



# C.V. Wijkbelangen Paleiskwartier U.A.

## Verslag algemene ledenvergadering

**Datum** : Donderdag 29 oktober 2020  
**Plaats** : Digitaal

Aanwezig : Voorzitter : J. Nauts  
Penningmeester : H. Nijkamp  
Bestuurslid : L. van Mil  
  
Adm. Beheerder : R. Panen (Panen Vastgoed B.V.)

Leden met stemrecht aanwezig in persoon, of per volmacht: VvE Armada B1/C1 (H. van Velthoven / F. Hoeberichts), VvE Armada B2/C2 (M. Kleinjan / R. Panen), VvE Armada B3/C3 (A. van Eck), VvE Armada B4/C4 (A. Tromp), VvE Armada B5/C5 (T. vd Velde), VvE Binnenhof (M. van Beek), VvE Kantoren- en Wooncomplex de Croon (W. Kuster), VvE Markiezenhof (M. v. Gemert / M. van Velzen), VvE Upstairs (J. van Dijk)

Leden met stemrecht afwezig met kennisgeving:  
- VvE De Livin', VvE Belvédère

Overige aanwezigen:  
- Huis den Bosch comm.r (Mw. Van Swaaij), VvE Het Kabinet (Mw. Hubers), VvE Prinsenhof (A. Deelen / T. de Boer), VvE Le Carrefour Woningen (H. Vogelaar)

Leden met stemrecht afwezig zonder kennisgeving:  
Belvedere J1 Kantoren, VvE Belvédère, VvE Huis den Bosch, VvE Het Kabinet, VvE Prinsenhof, VvE Jeronimus, VvE Het Hof, De Office Sheddaken, Kinopolis, Kantoor Magistratenlaan 68-78, VvE Le Carrefour, VvE Prinsenhof

Gasten aanwezig:  
-

Percentage aanwezige leden vertegenwoordigd van het totaal: 29%

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
1	<b>Opening</b> De voorzitter (Jos Nauts) opent de vergadering om 20.05 en heet de aanwezigen hartelijk welkom. I.v.m. corona wordt deze vergadering digitaal gehouden.	
2	<b>Vaststellen van het aantal aanwezige stemmen</b> Het totaal aantal vertegenwoordigde stemmen bedraagt 29%. Voor de geagendeerde onderwerpen geldt geen quorumvereiste, wat betekent dit dat er in deze vergadering een rechtsgeldig besluit kan worden genomen over de geagendeerde voorstellen.	
3	<b>Vaststellen van de notulen van de ALV gehouden op 13 juli 2020</b> Dhr. Nauts neemt de notulen met de aanwezigen door. Er zijn geen bemerkingsen. <b>Besluit:</b> De notulen van 13 juli 2020 worden ongewijzigd vastgesteld.	Besluit
4	<b>Mededelingen van het bestuur</b>  <u>-standpunt inzake het voeren van een afzonderlijke projectadministratie WKI:</u>  Dhr. Nauts: Door dhr. Deelen van VvE Prinsenhof is een aanvullend agendapunt ingediend met het voorstel: " <i>Een onafhankelijke (onderzoeks)commissie in laten stellen hoe en of de totstandkoming van de besluiten die gemaakt zijn door het bestuur binnen het kader van het mandaat vallen met betrekking tot de kosten van advisering, juridische bijstand, aanschaf van de WKI en de daar uit voortvloeiende aanbesteding. Dit onderzoek is drieledig: Ten eerste: Zijn de leden en vergadering correct geïnformeerd?</i> "	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p><i>Ten tweede: Zijn er besluiten genomen die (financiële) schade hebben veroorzaakt voor de VVE's en/of haar bewoners en zo ja kunnen deze toegerekend worden aan het bestuur? Ten derde om inzicht te krijgen in het proces om in de toekomst gemaakte fouten te voorkomen. Ik wil de vergadering vragen of er een meerderheid is om een dergelijke commissie in te stellen."</i></p> <p>I.v.m. ziekte van dhr. Nauts was het niet meer mogelijk om dit agendapunt binnen het bestuur te bespreken en voor te bereiden voor deze vergadering. Dhr. Nauts stelt voor om dit verzoek te behandelen bij agendapunt 5. De vergadering gaat hiermee akkoord.</p> <p>Dhr. v. Eck: kan de mail van dhr. Deelen met de notulen worden meegestuurd? Antwoord: Ja.</p> <p><b>Standpunt van het bestuur van CWP inzake de opdracht aan de kascontrolecommissie 2019:</b> Uitgangspunt: De opdracht aan de kascontrolecommissie is toetsen/controleren of de uitgaven die zijn opgenomen in de jaarrekening correct zijn weergegeven in de boekhouding. (vormt de jaarrekening een 'getrouwe weergave' van de financiële positie in het betreffende boekjaar?) Deze opdracht is niet formeel beschreven in het verleden, toen de ALV besloot geen gebruik te maken van een jaarlijkse accountantscontrole. De inhoud van de opdracht is echter sindsdien niet gewijzigd, noch geconcretiseerd of uitgeschreven. Gezien het verleden vindt het bestuur voortzetting van deze lijn niet alleen een goed gebruik, maar ook wenselijk. Op grond hiervan handhaaft het bestuur die lijn. Deze willen we weergeven als: 'Biedt de jaarrekening wel of niet een getrouw beeld van de financiële positie van de coöperatie in het betreffende boekjaar?'</p> <p><b>Boekjaar 2019</b> Gevraagd is of een projectadministratie ten gevolge van de WKI ontwikkelingen niet op zijn plaats zou zijn, om de rechtmatigheid en doelmatigheid van de uitgaven te beoordelen in het kader van de kascontrolecommissie. Het bestuur is van mening dat een projectadministratie zeker zinvol kan zijn als een project nog opgestart gaat worden. Dan immers kan er planmatig gewerkt worden, met resultaatomschrijvingen, deadlines, mijlpalen, beslispunten, financiële projecties, communicatieafspraken, afstemmingsoverleg, etc., etc. Het bestuur is van mening dat het weinig zin heeft een projectadministratie te 'reconstrueren', omdat niemand het verleden kan repareren, ook niet met een andere administratiesystematiek. Een rechtmatigheids- en doelmatigheid beoordeling achteraf vraagt een andere manier van administreren, te beginnen voor de start van het project. In dit geval is al décharge verleend over de jaren 2016, 2017, 2018, óók inzake de WKI ontwikkelingen. De WKI ontwikkeling is gestart in 2016; de doelmatigheid/rechtmatigheidsvraag komt pas naar voren in 2020, bij de bespreking van de incompleetheid van de kascontrolecommissie tijdens de ALV in juli. Een dergelijk onderzoek acht het bestuur noch wenselijk noch noodzakelijk op grond van bovenstaande. Kortom: het bestuur vindt dat een projectadministratie in dit geval geen waarde toevoegt aan de vraag of de jaarrekening over 2019 correct is. (een getrouw beeld verschaft)</p> <p><b>Conclusie: de opdracht aan de kascontrolecommissie 2019 wijzigt niet t.o.v. voorgaande jaren.</b></p> <p><b>Standpunt bestuur over de opdracht aan de kascontrolecommissie 2020.</b> Het bestuur ziet geen reden of noodzaak om de opdracht aan de nog te formeren kascontrolecommissie voor de jaarrekening 2020 anders te formuleren dan in voorgaande jaren.</p>	Actie

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>Dhr. van Eck: Ik ben het niet eens met deze gang van zaken. De ALV is opdrachtgever van de kascontrolecommissie. Niet het bestuur.</p> <p>Dhr. Nauts: in de vorige vergadering is besproken dat het bestuur met een standpunt zou komen in deze vergadering. Dat is gebeurd. Het is aan de ALV hoe hiermee om te gaan.</p> <p><u>-Info van AKD inzake een mogelijke claim op Ennatuurlijk:</u> Dhr. Nijkamp. Er is aan AKD gevraagd of er schade geclaimd kan worden bij Ennatuurlijk wegens de door hen veroorzaakte vertragingen. AKD geeft aan dat een dergelijk proces al gedurende het verloop van het overnametraject in gang had moeten worden gezet. Daar is destijds, wegens de fragiliteit van het proces, door AKD bewust niet voor gekozen.</p> <p><u>-betrekken van grote verhuurders bij majeure ontwikkelingen, zoals WKI</u> Dhr. van Mil: In de vorige vergadering heeft een huurster gemeld dat zij niet werd geïnformeerd over de overname van de WKI en hoe dat van invloed is voor haar. Dit is iets waarin Wijkbelangen niet kan voorzien. Dergelijke communicatie dient de verhuurder te verzorgen.</p> <p>M.b.t. het betrekken van grote verhuurders bij majeure ontwikkelingen, wordt door het bestuur bestudeerd hoe daarmee bij bestaande voorbeelden hiervan in Nederland wordt omgaan. M.b.t. de overgang van de warmtelevering in het Paleiskwartier Fase 1+, is dit opgelost.</p> <p><u>-beëindiging lidmaatschap Jan Bastiaansen van het bestuur CWP i.v.m. verhuizing.</u> Dhr. Nauts: dhr. Bastiaansen is i.v.m. ziekte niet aanwezig. Ik wil hem hartelijk bedanken voor zijn inzet de afgelopen jaren.</p> <p><u>Het bestuur heeft besloten om de volgende zaken nu niet op te pakken, dus op de P.M. lijst te zetten:</u> - advies inzake toekomstige WKI zaken. - living lab voortgang</p>	
5	<p><b>a. Verslag kascontrolecommissie 2019</b></p> <p>Dhr. Vogelaar: Omdat er geen kascontrolecommissie was, is mij gevraagd om de controle over 2019 uit te voeren. Ik ben achteraf alsnog door de vergadering als lid van de kascontrolecommissie benoemd. Ik heb de controle steekproefsgewijs uitgevoerd op vergelijkbare wijze zoals ik dat eerder als lid van de kascontrolecommissie heb gedaan.</p> <p>Dhr. Nauts: het bestuur heeft de heer van Eck tot vier maal toe, gevraagd om gezamenlijk verslag uit te brengen als commissie. Dhr. v. Eck heeft desondanks zelfstandig verslag uitgebracht en dit, zonder de AVG te respecteren, met een aantal leden gedeeld. Het bestuur keurt deze gang van zaken sterk af.</p> <p>Dhr. v. Eck: Ik heb ook verzocht om een gezamenlijke controle, maar dhr. Vogelaar was hiertoe niet bereid. Ik heb het bestuur gevraagd om mijn bevindingen rond te sturen, maar daarop is mij gemeld dat ik enkel spreektijd zou krijgen in de ALV. Dit vond ik ontoereikend en daarom heb ik mijn bevindingen gemaaild naar de leden waarvan ik over een emailadres beschik.</p> <p>Dhr. Vogelaar: De reden dat ik niet gezamenlijk met dhr. v. Eck de controle heb uitgevoerd komt doordat ik meende dat controle op de rechtmatigheid van de uitgaven niet tot de taak van de commissie behoort. Dhr. v. Eck meende dat dit wel het geval is en</p>	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>hierover konden wij niet tot overeenstemming komen.</p> <p>Dhr. de Boer: Ik steun dhr. van Eck in zijn observaties en wil het bestuur adviseren om ieder initiatief tot meer transparantie en verbetering te omarmen.</p> <p>Dhr. v. Eck: Ik heb gekeken of wat in de notulen staat ook overeenkomt met de administratie en ik constateer dat omissies zijn ontstaan bij het samenstellen van de jaarrekening. Zo zijn niet alle facturen van AKD opgenomen in het resultaat.</p> <p>Dhr. Nijkamp: dit is gedaan omdat er m.b.t. de facturen van AKD vanaf november (en een deel oktober) opschorting van de betaling was overeengekomen.</p> <p>Dhr. v. Velthoven: Als een rekening is ingediend, en niet wordt betwist, dient die in de administratie opgenomen te worden.</p> <p>Dhr. Nijkamp: als dat zo is, is mijn gebrek aan boekhoudkundige regelgeving de oorzaak geweest van dit voorbeeld van een omissie zoals door dhr. v. Eck bedoeld. Echter, in de schriftelijke bevindingen van dhr. van Eck werd geen opmerking gemaakt over de opgeschorte betaling van de factuur van AKD. Wel werd daarin vermeld dat er contracten ontbraken.</p> <p>Dhr. Tromp biedt zijn expertise aan om dhr. Nijkamp te helpen bij zijn rol als penningmeester, welke hulp dhr. Nijkamp graag aanvaardt.</p> <p>VvE Het Binnenhof geeft aan het wantrouwen richting het bestuur niet te begrijpen. De vrijwilligers hebben zich maximaal ingespannen om dit project tot een goed einde te brengen. Daarbij kan een fout gemaakt zijn, maar dat kan gebeuren met dergelijk complexe materie. We zijn er als leden altijd zelf bij geweest.</p> <p>Dhr. v. Eck: Ik beweer niet dat het bestuur haar best niet heeft gedaan. Maar ik kan de ALV niet adviseren om décharge te verlenen.</p> <p><b>b. voorstel tot verlenen décharge aan het bestuur van CWP.</b></p> <p>Dhr. Nauts inventariseert of er een meerderheid bereid is om décharge te verlenen. Een meerderheid is hier NIET voor.</p> <p>Het bestuur stelt daarom voor om een onafhankelijk accountant een bindend advies uit te laten brengen. Dhr. Panen zal gevraagd worden om een accountant aan te dragen die o.b.v. de instructie voor kascontrole dient te bepalen welke van de twee leden van de kascontrolecommissie het juiste advies heeft uitgebracht. De vergadering zal deze uitkomst vervolgens overnemen om zo niet in het verleden te blijven hangen en weer naar de toekomst te kunnen kijken.</p> <p><b>Besluit:</b> Een meerderheid gaat ermee akkoord dat een onafhankelijk accountant bindend advies uitbrengt m.b.t. déchargeverlening voor de jaarrekening 2019.</p> <p><b>Besluit:</b> Als definitie voor de opdracht aan de kascontrolecommissie, stelt het bestuur voor om de tekst te hanteren die door Panen aan de kascontrolecommissie is verstrekt. Aan de hand van deze tekst dient de onafhankelijk accountant te toetsen welk lid van de kascontrolecommissie juist heeft geadviseerd. Een meerderheid van de vergadering gaat hiermee akkoord.</p> <p><u>Toegevoegd agendapunt: email van dhr. Deelen:</u></p> <p>Dhr. Deelen: ik heb twijfels of het verstrekte mandaat toereikend was / rechtsgeldig was. Om die reden zou nader onderzocht moeten worden of er sprake is van bestuurdersaansprakelijkheid. Er is mogelijk op drie punten tekort geschoten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er zijn buiten de ALV om besluiten genomen met verstreckende financiële gevolgen.</li> <li>2. Er is een lening aangegaan zonder besluit van de ALV.</li> </ol>	<p>Actie</p> <p>Besluit</p> <p>Besluit</p>

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>3. Leden zijn niet tijdig geïnformeerd over feiten die voor hen van belang zijn.</p> <p>Dhr. Nauts: wat is het doel van een evt. bestuurdersaansprakelijkheidstraject?  Dhr. Deelen: Dat de verzekering de door de vereniging geleden schade vergoed en dat we leren van gemaakte fouten voor de toekomst.</p> <p>Dhr. van Velthoven: indien het bestuur zonder mandaat heeft gehandeld, zal de verzekering niet uitkeren.</p> <p>Dhr. van de Velde: M.i. moet het doel van een evt. bestuurdersaansprakelijkheidstraject zijn om de bevoegdheden en het mandaat van het bestuur helder te krijgen.</p> <p>Mw. Hubers: Ik ben voorstander van het leren van gemaakte fouten zodat die in de toekomst niet opnieuw gemaakt worden, maar ik ben geen voorstander van het aansprakelijk stellen van het bestuur.</p> <p>Dhr. Deelen: Het is niet in eerste instantie de bedoeling om bestuurders aansprakelijk te stellen, maar om te zien of er sprake is van handelen dat valt te kwalificeren onder bestuurdersaansprakelijkheid.</p> <p>Mw. Van Beek: Ik ben ook geen voorstander van het aansprakelijk stellen van het bestuur. Zij hebben ziel en zaligheid gegeven voor een zo goed mogelijke uitkomst en we hebben als ALV wel degelijk invloed gehad op het verloop van het traject.</p> <p>Dhr. v. Eck: Het bestuur heeft soms, mogelijk onbewust, onjuiste informatie aan de ALV verstrekt.</p> <p>Dhr. Nauts: in de volgende vergadering komt het bestuur terug op dit punt en zal een omschrijving volgen voor het onderzoek naar bestuursaansprakelijkheid.</p> <p>Dhr. Nijkamp: het traject met Ennatuurlijk is nog niet geheel afgerond. Dit zal eerst het geval moeten zijn alvorens het traject bestuursaansprakelijkheid kan worden gestart.</p>	Actie
<b>6</b>	<p><b>Voortgang afsluiting WKI:</b></p> <p>a. Terugkoppeling n.a.v. overleg met de klankbordgroep</p> <p>Dhr. Nauts. Er is overleg geweest met de klankbordgroep. Wil Kuster en Jan van Rooij blijven in de klankbordgroep zitten, Fons Brenninkmeijer en Walther de Vaan hebben interesse in deelname aan de klankbordgroep en Harry van Velthoven en Luc Aelen treden terug.</p> <p>b. Update over het verloop van de financiële afwikkeling met Ennatuurlijk.</p> <p>Dhr. Nijkamp: Ennatuurlijk mag nog een laatste factuur sturen voor de “feitelijke restwaarde”. In de overeenkomst met Ennatuurlijk staat dat Wijkbelangen Paleiskwartier de installatie mag overnemen voor € 1,- te vermeerderen met de “feitelijke restwaarde”. A.g.v. de scopewijziging is hier een bedrag van €480.000,- bijgekomen. waarbij de geschatte restwaarde uitkwam op € 293.000,-. Ennatuurlijk heeft nu een factuur gestuurd voor € 360.000,- voor de feitelijk restwaarde met een zeer summiere onderbouwing. Het bestuur heeft hiertegen bezwaar gemaakt.</p> <p>Er bleek een dubbele lezing in het contract te zitten, waardoor wij en Ennatuurlijk het over verschillende zaken bleken te hebben. Ennatuurlijk mag ons inziens enkel kosten claimen betrekking hebbend op warmtepompen, CV-ketels en grondwaterbronnen Maar Ennatuurlijk claimt ook kosten voor andere onderdelen, zoals regelsystemen en brandblussers. Het lukt niet om hier overeenstemming over te bereiken en de klankbordgroep is ingeschakeld, evenals de rechtsbijstandsverzekering.</p>	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>Concreet: Ennatuurlijk wil nog € 67.000,- van ons ontvangen, maar wij moeten volgens ons nog € 120.000,- van hen ontvangen conform onze lezing van het contract. We zullen de ALV over de voortgang informeren en binnen het gegeven mandaat blijven. Het bestuur heeft de klankbordgroep alle relevante stukken ter hand gesteld, en gevraagd met haar mee te denken in deze WKI-afroning.</p>	
7	<p><b>Opstarten werkgroep: 'PKW duurzaam'.</b>  Dhr. Nauts: Duurzaamheid is hét agendapunt van de toekomst. We hebben gevraagd om rond te kijken wie deel wil nemen aan deze werkgroep. De aanmeldingen tot op heden zijn: Wil Kuster, Walter de Vaan en Fons Brenninkmeijer.</p> <p><b>Besluit:</b> Voorgesteld wordt om met hen een visie op te stellen, die aan de ALV zal worden voorgelegd. De vergadering gaat hiermee akkoord.</p>	Besluit
8	<p><b>Begroting 2020</b>  Dhr. Nijkamp licht de belangrijkste punten toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.v.m. corona worden voor de evenementen en vergaderingen wat hogere kosten verwacht.</li> <li>- Externe advieskosten zijn begroot i.v.m. afrekening feitelijke restwaarde met Ennatuurlijk.</li> <li>- We houden € 100.000,- aan op de rekening. Daar ontvangen we een klein beetje rente over.</li> </ul> <p>Dhr. Deelen: verwachten we dat de begroting toereikend zal zijn, of dat er achteraf toch een bijbetaling zal komen? Dhr. Nijkamp: De verwachting is dat de begroting toereikend is.</p> <p>Dhr. vd. Velde: Kunnen we niet beter de bijdrage per lid gelijk houden en het surplus als voorziening aanleggen voor toekomstige grote uitgaven?</p> <p>Dhr. v. Eck: er staat een regel bij de toelichting van de begroting 2021, die betrekking heeft op 2020. Deze dubbele regel dient verwijderd te worden.</p> <p><b>Besluit:</b> De vergadering besluit om de begroting 2021 vast te stellen met de volgende wijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijdrage per eigenaar gelijk houden</li> <li>- Dubbele regel verwijderen</li> </ul> <p>De aangepaste begroting zal met de notulen worden meegestuurd.</p>	<p>Besluit</p> <p>Actie</p>
9	<p><b>Bijpraten over lopende zaken zoals</b>  <u>-evenemententerrein: zijn er geïnteresseerden die zich gemeld hebben?</u>  Dhr. Nauts: 1 persoon heeft zich gemeld, meer is gewenst. Dhr. v. Mil: verzoek om dit in de eigen VvE vergadering onder de aandacht te brengen.</p> <p><u>-terugblik brunch</u>  Door corona was de brunch wat anders dan voorheen. Er is bijv. een wandeling gemaakt. 300 deelnemers waren positief over deze opzet. De brunch was iets goedkoper dan vorig jaar.</p> <p><u>- wijkshow</u>  Dhr. van Mil: Mw. Caalen-Maijer heeft de belangrijkste aandachtspunten verzameld, waaronder de lekkage onder de Paleisbrug en het zwerfafval.</p> <p>Over het algemeen is er voldoende animo voor deelname aan de wijkshow. Mocht u zich willen opgeven, dan kan dit d.m.v. een email aan <a href="mailto:marga@paleis.org">marga@paleis.org</a>.</p>	







# C.V. Wijkbelangen Paleiskwartier U.A.

## Verslag algemene ledenvergadering

### *Actielijst bij de vergadering van 29 oktober 2020 - Wijkbelangen Paleiskwartier*

<b>Actie</b>	<b>door</b>	<b>status</b>
Email dhr. Deelen meesturen met deze notulen	Panen	
Onafhankelijk accountant voorstellen aan bestuur t.b.v. bindend advies décharge	Panen	
Agenderen omschrijving onderzoek bestuurdersaansprakelijkheid	Bestuur	Voor volgende ALV
Goedgekeurde begroting 2021 met deze notulen meesturen	Panen	
Klankbordgroep consulteren m.b.t. heldere formulering toegankelijkheid installatieruimtes Duurzaam Opgewekt i.r.t. afgegeven waarborgsom.	Bestuur	
P.M.lijst: WKI toekomstige zaken Living lab		