Monument
11. Actualisatie MJOP
12. Actualisatie huishoudelijk regelement
13. Bestuursmutaties
14. Benoeming commissies
15. Rondvraag
16. Sluiting

De presentielijst voor de VvE gebouw “Paleis op de Heuvel” is getekend door 2 eigenaars c.q. gevolmachtigden.

De presentielijst voor de VvE gebouw “Paleis op de Heuvel Monument” is getekend door 18 eigenaars c.q. gevolmachtigden.

De presentielijst voor de VvE gebouw “Paleis op de Heuvel Nieuwbouw” is getekend door 7 eigenaars c.q. gevolmachtigden.

Overige aanwezigen: dhr. P.M Wondergem (J. Bakker Vastgoedbeheer B.V.) en dhr. A.P. Reelick (notulist).

1. OPENING

De voorzitter, dhr. Van der Touw, opent om 19.35 uur de vergadering en heet allen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat de vereniging zijn 3^e vergadering heeft belegd en deelt mee dat het bestuur enkele wisselingen heeft ondergaan.

Hij benadrukt dat alle bestuurders op vrijwillige basis de functie hebben geaccepteerd en net als iedereen, eigenaar is van een van de appartementen van het complex.

Een bestuursfunctie is weliswaar vrijwillig maar in dit bestuur niet vrijblijvend.

Het bestuur heeft afgelopen jaar haar uiterste best gedaan om aan de verwachtingen van de leden, van de relatief gezien jonge vereniging, te voldoen. Het bestuur heeft haar eigen functioneren besproken en heeft profielschetsen gemaakt waarop positief is gereageerd.

De voorzitter deelt mee dat na de bestuurswisselingen nog wel vacatures voor een bestuursfunctie zijn overgebleven.

Het bestuur heeft een woonbelevingsonderzoek ingesteld. Het is de bedoeling dat zo'n onderzoek structureel mogelijk eenmaal per jaar wordt herhaald. Het bestuur is van mening dat een goede woonbeleving van groot belang is voor het welbehagen van de leden.

Vastgesteld wordt dat voor de VvE gebouw “Paleis op de Heuvel” 2 van de 2 stemmen kunnen worden uitgebracht. Hiermee is het benodigde quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Vastgesteld wordt dat voor de VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Monument" 846 van de 1.000 stemmen kunnen worden uitgebracht. Hiermee is het benodigde quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Vastgesteld wordt dat voor de VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Nieuwbouw" 803 van de 1.000 stemmen kunnen worden uitgebracht. Hiermee is het benodigde quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Stemprocedure.

De voorzitter deelt mee dat de verenigingen een meer ingewikkelde stemprocedure kennen door de toekenning van verschillende stemmen op basis van breukdeel.

Voor standaard besluiten is een gewogen meerderheid (de helft plus 1) voldoende en voor bijzonder procedures, zoals het Huishoudelijk reglement en extra investeringen is een 2/3 meerderheid van een 2/3 aanwezigheid noodzakelijk. Bij onduidelijkheid in de stemverhouding wordt J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. aangewezen als stembureau en wordt een hoofdelijke stemming uitgebracht.

Bovendien moeten besluiten ten behoeve van de hoofdsplitsing door beide onderverenigingen (Monument en Nieuwbouw) onafhankelijk van elkaar gedragen worden om te worden uitgevoerd. Indien een van de voorstellen door verschil van stemming door de hoofdsplitsing niet kan worden aangenomen zullen de voorzitters Monument en de Nieuwbouw tijdens een korte schorsing in onderling overleg komen treden om tot een (compromis) voorstel. Wordt dat compromis voorstel niet aangenomen wordt zal het voorstel worden teruggetrokken.

De voorzitter geeft een toelichting op de wijze waarop stemmen worden uitgebracht. De door de voorzitter voorgestelde stemprocedure middels rode en groen stemkaarten wordt door de vergadering gedragen en aangenomen.

2. VASTSTELLING AGENDA

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld

3. VASTSTELLEN NOTULEN 25 juni 2015

Tekst: blz. 2. Punt 5 mededelingen.

Hendriks projectontwikkeling moet zijn Hendriks Projectontwikkeling

Tekstueel en naar aanleiding van worden verder geen opmerkingen gemaakt met betrekking tot de notulen van 25 juni 2015.

De notulen worden daarmee ongewijzigd vastgesteld (**besluit**).

De samenstelling bestuur en commissies wordt door de notulist aangevuld.

Actiepunten:

De actiepunten zijn uitgevoerd of worden als agendapunt behandeld.

Opgemerkt wordt dat de barbecue een zeer succesvolle gebeurtenis is geweest.

De feestcommissie wordt door de voorzitter bedankt voor haar inzet in deze.

De voorzitter wordt bijgevallen door de vergadering.

Verzending notulen.

Desgevraagd deelt dhr. Wondergem mee dat de notulen kort na de vergadering worden verzonden naar het bekende e-mailadres. Het is daarom van belang dat het bij kantoor bekende e-mailadres op de presentielijst wordt gecontroleerd.

Uit ervaring kan worden vastgesteld dat het is voorgekomen dat berichten afkomstig van J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. terechtkomen in de zogenaamde spam box.

Het is dan noodzakelijk dat de e-mailverzender als veilig wordt geaccepteerd.

4. INGEKOMEN STUKKEN

Van dit agendapunt wordt geen gebruik gemaakt.

5. MEDEDELINGEN

Liftkeuring.

De voorzitter deel mee dat de lift door het liftinstituut is goedgekeurd.

Hij deelt mee dat de fietslift niet onder de keuring valt doch wordt aangemerkt als een apparaat. Dat houdt in dat de fietslift niet gekeurd hoeft te worden.

Buitenverlichting.

De voorzitter deelt mee dat de buitenverlichting weer defect is. De aanleg van de riolering is de oorzaak. Reparatie zal plaatsvinden tijdens de werkzaamheden aan het gymzaalterrein in april 2016 om te voorkomen dat de grond tweemaal opengemaakt moet worden.

Belasting.

De voorzitter deelt mee dat het aandeel van de reservering dat moet worden opgegeven in box 3 terug te vinden is op de website (www.j-bakker.nl) (InfoNet) van de vereniging van J. Bakker Vastgoedbeheer. B.V. Daar is een inlogprocedure voor noodzakelijk, welke per email is op te vragen.

Voor de eigenaren van het monument bestaat de mogelijkheid om onderhoudskosten aan de buitenschil van het complex in mindering te brengen op hun belastingaangifte.

In 2015 zijn er geen onderhoudskosten uitgegeven die daarvoor in aanmerking komen.

6. STAND VAN ZAKEN OPLEVERING

Dhr. Smits geeft een mondeling toelichting over de stand van zaken oplevering.

Hij deelt mee dat de oplevering nog niet is afgewikkeld. Hendriks projectontwikkeling heeft toegegeven dat er in strijd is gehandeld met afgegeven (monumenten) bouwvergunning.

Hendriks projectontwikkeling heeft aangegeven dat alle punten in april 2016 worden hersteld. Die werkzaamheden, waaronder de afdaling aan de zijde van de Braamweg, nemen ongeveer 2 weken in beslag.

Er van uitgaande dat de toezeggingen door Hendrik Projectontwikkeling waar worden gemaakt kan het bestuur vaststellen dat de samenwerking met hen tot nu toe naar tevredenheid verloopt.

De voorzitter deelt desgevraagd mee dat het buitenterrein m.u.v. het terrein rond de gymzaal (hoek Braamweg- Heselbergherweg) is opgeleverd en nu in onderhoud is van de vereniging. De tuin is in onderhoud van een hovenier die de beplanting heeft verzorgd. De grond met name onder de boom is arm en ligt op het noorden. Suggesties om die plek van aantrekkelijke bodembedekker te voorzien zijn welkom bij de tuincommissie

7. WOONBELEVINGSONDERZOEK

De voorzitter geeft een mondelinge toelichting over het bij de agenda gevoegde bijlage B verslag woonbelevingsonderzoek. Het bestuur gaat ervan uit dat de inhoud door de eigenaren is doorgenomen. De volgende onderwerpen worden nader besproken.

Privacy

Het bestuur zal de geluidsoverlast tijdens de ALV bespreekbaar maken, maar ziet op voorhand geen oplossing in aanvullingen op het HR. De bewoners worden aangemoedigd om elkaar op overlast te aan te spreken.

Heggen.

Voor wat betreft de heg-hoogte hanteert het bestuur het uitgangspunt dat het aangezicht vanaf de Heselbergherweg intact moet blijven.

Dhr. Ter Haar heeft zijn bedenkingen over een dergelijk besluit. De voorzitter deelt mee dat de heggen eigendom zijn van de vereniging en onderdeel uitmaken van het complex.

De uitstraling van het complex komt in geding als de heghoogte verschillend wordt gemaakt. De voorzitter deelt mee dat het bestuur voorstelt de heghoogte te verhogen tot 1,30 mtr (zichtlijn vensterbanken).

Dat voorstel wordt met een meerderheid van stemmen aangenomen (**besluit**).

2^e hellingbaan.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur tijdens behandeling van het agendapunt 9 projectkalender een voorstel zal indienen.

Kinderfietsen.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur tijdens behandeling van het agendapunt 12 actualisatie Huishoudelijk reglement een voorstel zal indienen.

Fietsenstalling.

De voorzitter deelt mee dat de meningen uiteenlopen over het parkeren van fietsen op het binnenterrein. Bij het plaatsen van de 'nietjes' is destijds afgesproken dat deze waren bestemd voor gasten en tijdelijk gebruik door bewoners. Inmiddels zijn de nietjes doorlopend in gebruik en neemt het bezwaar tegen het gebruik van de fietskelder toe, o.a. vanwege de lastig te bedienen toegangsdeur. Daarnaast vragen diverse bewoners juist om meer fietsparkeerplaatsen.

Vastgesteld wordt dat de door de voorzitter bedoelde afspraken niet bij een ieder bekend zijn. Die afspraken zijn naar mening van de vergadering niet vastgelegd tijdens een algemene ledenvergadering. Opgemerkt wordt dat fietsen in de buurt van een schoolgebouw zeker niet ontsieren. De problemen van langparkeerders en/of zwerf- en/of weesfietsen valt naar mening van de vergadering in de praktijk erg mee.

Bij een meningspeiling wordt vastgesteld dat zowel bij de eigenaren van het Monument als de Nieuwbouw geen behoefte bestaat de huidige afspraken (voor gasten en tijdelijk gebruik) te wijzigen.

Parkeren.

De voorzitter deelt mee dat er (aanhoudende) bezwaren zijn geuit tegen het parkeren van meer dan één auto (of motor) per huishouden op de binnenplaats. Hij deelt mee dat het bestuur het voorstel heeft gedaan om het HR op dit punt aan te passen.

Vastgesteld wordt dat meerdere huishoudens de beschikking hebben over twee auto's en de parkeerplaats nog steeds in die parkeerlast kan voorzien.

Opgemerkt wordt dat opnemen van niet te handhaven bepalingen toch verwachtingen wekken waar niet aan voldaan kan worden. Bovendien worden bij het opleggen van die bepalingen de bewoners aan de Heselbergherweg geconfronteerd met (parkeer)overlast.

De voorzitter deelt mee dat hij de mening van de vergadering heeft begrepen en het bestuur zal voorstellen het opnemen van deze bepaling in het huishoudelijk reglement te heroverwegen.

Buitenverlichting.

De voorzitter deelt mee dat men de tuinverlichting armoedig en op sommige plaatsen overdadig of juist overbodig vindt. Het bestuur zal een verlichtingsplan opstellen en bij behandeling van agendapunt 9 projectkalender een voorstel indienen.

Tuin.

De voorzitter deelt mee dat diverse bewoners hebben gevraagd of de tuinbeplanting 'duurzaam kleurrijker' kan worden. Het bestuur zal de tuincommissie verzoeken een voorstel te ontwikkelen. Hij deelt mee dat dit op gespannen voet staat met de doelstelling om de tuin onderhoudsarm en kostenbewust in te richten.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur bij behandeling van agendapunt 9 projectkalender een voorstel zal indienen.

Gevelbank

De voorzitter deelt mee dat de plaatsing van een gevelbank (ten laste van VvE Monument) op het binnenterrein ter discussie is gesteld. Opgemerkt wordt dat het besluit een gevelbank te plaatsen in de vorige vergadering is genomen. Deze vergadering kan alleen een besluit nemen over de financiering van deze voorziening.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur bij behandeling van agendapunt 9 projectkalender een voorstel zal indienen.

Gemeenschappelijke ruimte.

De voorzitter deelt mee dat diverse bewoners van het monument kritiek hebben geuit op het particulier gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder de schoolgangen.

De bepalingen daarover in het HR worden zeker niet altijd in acht genomen. Anderzijds zijn er bewoners die deze bepalingen onnodig beperkend vinden.

Het onderzoek laat zien dat de afspraken m.b.t. de gemeenschappelijke ruimten mogelijke herziening ten aanzien van kinderwagens en kinderfietsen behoeft.

Het bestuur is bovendien voornemens voorstellen te doen t.a.v. (tijdelijke) opslagruimte, uniforme opbergplaatsen en de verfraaiing van gemeenschappelijke ruimten (**actie**).

8. FINANCIËN 2015 HOOFDSPLITSING, NIEUWBOUW EN MONUMENT

De voorzitter deelt mee dat de vereniging kosten effectief is bestuurd. De kosten voor energie zijn verlaagd, die echter wegvallen tegen de btw-verhoging naar 21% van diverse andere posten.

Er is scherp ingekocht en contracten zijn afgesloten op basis van meerdere offertes.

Door zelfwerkzaamheid wordt de vereniging veel kosten bespaard.

Meer besparingen lijken nu niet erg realistisch. De vereniging is naar zijn mening financieel gezond. De juiste verdeling van de kosten van de algemene ruimte tussen het Monument en de Nieuwbouw op basis van de akte van splitsing is nu doorgevoerd.

Voor een exacte berekening van de energie is het noodzakelijk dat een tussenmeter wordt geplaatst. De kosten bedragen € 575,- (excl. btw). Eén kostenpost waarvan het bestuur op dit moment van mening is, dat die niet hoeft worden uitgegeven.

Dat kan na de ervaring van enkele jaren wellicht wijzigen.

Resultatenrekening 01-01-2015 t/m 31-12-2015

Dhr. Wondergem geeft een korte toelichting op de drie resultatenrekeningen.

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel"

Hij deelt mee dat de post tuin werd overschreden omdat er extra uren is gewerkt in de tuin. Opgenomen is nog een factuur over de maand 2014 die niet 2014 was verwerkt. Er is een negatief exploitatiesaldo van € 100,- ontstaan.

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Monument"

De post debiteuren (negatief) bestaat uit vooruitbetaalde servicebijdragen door eigenaren die naast de incasso de servicebijdragen ook nog eens zelf over hebben gemaakt. Er is een jaarlijkse reservering van € 8.500,- opgenomen.

Er is een positief exploitatieresultaat van € 9.231,- ontstaan

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Nieuwbouw"

De post waterverbruik is negatief uitgevallen omdat de schatting verbruik over 2014 is verrekend met het werkelijke verbruik in 2015.

Er is een positief exploitatieresultaat van € 2.537,- ontstaan

Balans per 31 december 2015

Dhr. Wondergem geeft een korte toelichting op de drie balansen per 31 december 2015.

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel"

Voorgesteld wordt om het negatieve exploitatiesaldo (ad. - € 100,-) ten laste te brengen van de reserve groot onderhoud. Dat voorstel wordt unaniem aangenomen (**besluit**).

Na de toevoeging van de reservering (€ 2.000,-) is het reservefonds nu € 9.964,-

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Monument"

Voorgesteld wordt om het exploitatiesaldo (ad. € 9.231,-) ten gunste te brengen van de reserve groot onderhoud. Dat voorstel wordt unaniem aangenomen (**besluit**).

Na de toevoeging van de reservering (€ 8.500,-) is het reservefonds € 42.589,-

VvE gebouw "Paleis op de Heuvel Nieuwbouw"

Voorgesteld wordt om het exploitatiesaldo (ad. € 2.537) ten gunste te brengen van de reserve groot onderhoud. Dat voorstel wordt unaniem aangenomen (**besluit**).

Na de toevoeging van de reservering (€ 1.100,-) is het reservefonds € 20.041,-

Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit dhr. Ter Haar, dhr. Willemsen en dhr. Aalders, heeft de financiële stukken gecontroleerd en in orde bevonden.

Vaststellen jaarrekening 2015

Het voorstel om voor de financiële gang van zaken over 2015 het bestuur en J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. decharge te verlenen, wordt aangenomen en hiermee wordt boekjaar 2015 goedgekeurd en vastgesteld (**besluit**).

9. PROJECTKALENDER

De voorzitter geeft een mondelinge toelichting over het bij de agenda gevoegde bijlage E (projectkalender).

Hij deelt mee dat de periodiek uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen in de begroting. Op basis van het huidige Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) staat voor 2016 geen groot onderhoud op de agenda. Dat is anders in 2017 en 2018.

In de vergadering van 2017 zal over dat groot onderhoud een voorstel worden ingediend.

De navolgende onderhoudswerkzaamheden worden voorgesteld:

Ten laste van de Hoofdvereniging:

1. Ontroesten en schilderen hekwerk van de monumentale tuinpoort:

Het bestuur adviseert de leden dit te financieren d.m.v. de voorziening "onderhoud 2016", ad. € 800,- door de firma Oogjes. Dit voorstel wordt aangenomen (**besluit en actie**).

2. Voegen van de traptreden en het tegelplateau van de monumentale tuinpoort:

Het bestuur adviseert de leden dit te financieren d.m.v. de voorziening "onderhoud 2016", ad. € 2965,- door de firma Besseling. Dit voorstel wordt aangenomen (**besluit en actie**).

Ten laste van het Monument:

3. Voegen van de traptreden van de hoofdingang van het monument:

Het bestuur adviseert de leden dit te financieren d.m.v. de voorziening "onderhoud 2016", ad. € 470,- door de firma Besseling. Dit voorstel wordt aangenomen (**besluit en actie**).

Opgemerkt wordt dat bovenstaand onderhoud feitelijk opgelost had moeten worden door de projectontwikkelaar. Dhr. Smits deelt mee dat bovenstaande "gebreken" door de oplevering van het terrein door de vereniging zijn geaccepteerd. De juridische mogelijkheden zijn door het bestuur onderzocht, maar blijken helaas niet meer voorhanden.

De navolgende incidentele werkzaamheden worden voorgesteld:

Ten laste van de Hoofdvereniging:

Plaatsen van een elektrische deuropener:

Op de toegangsdeur naar de fietsenkelder ad. € 2.300,- incl. btw. ex. tags ad. € 2,20 p.st. en draaicirkel beveiliging ad. € 210,- (beide ex btw) door de firma Wageman.

Dit voorstel wordt aangenomen (**besluit en actie**).

Plaatsen extra stopcontacten in de fietsenkelder:

Om elektrische fietsen op te laden, ad. € 300,- (indicatief) door de firma Van Aalst, in combinatie met een jaarlijkse vergoeding van € 15,- door gebruikers aan de Nieuwbouw (draagt elektriciteitskosten fietsenkelder). Desgevraagd deelt de voorzitter mee dat gebruikers zich melden bij de vereniging en deze jaarlijkse kosten betalen.

Over de nut en noodzaak van dit voorstel ontstaat enige discussie als blijkt dat maar een zeer beperkt aantal eigenaren gebruik denkt te gaan maken van deze voorziening.

Het voorstel wordt gewijzigd. De beide huidige enkel gat-stopcontacten worden vervangen door een stopcontact met meerdere gaten. De jaarlijkse vergoeding blijft gehandhaafd.

Dit voorstel wordt aangenomen (**besluit en actie**).

Buitenverlichting:

Reduceren en vervangen van de hoge lantaarnpalen, ad. € 2.300,- door de firma Van Aalst.

Desgevraagd deelt de voorzitter mee dat dit voorstel gezien moet worden als het verlenen van een mandaat voor een budget van € 2.300,-. Vanzelfsprekend zal het bestuur voor dat overgegaan wordt tot uitvoer een uitgewerkt plan aan de eigenaren voorleggen. Het bestuur geeft er de voorkeur aan om eerst het budget te regelen voordat de tekeningen worden gemaakt. Indien het voorstel wordt aangenomen zullen de tekeningen gepubliceerd worden op de informatieborden in beiden complexen. De kosten zijn gebaseerd op de huidige armaturen dat zeker geen luxe varianten zijn. Dit voorstel wordt aangenomen **(besluit en actie)**.

Vervangen hoog hekwerk (noordzijde):

Door meidoorn, ad. € 1.100,- (17,50 p. mtr., excl. kosten verwijderen/verlagen hekwerk) door de firma Van Laar.

Dhr. Hermsen (24) geeft aan dat hij dit voorstel niet herkend uit het belevingsonderzoek. Dit voorstel houdt voor hem in dat zijn uitzicht wordt beperkt en de veiligheid in het geding kan komen. Door het hek heeft hij nu vrij zicht en kunnen onverlaten niet onopgemerkt zijn ramen benaderen om daar onheil uit te halen. Dat is niet meer het geval als een meidoorn wordt geplaatst.

De vergadering toont begrip voor de situatie van dhr. Hermsen en verzoekt het bestuur dit voorstel in te trekken. Het voorstel wordt niet aangenomen.

Voorgesteld wordt het laatste hekstuk te verwijderen. Dhr. Ter Haar stelt voor dat stuk hek in eigen beheer te verwijderen. Dat voorstel wordt aangenomen **(besluit en actie)**.

Beplanting:

Verdichten en verfraaien van de groenvoorziening, d.m.v. de voorziening "terrein/tuin" ad. € 1.000,- door de firma Van Laar.

Desgevraagd deelt de voorzitter mee dat dit voorstel gezien moet worden als het verlenen van een mandaat voor een budget van € 1.000,-. Vanzelfsprekend kan van de tuincie verwacht worden dat zij op basis van het verleende budget een voorstel aan de eigenaren via de informatieborden bekend zal maken.

Dat voorstel wordt aangenomen **(besluit en actie)**.

Ten laste van de VvE "Monument":

Realiseren tweede hellingbaan:

Aan de noordzijde, ad. € 1.300,- (indicatief).

De voorzitter geeft desgevraagd een toelichting over de bedoeling van het bestuur. Er wordt voorgesteld een hellingbaan aan te leggen die overeenkomt met de al bestaande helling.

Naast de trap moet een voorziening worden gemaakt voor kinderwagens e.d.

Dat voorstel wordt aangenomen **(besluit en actie)**.

Plaatsen van een gevelbank:

Aan de binnenterrein-zijde van de oudbouw, ad. € 1.200,- (indicatief) door de firma Van Uum. De voorzitter deelt desgevraagd mee dat door het bestuur is gekozen voor genoemde firma omdat deze qua uitvoering het meest past bij de uitstraling van het complex. Een klapmodel hangend aan de buitenmuur is gezien de monumentale status van het pand niet mogelijk. Er zal alleen een staand model nagelvast moeten worden geplaatst.

Er ontstaat een discussie of de kosten van de bank betaald moeten worden door de vereniging. Een meerderheid van de aanwezigen staat weliswaar het plaatsen van de bank toe maar geeft geen toestemming de bank uit de financiële middelen van de vereniging te betalen. Het voorstel wordt afgewezen **(besluit)**.

Mevr. Vogel deelt mee dat zij op zoek gaat naar alternatieven voor deze financiering. Indien dat slaagt zal zij het bestuur een voorstel doen m.b.t. model, locatie en bevestigingswijze (bij voorkeur nagelvast, niet aan de muur).

Plaatsen van een vlaggenmast:

De VvE zal op het dakterras van Schumm-Boerboom, ad. € 1.000,- (incl. btw) door de firma Bos een vlaggenmast laten plaatsen.

De voorzitter deelt mee dat de fam. Schumm-Boerboom bereid is de vlag op basis van het Nederlandse vlagprotocol te hijsen.

Dat voorstel wordt aangenomen **(besluit en actie)**.

Inrichting monument:

Verfraaien gemeenschappelijke binnenruimten o.b.v. voorstellen van de "Monument Commissie", budget € 1.000,-. De voorzitter deelt mee dat gedacht moet worden aan in de gang van het complex passende opbergkasten of -kasten.

Dhr. Wondergem deelt mee dat de kosten verfraaiing (in de vorm van het plaatsen van objecten) van gemeenschappelijke ruimten wettelijk gezien niet betaald mogen worden uit de financiële middelen van de vereniging. Dit kan gezien worden als bijvoorbeeld het plaatsen van een Kerstboom.

Hij adviseert de vereniging om geen besluiten te nemen die wettelijk gezien succesvol kunnen worden bestreden.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur deze waarschuwing begrijpt en een nieuw voorstel in zal dienen met een alternatief voor de betaling van dit voorstel.

10. FINANCIEN 2016 HOOFDSPLITSING, NIEUWBOUW EN MONUMENT

De voorzitter geeft een mondelinge toelichting over het bij de agenda gevoegde bijlage F. (voorlopig begrotingsbesluit). Hij deelt mee dat het bestuur is uitgegaan van een kapitalisatie van het MJOP over 15 jaar. Of dat zo blijft is onzeker en afhankelijk van de resultaten van het actualiseren van het MJOP. In 2018 zal een hertaxatie van de herbouwwaarde plaatsvinden van het complex noodzakelijk om onderverzekering te voorkomen.

De administratiekosten zijn verdeeld conform de voorschriften uit de akte van splitsing. Het bestuur overweegt om bij de actualisatie van het MJOP de mogelijkheden van een langjarig jaarlijks of incidenteel schilders contract (bijv. een per 5-7 jaar) mee te nemen. Gezien de hoge steigerkosten lijkt het vooralsnog aantrekkelijker eens per 5 a 7 jaar te schilderen.

De voorzitter adviseert de vergadering de begroting ongewijzigd goed te keuren met de wetenschap dat de eerder besproken projecten worden gerealiseerd en er voldoende reserve overblijft om tegenvallers op te vangen.

Begroting 2016

Dhr. Wondergem geeft een toelichting op de begrotingen van de drie verenigingen.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de drie voorgestelde begrotingen **(besluit)**.

Vaststelling servicebijdragen per 1 juli 2016

Voorgesteld wordt om de servicebijdragen per 1 juli 2016 onveranderd vast te stellen voor de VvE's Paleis op de Heuvel Monument en Nieuwbouw. Voor de VvE Paleis op de Heuvel Hoofdsplitsing wordt voorgesteld om de servicebijdragen conform begroting vast te stellen. De vergadering gaat akkoord met de voorstellen **(besluit)**.

11. ACTUALISATIE MJOP

De voorzitter geeft een mondelinge toelichting over het bij de agenda gevoegde bijlage G. (Voorstel actualisatie MJOP). Hij deelt mee dat het bestuur de volgende kaders in samenwerking met J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. heeft vastgesteld:

- Geen begeleidingskosten opnemen (nu 5% van de totale onderhoudskosten over 30 jaar); Begeleiding onderhoudsprojecten valt binnen de dienstverleningsovereenkomst met Bakker Vastgoedbeheer, niet-onderhoudsprojecten voeren de VvE's uit in eigen beheer.
- Geen budget "onvoorzien" opnemen, onvoorziene kosten vangen de onderverenigingen (Oud-en Nieuwbouw) op in de jaarlijkse begrotingen; indien niet aangesproken kunnen deze sommen terugvloeien naar de onderhoudsreserve.

- Wel opnemen 2-jaarlijkse inspectiekosten, verbonden aan de actualisatie van de MJOP's; ten laste van de twee onderverenigingen.
- (Nieuwbouw) Geen volledige vervanging van het platte dak opnemen, maar (grondige) reparatie in het 20e jaar (i.c. 2034), i.c.m. periodiek onderhoud (o.b.v. een onderhoudscontract).
- (Oudbouw) Gedeeltelijke vervanging dakpannen (20%) opnemen in het 31^e jaar (i.c. 2045), i.c.m. periodiek onderhoud (eventueel o.b.v. een onderhoudscontract).
- (Liften) Geen volledige vervanging opnemen, maar plannen op levensduurverlenging. D.w.z. (per lift) een 5-jaarlijkse post ad. € 4.000,- en een 20ste-jaars post ad € 16.000,- € 28.000,- in de eerste 20 jaar personenlift t.l.v. Nieuwbouw, fietslift t.l.v. Hoofdvereniging.

Het bestuur stelt zich tot doel met deze nieuwe MJOP een overzicht te krijgen van beheersbare onderhoudskosten als mede, naar de toekomst toe, daarop de te reserveren financiële middelen te baseren.

Dhr. Wondergem deelt mee dat behalve een controle elke twee jaar het op basis van het reglement van splitsing 2006 ook verplicht is het MJOP eens per 5 jaar te herzien. Wellicht verdient het aanbeveling ook deze kosten op te nemen in een MJOP

Duurzaamheid.

De voorzitter deelt mee dat het bestuur de leden adviseert om een commissie in te stellen die onderzoekt hoe het complex op termijn energieneutraal kan worden gemaakt. De oudbouw heeft hier de grootste achterstand in te lopen. De uiteindelijke keuzes die hiermee samenhangen zullen nog enige jaren op zich laten wachten. Sommige technieken zijn nog niet volwassen, echt competitief of financieel aantrekkelijk genoeg. En het is ook niet realistisch om op korte termijn van de overheid echt interessante subsidieregelingen te verwachten.

Van de nieuwe commissie wordt gevraagd een eerste houtskoolschets te maken op basis waarvan m.i.v. de begroting 2017 de te reserveren bedragen (voor beide onderverenigingen) om het complex op termijn energieneutraal te laten functioneren kunnen worden onderbouwd.

Bij behandeling van agendapunt 14 zal een voorstel worden ingediend.

12. ACTUALISATIE HUISHOUELIJK REGLEMENT

De voorzitter geeft een mondelinge toelichting over het ontstaan van het bij de agenda gevoegde bijlage H. (actualisatie Huishoudelijk Reglement).

Gezien de tijdens de vergadering gevoerde discussie over onder ander plaatsen van fietsen, kinderfietsen en parkeren heeft het bestuur besloten het voorstel ter vergadering in te trekken. Het voorstel wordt heroverwogen en opnieuw ingediend.

Duidelijk is dat dit Huishoudelijk Reglement niet kan en mag afwijken van de akte, het reglement van splitsing en/of andere wettelijke voorschriften.

Dhr. Ter Haar adviseert het bestuur om het huishoudelijk reglement 'algemeen' te houden. Voorschriften tot in detail beschrijven geeft mogelijkheden om het op verschillende manieren uit te leggen en dat kan niet de bedoeling zijn. (vb. artikel 2.5. Alleen 1^e zin zou volstaan met toevoeging verplichting beschermende maatregelen te nemen).

Opgemerkt wordt dat in het voorstel wijziging HR behalve de wijzigingen te accentueren het aanbeveling verdiend ook de weg gelaten wijzigingen op te nemen en te accentueren.

13. BESTUURSMUTATIES

Décharge en dankwoord aan Marc Schumm, Theo Hermsen en Marc van Koppenhagen.

Onder bijval van de vergadering worden de aftredende bestuursleden door de voorzitter namens de vereniging bedankt en wordt hen een attentie aangeboden.

Benoeming Cor Willemsen als penningmeester

Voorgesteld wordt dhr. Willemsen (32) in de functie van penningmeester te benoemen. Dat voorstel wordt aangenomen. **(besluit)**

Uitnodiging aan nieuwe bestuursleden.

De voorzitter nodigt de eigenaren van harte uit om een bestuursfunctie te overwegen. Het bestuur kent nu twee vacatures. Hij geeft een mondelinge toelichting wat van een bestuurslid verwacht wordt. Vanzelfsprekend is het bestuur en de voorzitter kandidaten in een persoonlijk gesprek op de hoogte stellen van de invulling.

14. COMMISSIES

Benoeming kascommissie 2016

Dhr. Willemsen is aftredend en gezien zijn functie als penningmeester niet herkiesbaar.

De heren Ter Haar (70) en Aalders (72) zijn bereid de financiële gang van zaken over 2016 te controleren en worden benoemd. **(besluit)**

Dhr. Bos (28) is bereid om als reservelid op te treden en wordt benoemd. **(besluit)**

Instellen twee nieuwe commissies.

Commissie "Duurzaamheid",

De heren Luijsterburg (42), Van Eck (20), Diemel (46) en Swildens (86) zijn bereid zitting te nemen en worden benoemd. **(besluit)**

De invulling van de overige commissies zijn door de notulist aangevuld en gewijzigd en staan vernoemd in het bij de notulen gevoegde overzicht "samenstelling bestuur en commissies".

Mededelingen commissies.

Technische commissie.

Opgemerkt wordt dat het opvragen van offertes niet alleen is voorbehouden aan de leden van de technische commissie. Zowel vanuit het bestuur als vanuit de TC kunne offertes worden aangevraagd welke vervolgens met elkaar worden besproken.

Tuincommissie.

Meegedeeld wordt dat de tuindagen in een behoefte voorzien en voor 2016 zijn vastgesteld.

De tuindagen zijn gepubliceerd op de informatieborden.

Feestcommissie.

Meegedeeld wordt dat de barbecue wordt georganiseerd op **16 juli 2016**.

Het vorig jaar gebruikte budget volstaat. De kosten kunnen evenals vorig jaar contact worden betaald bij mw. Vogel (70).

15. RONDVRAAG

Vaststelling datum eerstvolgende algemene ledenvergadering

De voorzitter geeft aan dat de volgende algemene ledenvergadering in overleg met J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. in het eerste kwartaal van 2017 zal plaatsvinden. **(actie)**

Onroerendzaakbelasting.

Opgemerkt wordt dat er nog grote verschillen liggen in de vaststelling van de OZB-waarde terwijl de appartementen nagenoeg gelijk zijn. De voorzitter deelt mee dat bezwaar tegen die vaststelling alleen op individuele basis kan worden ingesteld.

Overzichtlijst.

Mevr. Vogel stelt voor om een lijst belangrijke telefoonnummers op te hangen op de informatieborden. Dat voorstel wordt aangenomen.

Verlichting.

Mevr. Vogel heeft vastgesteld dat de verlichting in de centrale hal erg laat aan gaat en weer vroeg uit gaat. Daardoor is het vaak donker in de hal.

De technische commissie zal de lichtsensor aanpassen.

Noodverlichting.

Opgemerkt wordt dat de noodverlichting op enkel plaatsen niet meer werkt en gecontroleerd moet worden. Het bestuur laat de noodverlichting controleren. **(actie)**

14. SLUITING

De voorzitter stelt vast dat het een lange vergadering is geworden en dankt eenieder voor de constructieve bijdrage, stelt vast dat belangrijke besluiten zijn genomen, het bestuur huiswerk heeft meegekregen en sluit de vergadering om 22.30 uur.

Besluiten en actielijst Vereniging van Eigenaars Paleis op de Heuvel

Besluiten

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Vaststellen notulen ALV 25 juni 2015 | Door:
Vergadering |
| 2. Heg hoogte vastgesteld op maximaal 130 cm (zichtveld vensterbanken) | Vergadering |
| 3. Geen wijziging afspraken (voor gasten en tijdelijk gebruik) parkeren fiets voor complex. | Vergadering |
| 4. Exploitatiesaldo VvE Paleis op de Heuvel ten laste brengen van reserve groot onderhoud | Vergadering |
| 5. Exploitatiesaldo VvE Paleis op de Heuvel Monument ten gunste brengen van reserve groot onderhoud | Vergadering |
| 6. Exploitatiesaldo VvE Paleis op de Heuvel Nieuwbouw ten gunste brengen van reserve groot onderhoud | Vergadering |
| 7. Decharge aan bestuur en J. Bakker Vastgoedbeheer B.V. over financieel overzicht 2015 | Vergadering |
| 8. Ontroesten en schilderen hekwerk monumentale tuinpoort | Vergadering |
| 9. Voegen trap treden van het tegelplateau monumentale tuinpoort | Vergadering |
| 10. Voegen trap treden hoofdingang | Vergadering |
| 11. Plaatsen van een elektrische deuropener | Vergadering |
| 12. Vervangen stopcontacten door meer gaten stopcontacten | Vergadering |
| 13. Vervangen buiten verlichting voor max. € 2.300,- | Vergadering |
| 14. Verwijderen laatste stuk hek en vervangen door meidoorn | Vergadering |
| 15. Verfraaien groenvoorziening voor maximaal € 1.000,- | Vergadering |
| 16. Realiseren tweede hellingbaan | Vergadering |
| 17. Afwijzen financiering bank door VvE Monument | Vergadering |
| 18. Plaatsen van een vlaggenmast | Vergadering |
| 19. Goedkeuren begrotingen 2016 hoofdsplitsing, Monument en Nieuwbouw | Vergadering |
| 20. Onveranderd vaststellen servicebijdragen Monument en Nieuwbouw en servicebijdrage hoofdsplitsing ongewijzigd laten. | Vergadering |
| 21. Benoemen dhr. C. Willemsen als penningmeester | Vergadering |
| 22. Benoemen dhr. M.F. Ter Haar en M.A. Aalders als kascommissielid 2016 | Vergadering |
| 23. Benoemen dhr. Bos als reserve-lid kascommissie | Vergadering |
| 24. Instellen tijdelijke commissie duurzaamheid | Vergadering |
| 25. Instellen tijdelijke commissie Monumentencommissie | Vergadering |

Actiepunten

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Onderzoek aanschaf tijdelijke opslagruimte in de gemeenschappelijk ruimte (schoolgangen) | Door:
Bestuur |
| 2. Ontroesten en schilderen hekwerk monumentale tuinpoort | Bestuur |
| 3. Voegen trap treden van het tegelplateau en hoofdingang | Bestuur |
| 4. Plaatsen van een elektrische deuropener | Bestuur |
| 5. Vervangen stopcontacten door meer gaten stopcontacten | Bestuur |
| 6. Vervangen buiten verlichting voor max. € 2.300,- | Bestuur |
| 7. Verwijderen laatste stuk hek en vervangen door meidoorn | Tech.cie |
| 8. Verfraaien groenvoorziening voor maximaal € 1.000,- | Tuincie |
| 9. Realiseren tweede hellingbaan | Bestuur |
| 10. Plaatsen van een vlaggenmast | Bestuur |
| 11. Onderzoek actualisatie MJOP | Bestuur/Bakker |
| 12. Belangrijke telefoonnummerlijst ophangen | Bestuur |
| 13. Aanpassing lichtsensor centrale hal | Tech.cie |
| 14. Onderzoek werking noodverlichting | Tech.cie/ bestuur |
| 15. Volgende algemene ledenvergadering 1 ^e helft 2017 | Bestuur/ Bakker |

Samenstelling bestuur en commissies			
Functie	Naam	Adres	Aangesteld tot
Voorzitter (MO)	Dhr. P.M. van der Touw	Braamweg 64	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (MO) Penningmeester	Dhr. C. Willemsen	Braamweg 32	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (MO)	Dhr. H.W. Diemel	Braamweg 46	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (MO)	Dhr. T. Smits	Braamweg 66	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (MO)	Mw. E.H. Valkenburg	Braamweg 34	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (NB)	Dhr. J.J. van Haften	Braamweg 22	Onbepaalde tijd
Bestuurslid (NB)	Vacant		
Bestuurslid (NB)	Vacant		
Kascommissie			
	Dhr. M.F. Ter Haar	Braamweg 70	2017
	Dhr. M.A. Aalders	Braamweg 72	2017
Reservelid	Dhr. G. Bosch	Braamweg 28	2017
Tuincommissie			
	Mw. M.J.M. Bongers	Braamweg 52	Onbepaalde tijd
	Mw. I. Gorter	Braamweg 56	Onbepaalde tijd
	Mw. H.J.M. Boerboom	Braamweg 58	Onbepaalde tijd
	Dhr. C. Zandwijk	Braamweg 84	Onbepaalde tijd
	Mw. G.W. van Haften- Dekker	Braamweg 22	Onbepaalde tijd
	Dhr. R. Steenbeek	Heselbergherweg 13	Onbepaalde tijd
Tech. Commissie			
	Dhr. C. Willemsen	Braamweg 32	Onbepaalde tijd
	Dhr. R.H.B. Sueters	Braamweg 62	Onbepaalde tijd
	Dhr. M.F. ter Haar	Braamweg 70	Onbepaalde tijd
	Dhr. G.J. Bosch	Braamweg 28	Onbepaalde tijd
Feest commissie			
	Mw. A.M. Vogel	Braamweg 70	Onbepaalde tijd
	Dhr. R.H.B. Sueters	Braamweg 62	Onbepaalde tijd
	Dhr. A. van Eck	Braamweg 20	Onbepaalde tijd
	Mevr. C.J.M.J van Breugel	Braamweg 40	Onbepaalde tijd
	Mevr. B. Kamp	Braamweg 34	Onbepaalde tijd
	Mevr. A. Aalders	Braamweg 72	Onbepaalde tijd
	Mevr. J.F.M Buts	Braamweg 46	Onbepaalde tijd
Duurzaamheidscommissie			
	Dhr. Luijsterburg	Braamweg 42	Onbepaalde tijd
	Dhr. Van Eck	Braamweg 20	Onbepaalde tijd
	Dhr. Diemel	Braamweg 46	Onbepaalde tijd
	Dhr. Swildens	Braamweg 86	Onbepaalde tijd