

Overleg Twinss - Adviesgroep Gouden Leeuw

Locatie: Skype

Verslag 10-11-2017, 13.30 – 15.30 uur

Aanwezig: Dennis de Groot, Werner Hofmeester, Martin de Koning, Ini Luyk (verslag)

	Onderwerp	Besproken	Actie – wie – wanneer klaar
1.	Opening en vaststellen agenda	<p>Mededelingen en vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vertellen over voorgenomen werkwijze AG met portefeuilles en consultatiegroep. Tweewekelijks overleg met Twinss (1 x Skype portefeuillehouders en 1 x live met hele AG) Portefeuille: HB, MK en IL. Akkoord? Prima idee, live overleg aan laten sluiten als Dennis in GL is <p>Voorstel data: 24 nov 2017 komt Dennis vrijdag naar GL 10-11 uur Huismeester 11-12 uur inloop bestuurder 12-14 uur commissies/BR (advies: haal actief punten op en maak er een vergadering van. Inloop klinkt vrijblijvend) 22 december 2017 Dennis in GL. Verdere data nog te plannen. Uitgangspunt live overleg met AG laatste vrijdag vd maand en Skype halverwege de maand. Ini legt voor aan Herman om planning aan te passen. <ul style="list-style-type: none"> - Stand van zaken t.a.v. voorzitter VvE (nu V heeft opgezegd). Er is op 29-11-2017 dus helemaal geen voorzitter ook geen 'technische'. Wat doen we? -> Indien geen VZ dan voorziet de vergadering zelf. Indien geen quorum is het openen, tellen en sluiten. Agendapunt aanmaken, vz vergadering/VvE in combinatie met technisch voorzitter. Als de bestuurder uitvalt treedt de vz in zijn plaats. 1^e verg kan wsl niemand gekozen worden (geen quorum). WH neemt 't op in het vergaderboek. Stuurt nog even concept naar AG. - Is gecommuniceerd met de leden tot wanneer er agendapunten kunnen worden ingeleverd? -> Is 10-11-2017, bestuurder moet nog kunnen voorbereiden of eventueel informatie ophalen. <p>Ingebracht is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzaamheid <p>WH: Nadruk van deze vergadering ligt op de begroting en nwe TV's</p> </p>	<p>Ini: afstemmen met Herman data live overleg. Tijden voor Skype overleg.</p> <p>Werner nieuwsbrief: in aansluiting bij vorige melding dat Dennis elke maand komt. Ook dat er 2 x per maand contact is met de Adviesgroep</p> <p>Werner: Opnemen in vergaderboek tekst over voorzitter VvE. Concepttekstje nog even naar AG</p>
2.	Stookkosten	Inherent aan de jaarrekening, pas als die is goedgekeurd kan het	Werner nieuwsbrief:

		geregeld worden. Concept stookkosten afrekening ontvangen en ligt nu ter controle bij de FC. Advies: FC en Kelly (Fin Twins) hebben contact gehad. Nog niet gereageerd? dan er achteraan zodat je op de vergadering goede antwoorden hebt.	stookkosten/jaarrekening stand van zaken.
3.	Bolletjes	<p>Vragen naar opbrengst gesprek Dennis- G t.a.v. Bolletjes WH: De bolletjescommissie heeft een reactiebrief opgesteld die naar Pluimers kan. Aanstaaende maandag is er een bel afspraak tussen Rijssenbeek en R.</p> <p>09-10-2017 ontwikkeling i.v.m. Rijssenbeek, zie ook mail Martin.</p> <p>06-11-2017 Dennis heeft contact gehad met G. en A. over de Bolletjes. Mark vd Lubbe (Rijssenbeek) is door Dennis op de hoogte gesteld. Dennis maakt plan van aanpak en stuurt nog 1x een brief naar Pluimers om een eventuele schikking te bespreken. Plan: Twinss-Pluimers: gaan dit jaar nog om tafel. Niet eerst repareren voor 200.000 en dan kijken of je het terug kunt krijgen. LEKK heeft onderzoek gedaan en een goed rapport opgeleverd. Liever niet een nieuw onderzoek doen. Wel benoemen dat je 'de kraan dicht wilt gaan draaien'. Er moet ook geen risico gelopen worden dat het een publiek 'schandaal' wordt (milieu).</p> <p>Bolletjescie vraagt mandaat om LEKK nader onderzoek te laten doen per toren ook i.v.m. aanbesteding.</p> <p>Ook voor de juridische vertegenwoordiging moet een offertetraject starten. Rijssenbeek wil wel doorgaan met een Abonnementsconstructie (ipv LJD) maar wil dan alleen via de bestuurder contact. Maak er een bestuursmededeling van (ook over de accountant)</p>	Werner nieuwsbrief: mededeling over Bolletjes (contact Pluimers) en over nieuw contract Rijssenbeek.
4.	Jaarrekening	<p>Stavaza: Jaarrekening ligt bij de accountant, dagelijks contact mee. Deadline eind deze week. (Kelly fin. afdeling), anders begin volgende week. Op de vergadering is het in ieder geval in orde. FC heeft mandaat indien accountant akkoord. Er zijn aanpassingen gedaan in overleg met de FC voordat de jaarrekening naar de accountant ging.</p> <p>Bono was deze week in GL had contact gevraagd FC om de begroting te bespreken, FC heeft niet gereageerd op zijn verzoek. FC is wel per mail akkoord met de begroting.</p>	Werner nieuwsbrief: Jaarrek. ligt bij accountant, elke dag contact. Aanpassingen in overleg met de FC gedaan voordat jaarrekening naar accountant ging. Bono wilde de begroting bespreken met de FC, FC is per mail akkoord gegaan. Over eventuele aanpassingen wacht hij nog op reactie van de FC.
5.	Liften	Stavaza stukken van Astra ontvangen nav gesprek met TC. Heel	Twins: Groenhoven is

		specifiek onderwerp, navraag gedaan bij adviesbureau. De prijzen waren marktconform, enkele onderdelen andere typen. We hebben dat bureau gevraagd voor 800 eu aan te sluiten bij die gesprekken. In overleg met H, Groenhoven is dat traject gestart met Otis liften, er kan gekeken worden hoe ze dat gedaan hebben	traject gestart met Otis, Twinss gaat in contact met Groenhoven kijken wat we daarvan kunnen leren.
6.	Regelgeving in gebruik name, verhuur, wat is de stand van zaken nieuwe bewoners? Hoeveel?	Nieuwe bewoners sinds 30-08-2017? --> 8 overdrachten 1 of 2 daarvan zijn verhuur, maar niet duidelijk. Zodra er een nieuwe BR actief is moet elke eigenaar met terugwerkende kracht een gebruiksverklaring tekenen. Advies: wees voorbereid op vragen van de ALV en kan dan een helder antwoord geven. Bestuurder vraagt nog even na over de gebruiksverklaring indien verhuurd, per mail. Toestemming om appartementsrecht in gebruik te nemen komt van de BR.	Werner: Briefje ter herinnering nog naar nieuwe bewoners om een verklaring in te leveren indien verhuurd.
7.	Veiligheid en rattenbestrijding	Stavaza Badgesysteem. Certificaat sleutels verlopen? klopt dus: nieuw systeem inclusief sleutels is nodig. Offertes badgesysteem zijn beoordeeld, waren niet compleet. Dennis heeft gesproken met een extra aanbieder, TC had een voorkeur uitgesproken maar Dennis wil 3 voorstellen compleet hebben liggen. Het moet gewoon goed zijn, niet zomaar kiezen. Alle cilinders en badges moeten worden vervangen. Er is een mandaat afgegeven dus de TC kan dat uitstel op besluit vervelend vinden. De bestuurder is de enige die de externe contacten mag hebben. Handig als de 3 ^e offerte er snel kan zijn. Vraag ook even na wanneer het systeem vervangen kan worden. Wie heeft er allemaal een badge met toegang tot alle torens ('moeder'badge)? Hoe kan dat ongedaan gemaakt worden? Laten we wachten tot nieuwe systeem geplaatst is. Rattenwerkgroep R had het voortouw bij de rattenbestrijding. Wie gaat er over het eventueel weghalen van het bord bij de ingang van het park?	Werner nieuwsbrief vertellen over de stand van zaken badges (nu sleutels verlopen zijn ook in 1 x goed aanpakken), 3 ^e offerte en wanneer is het naar verwachting geregeld
8.	Huismeester (vertrouwenspersoon = Jan)	WH: Afgesproken actiepunten met de huismeester, alles is afgehandeld behalve de kleding, deze staat nu even on hold omdat we met het logo zitten. Hier komt een nieuwe voor. AG: Stand van zaken Huismeester / TC – Jan Blankert (stukken R/H); 2 x mail van R aan Jan met een checklist Huismeester en een evaluatiegespreksverslag van jun 2017 03-11 Mail van P over Huismeester (met foto van klimop) Hoe gaat het met de HM? WH: Dennis heeft a.s. maandag een afspraak met een aannemer inzake de aankleding van de huismeester ruimte. Op deze dag heeft hij ook een afspraak met de TC inzake het tag systeem. Checkpoint	Neem op in nieuwsbrief (als je nog plek hebt) dat je nog in contact bent met CP Joop over het aanpakken van de Huismeesterruimte (moet meer ontvangstbalie zijn dan...)

		<p>Joop is benaderd over de plannen voor de huismeesterruimte. Hier is nog geen reactie op gekomen.</p> <p>Dennis spreekt elke 2 weken met de huismeester, bespreekt ook eventuele weerstanden (werkgever huismeester is daar ook bij aanwezig). In het nieuwe contract wordt een actieve huismeester verwacht die de bestuurder moet ontlasten. Daarop wordt gestuurd.</p> <p>Advies: Stel een dossier samen en houd dat bij. Dennis schat in wanneer er een eventuele melding/vraag naar de ALV gaat.</p> <p>Inrichting huismeesterplek: prijs ontvangen €2650,- inclusief BTW. Kan dat onder de post dagelijks onderhoud vallen?</p> <p>Bono heeft contact met Checkpoint Joop over de sanitaire ruimte CCGL, mogelijk kan hij dit ook overleggen met CP Joop.</p>	<p>Bono: vraag graag Checkpoint Joop om te reageren op de vraag i.v.m. aanpassen huismeesterplek</p>
9.	Debiteurensituatie.	<p>2016: €97.826 nu €76.000 dus al €20.000 ingelopen. Er zijn dossiers die al lang lopen. In het kader van privacy kan er inhoudelijk niet veel informatie over gegeven worden.</p>	<p>Op ALV of een volgende nieuwsbrief: in verband met privacy: maak percentages bekend → 40% debiteurenachterstand is nu terug naar 30% Beetje aangeven wat de stavaza van de ("wij zijn in control en stellen gerust")</p>
10.	Verzekering?	<p>Vraag: in oude notulen: verzekering telkens geldig voor 6 jaar (laatste keer 2011 vastgesteld) Hoe is het nu geregeld? Onze is 10 jaar geldig. Per gebeurtenis 1500 eigen risico.</p> <p>Vraag: Hoe is de verzekering voor de CCGL geregeld?</p> <p>Valt onder de polis, inboedel is ook voor een deel meeverzekerd (€37.400 keukenapparatuur etc.). Ook van de huismeester (€20.200 gereedschap etc.) is geregeld.</p> <p>De premie is best fors (en eigen risico). Bestuurder mag dat niet zelf doen. Bij wie zou dat op zijn plek zijn om onderzoek te doen? NB: we hebben wel een schadeverleden dat van invloed is.</p>	<p>Actie van ?: Onderzoeken of we onze verzekeringspakket zouden kunnen/moeten aanpassen.</p>
11.	Nota Rechtstaete – Brief V?	<p>Overleggen: Kwestie advocaat Rechtstaete 2^e nota bezwaarschriften. 08-11-2017: (V)->B heeft agendapunt terugvorderen advocaatkosten ingediend voor 6500 eu.</p> <p>Voor de 2^e factuur was er geen opdracht, en de bestuurder gaat niet betalen.</p>	<p>Ini Antwoord: Er was geen opdracht voor de 2^e en bestuurder gaat dus niet betalen. De personen (opdracht) kunnen het zelf agenderen op de ALV en vragen aan de ALV of die wil betalen.</p>

			Actie: Werner contact met Rechtstaete om uit te zoeken wie de opdracht heeft gegeven.
12.	Kopie Identificatie bij volmachten?	Brief H aan Twinss 27-10 over identificatie (kopie ID i.v.m. machtigingen. Werner na advies van Rijssenbeek 07-11, wat betekent dat concreet voor de volgende vergadering? Voorstel Rijssenbeek opvolgen, laten tonen, niet innemen.	Werner aankondiging vergadering: De volmacht nemer laat de ID van de volmachtgever zien, de volmacht zelf wordt ingenomen, de kopie ID niet.
13.	Communicatie en nieuwsflitsen	Voorstel: gescheiden nieuwsbrieven/flitsen AG en Twinss. Akkoord Kan nieuws vanuit de AG wel via Twinss gemaïld worden? Hoeveel kost een mailing? Mailing te duur → 400 eigenaren, 50 a 60 moeten per post (want geen email). Nieuwsbrief Twinss: maandelijks op Twinq, prikbord en per email Vanuit AG komt er ook Nieuwsflits/bericht. Nieuws uit de AG kan op dezelfde manier	Werner Maakt voor de ALV nog i.o.m. Dennis een Twinss nieuwsbrief, stuurt die begin volgende week naar AG voor advies