

# Notulen

## VvE Panhuis A, gevestigd te Veenendaal

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 4 maart 2025, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 16; aantal stemmen vertegenwoordigd: 12 (75 procent)

---

### Aanwezig

De heer E. Celik, Mevrouw F Drost, Mevrouw H. Bette, De heer J. de Vries, De heer J. Willigenburg en/of Mevrouw M. Willigenburg - Wallenburg, Mevrouw M. Biesheuvel, De heer G. van Roekel

### Volmacht afgegeven

Mevrouw A. Biesheuvel, Mevrouw C.E. Dalebout, De heer J.H. Wittenberg, De heer R. Maassen, De heer S.N. Senyigit en De heer D. Libosan

### Afwezig

Mevrouw E.G.C.J. Pitlo, Mevrouw A.C. Nieuwenweg, De heer J. Persyn en Mevrouw C. Persyn- Roelofs, RBSS Vastgoed B.V.

---

## 1. Opening en benoeming voorzitter vergadering

De vergadering wordt geopend. Alle aanwezigen worden hartelijk welkom geheten op deze Algemene Vergadering van Eigenaars. De vergadering stemt ermee in dat mevrouw van Barneveld als voorzitter van de vergadering optreedt.

Dit betreft een gezamenlijk vergadering met Panhuis B1 fase 3 en Panhuis B2 fase 4.

## 2. Aanwezig quorum en agenda

Het totaal aantal stemmen bedraagt 16. Vastgesteld wordt dat 12 stemmen ofwel 75% van het totaal aantal stemmen, al dan niet via een verstrekte volmacht, in de vergadering vertegenwoordigd zijn. Op basis hiervan kan de vergadering rechtsgeldig plaats vinden en kunnen besluiten genomen worden waarvoor een meerderheid van stemmen vereist is.

De opgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Mededelingen en ingekomen stukken

Als ingekomen stuk behandelen we de offerte van Oranje Dak voor Panhuis B-2 (fase 4) en de e-mail van de heer Segers met diverse punten.

## 4. Notulen vorige Vergadering van Eigenaars (bijgevoegd)

De notulen worden doorgenomen er zijn geen opmerkingen naar aanleiding van de notulen.

De notulen worden unaniem vastgesteld.

## 5. Financiën

### 5.a Financieel jaarverslag jaar 2024 (bijgevoegd)

Het financieel jaarverslag wordt toegelicht en de belangrijkste conclusies worden samengevat.

Er heeft een wijziging plaatsgevonden in de jaarrekening, de credit die ontvangen is van de Firma Coen Blokker was hierin niet verwerkt waardoor er nu een positief exploitatie resultaat is van € 68,18. De liquide middelen bedragen eind 2024 € 27.090,78.

Er is contact geweest met de kascommissie betreft twee facturen na de laatste vergadering. Deze facturen zijn voor het vervangen van een nieuwe krukset op de achterdeur € 237,46 en rattenbestrijding € 618,92.

De kascommissie geeft aan dat deze kosten voor de eigenaar zelf zijn en dat de factuur voor de rattenbestrijding op naam van 1 eigenaar staat terwijl dit de VVE moet zijn. Ook vinden zij de kosten erg hoog van deze factuur. De firma ASB is 3 keer langs geweest en de ratten hadden zich niet onder 1 woning gecentreerd maar onder meerdere woningen binnen de VVE. De achterdeur is gemeenschappelijk goed van de VVE, deze kosten zijn dan ook voor de VVE.

Mevrouw van Barneveld heeft een advocaat van Rijssenbeek advocaten naar de Splitsingsakte laten kijken om nu duidelijk te hebben voor wie de kosten zijn, de heer Nijenhof (Rijssenbeek advocaten) geeft aan dat de kosten voor de deuren/ kozijnen gemeenschappelijk zijn en dus niet voor de eigenaar zelf.

Besproken met de leden is dat de heer Nijenhof de Splitsingsakte door te laten nemen en de uitzonderingen die er zijn binnen de VVE te noteren in het huishoudelijkreglement zodat voor iedereen duidelijk is hoe de verdeling van de kosten is.

#### **5.b Bevindingen Kascontrolecommissie**

De kascontrolecommissie bestond uit mevrouw Nieuwenweg en de heer Persyn. De kascontrolecommissie heeft het financieel verslag over 2024 beoordeeld en adviseert de leden niet akkoord te gaan met de jaarrekening om boven genoemde punten.

#### **5.c Vaststellen financieel jaarverslag en afwikkeling exploitatieresultaat**

Het financieel verslag is besproken en de kascontrolecommissie heeft dit verslag beoordeeld. De jaarrekening wordt unaniem goedgekeurd en vastgesteld door de leden van de vergadering. De vergadering besluit om het exploitatieresultaat toe te voegen op de rekening Algemene reserve.

#### **5.d Dechargeverlening bestuur/bestuurder(s)**

Voorgesteld wordt het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beleid het afgelopen boekjaar. Hiermee wordt door de vergadering unaniem ingestemd.

#### **5.e Benoeming Kascontrolecommissie**

In de kascontrolecommissie worden benoemd de heer van Westing (Panhuis B-2 fase 4). Vanuit de leden is er niemand die de controle op de jaarrekening wil uitvoeren.

### **6. Onderhoudszaken**

#### **6.a Groot onderhoud**

Bij de jaarstukken waren de offertes voor het reinigen van de dakgoten bijgevoegd. De leden geven unaniem aan de offerte van Witteman te accepteren, dit geldt voor alle drie de VVE's (Panhuis A, Panhuis B1 fase 3 en Panhuis B2 fase 4).

Het verzoek is ook om de kosten voor het schoonmaken van de dakgoten op te nemen in het MJOP dit kan dan om de 5 jaar gedaan worden. Er staan namelijk niet veel bomen in de omgeving en de laatste keer dat de goten nu gereinigd zijn is ongeveer 5 jaar geleden. Witteman controleert ook de daken van de schuurtjes en zal waar nodig kleine reparaties uitvoeren geeft de heer Baardman aan.

De heer Westing zal offertes opvragen voor het laten reinigen van de kunststofplaten en het coaten hiervan (ook de dakgoten).

Panhuis B2 fase 4 heeft twee offertes voor het renoveren van het dak, de offertes liggen qua prijs gelijk. De voorkeur gaat uit naar Oranjedak omdat zij het dak ook gelegd hebben. De leden gaan hier unaniem mee akkoord en de heer Baardman zal dit begeleiden.

#### **6.b Overige onderhoudszaken (indien van toepassing)**

Bij de schuurtjes van de beneden woningen is het kitwerk in de deur slecht. Dit zal 8 April gecontroleerd worden door de firma Achterberg en waar nodig hersteld worden. Dit gaat op basis van regie omdat niet duidelijk is waar het wel nodig is en waar niet. De Firma Achterberg zal de eigenaren hier nog over informeren en hebben toegang tot de tuin nodig vanuit de eigenaar.

### **7. Verenigingszaken**

#### **7.a Bestuur en/of commissie(s)**

Panhuis A:

- Mevrouw M. Biesheuvel wordt herbenoemd als bestuurslid
- Mevrouw H. Bette wordt benoemd als bestuurslid

Mevrouw Biesheuvel geeft aan graag een vergoeding te ontvangen voor haar werkzaamheden als bestuurslid. De leden begrijpen dit en gaan hiermee ook akkoord. Mevrouw Biesheuvel en mevrouw Bette zullen een vergoeding van € 100,- per jaar ontvangen.

Panhuis B1 fase 3:

Het bestuur is opzoek naar nieuwe leden voor in het bestuur, de heer Segers doet dit nu alleen maar zou graag versterking krijgen. Tijdens de vergadering meldt niemand zich aan voor de functie.

- De heer J. Segers wordt herbenoemd als bestuurslid

De heer Segers wenst geen gebruik te maken van een bestuurdersvergoeding.

Panhuis B2 fase 4:

- Mevrouw P. Baardman en mevrouw H. Schouten worden herbenoemd als bestuurslid

Mevrouw Schouten en mevrouw Baardman wensen geen gebruik te maken van een bestuurdersvergoeding.

#### **7.b Huishoudelijk reglement (indien van toepassing)**

Voor de volgende vergadering zal in overleg met Rijssenbeek advocaten punten aan het HHR toegevoegd worden betreft de kostenverdeling binnen de VVE.

#### **7.c Jaarlijks terugkerende besluitpunten**

De algemene vergadering dient jaarlijks over een aantal zaken een besluit te nemen. Het betreft de navolgende besluitpunten:

1. Machtiging beheerder (en/of bestuurder) tot het namens de Vereniging van Eigenaars optreden tegen eigenaren die in gebreke blijven de verplichte bijdrage(n) te voldoen door het treffen van rechtsmaatregelen, indien hiertoe aanleiding is;
2. Besluit Vereniging van Eigenaars dat door verzekeraars uit te betalen schade-uitkeringen, die een in de reglementen genoemd bedrag te boven gaan, overgemaakt dienen te worden op het bankrekeningnummer van de Vereniging van Eigenaars waarop de verplichte eigenaarsbijdragen worden overgemaakt.

De leden gaan unaniem akkoord met bovenstaande punten.

#### **7.d Plaatsen dakramen**

De heer van Westing (nummer 39) wil graag twee dakramen plaatsen, de leden geven hier unaniem akkoord voor. Wel dient er een gebruikersverklaring opgesteld te worden. Deze dakramen worden niet meegenomen in de VVE en kosten voor onderhoud zijn voor de eigenaar zelf. Deze gebruiksverklaring moet ook nog opgesteld worden voor de eigenaren die al extra dakramen hebben laten plaatsen en geldt ook voor de heer Anbeek (nummer 1), hij wil graag een zijraam plaatsen en krijgt hier van de leden ook akkoord voor mits er gecontroleerd wordt of er geen vergunning nodig is en het raam hetzelfde is als de overige ramen/ kozijnen.

#### **8. Rondvraag**

- Rookmelders zijn nog niet overal opgehangen, de eigenaren zijn hier zelf verantwoordelijk voor. Wij verzoeken de eigenaren dringend dit alsnog te doen ook in verband met de verzekering in geval van brand.
- De fietsen die aan de voorkant geplaatst worden zorgen voor problemen en overlast, de leden storen zich hier aan. We begrijp dat het makkelijk is de fiets aan de voorkant te plaatsen maar hier zijn bergingen voor. Wij verzoeken de eigenaren dan ook zijn of haar fiets/ fietsen in de daarvoor bestemde berging te plaatsen.
- Er is veel overlast van auto's die op de stoep parkeren, de leden verzoeken de eigenaren deze niet langere tijd te laten staan, de VVE kan hier niet op handhaven, hiervoor kan contact opgenomen met handhaving.
- De eigenaren van huisnummer 2 willen graag een stukje tuin maken op het tussen stuk aan de voorkant, dit is bij verschillende woningen al gedaan. De eigenaren van Panhuis A geven hier dan ook unaniem akkoord voor.

#### **9. Planning volgende vergadering en sluiting vergadering**

Besloten wordt om de volgende Vergadering van Eigenaars te houden volgend voorjaar.

De voorzitter stelt vast dat de agenda is afgehandeld. Onder dankzegging aan alle aanwezigen voor hun aanwezigheid wenst de voorzitter een ieder wel thuis. De vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE Panhuis A, gevestigd te Veenendaal

#### **6.a Groot onderhoud**

- 6.a.1 Offerte Oranjedak akkoord, de heer Baardman doet de begeleiding. De opdracht zal gegeven worden vanuit de VVE.

#### **7.a Bestuur en/of commissie(s)**

- 7.a.1 Akkoord bestuursvergoeding Panhuis A.

## Actiepuntenlijst

**VvE Panhuis A, gevestigd te Veenendaal**

### **Opstellen gebruikersverklaring**

Gebruikersverklaring opstellen voor dakramen en het zijraam (nummer 1).

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 3 maart 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yvette van Barneveld)*

### **Contact opnemen Rijssenbeek advocaten betreft kostenverdeling splitsingsakte**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 maart 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yvette van Barneveld)*

### **Offerte Witteman akkoord**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 maart 2025*

*Behandeld door: Angela van Ewijk - Witteveen (medewerker kantoor)*