

Notulen

V.v.E. Madridplantsoen 1 t/m 191 (434), gevestigd te Haarlem (434)

Notulen van Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 24 april 2012, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 2174; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1326 (60,99 procent)

Aanwezig

De heer M.R.R. Bakas, De heer C.B.J. van den Belt en/of Mevrouw Veldhuizen, De heer P.H.J. van den Broek, De heer G.C. Brug, De heer J. van Campen, Mevrouw A Chessa-Raiola, Mevrouw N. Colpaart, De heer J.W.F.H. Diedrich, De heer J.P. Duurland, De heer R.P. Fontanari en/of Mevrouw N Fontanari, Mevrouw S. de Graaff, De heer J.W.F. Hessels, Mevrouw B. Hogers, De heer J.R. Huisinga, De heer P.H.W. van IJzendoorn, De heer G.H.M. Jonker & D.M. Kleinhans, De heer S. Kaptein en/of Mevrouw F. Luongo, Mevrouw M. Kavousi, De heer M. Lukkien, De heer P.J. Oosterbeek en/of Mevrouw N. Oosterbeek-Verhoeven, De heer H.A.A. den Ouden, Mevrouw A. Potamias, De heer N.A. Rohling, De heer D. Sar, De heer M.J. Schaaf, De heer R. Ummels, De heer N.M. Vink, De heer H.J. Voogel en/of Mevrouw M. Filippo, Ymere Haarlem

Volmacht afgegeven

De heer P.C.Th. Belt, De heer M.V. van Es, De heer A.F.M. Hendriks en Mevrouw M.C.A. Hendriks - Schmitz, De heer A.S. Joren, De heer R. Lukkien, De heer J.W. Schultze Kool, Mevrouw C.J.M. van Velzen

Afwezig

De heer M. Akyüz, De heer O. Alkurt, De heer B.S. Arslan, De heer J.J.R. Balm, De heer S. Ben Hammou, Mevrouw G.M. Blansert, De heer E. Bok, De heer R. Bouwmeester, De heer E.B. Braunius, De heer I. Ekiz en Mevrouw S. Ekiz-Demir, De heer G.J. Engel, De heer S.R. Evertiz en Mevrouw N.N. Evertiz - Cameron, De heer T. Hagman en Mevrouw Y van Wijland, Mevrouw M.C. den Heijer, De heer G. Hooglugt, De heer F. Imamdi, De heer B.L. Joren en Mevrouw D. van Doorn, De heer M. Karademir, De heer Ü. Köker en Mevrouw A. Köker - Aktoprak, Mevrouw B. Krook, De heer B.G.P.G. Maarsseveen, De erven van A.H. Mattemaker, De heer O. Menges, De heer R.D. Offringa, De heer A. Oldenburg, De heer Parakazan-Demir en Mevrouw Parakazan-Demir, Mevrouw E. Pols, De heer R. Rezelman, Mevrouw Ch. D. Ben Salah, De heer F.F. Schouwenaar, De heer M. Sepers, De heer T. Sikkink, De heer C.H. Silva da Rocha, Mevrouw A.S. Soekhan, De heer J.A. Souisa, De heer R.C. Stroombergen, Mevrouw P. Voogt, De heer D. van Weel, De heer M.H.J. de Wit en Mevrouw S.G. Munoz Jiminez, De heer M. Zarouali en Mevrouw S. Zarouali - Bouzeyya

1. Opening & vaststellen aantal stemmen

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig al dan niet vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

De leden wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

* Er wordt regelmatig grofvuil aan de Italiëlaan neergezet. Het bestuur heeft dit punt via een lid van de Gemeenteraad onder de aandacht gebracht van de verantwoordelijke wethouder met het verzoek om naar een structurele oplossing te zoeken voor dit probleem. De gemeente gaat ook een camera systeem plaatsen waar een preventieve werking vanuit moet gaan.

Er zijn weinig parkeerplaatsen rondom het complex. In het kader van de herinrichting van het Madridplantsoen wordt met de gemeente gekeken om hier een oplossing voor te bedenken. Tevens zullen de fietsen die al geruime tijd gestald staan bij het complex t.z.t. verwijderd worden.

Recent zijn er berichten in de media geweest over VvE's die in de problemen zijn gekomen door het faillissement van de beheerder, waarbij alle gelden van de betreffende VvE's, die onder de hoede van de beheerder vielen, werden gebruikt voor de afwikkeling van de schulden van de beheerder. Het bestuur deelt de leden mede dat alle gelden van de VvE op rekeningen staan die op naam van de VvE staan en waarvoor de beheerder een volmacht heeft. Daarnaast wil het bestuur een aparte rekening openen t.b.v. de reserves voor het planmatig onderhoud. Over deze rekening zal de beheerder geen volmacht krijgen.

* Er is een voorstel gedaan om de rozenperken, welke aan de parkeerplaatszijde van het complex staan, te vervangen door een plantensoort dat het hele jaar door mooi is. Het bestuur zal de beplanting gaan vervangen door een soort die groen blijft gedurende het hele jaar, zoals bijvoorbeeld de vuurdoorn.

* Het bestuur stelt de leden voor om de reeds geplaatste jaloezieën goed te keuren. Dit betekent niet dat het huishoudelijk reglement aangepast wordt. De bestaande situatie zal gedoogd worden. Het bestuur vraagt de leden hiermee in te stemmen. Geen van de leden heeft hiertegen bezwaar.

* Aan de leden waarvan de beheerder een e-mail adres heeft worden vanaf 2013 alle stukken inzake de VvE digitaal verzonden. Leden die niet over internet beschikken, zullen de stukken op papier blijven ontvangen.

* De beheerder verzoekt alle leden om hun gegevens zoals nu bekend bij Ymere VvE Beheer te controleren en eventuele aanpassingen, zoals een e-mailadres, aan de beheerder door te geven.

* Contactgegevens VvE Beheer:

Telefoonnummer: 088 0008900

e-mail: vve@ymere.nl

Rioolverstopping kunt u melden bij: RRS: 0800 0991313

Besluit: De leden gaan akkoord met het gedogen van de reeds aanwezige jaloezieën.

Actiepunt: Bankrekening openen t.b.v. de reserves voor groot onderhoud.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van de algemene ledenvergadering van 28-06-2011 zijn redactioneel doorgenomen. De leden wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De leden stellen de notulen van de ALV van 28-06-2011 unaniem vast.

5. Verslag kascommissie

De kascommissie doet verslag van haar bevindingen inzake de kascontrole. Er zijn geen noemenswaardige zaken in de boekhouding aangetroffen.

De kascommissie geeft de leden het advies om het bestuur decharge te verlenen over het afgelopen boekjaar.

6. Vaststellen jaarstukken 2011

De voorzitter heeft een toelichting gegeven op de posten van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar 2011.

De leden wordt gevraagd het jaarwerk 2011 vast te stellen.

Besluit: De leden stellen het jaarwerk 2011 unaniem vast.

7. Decharge verlening bestuur

De leden wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het boekjaar 2011.

(Decharge = Kwijting, ontheffing, goedkeuring van rekeningen en verantwoording)

Besluit: De leden verlenen het bestuur unaniem decharge over het boekjaar 2011.

8. Exploitatieresultaat

Uit het jaarwerk blijkt dat de VvE een positief exploitatieresultaat van € 4.652,70 heeft. Het bestuur geeft de leden het advies om dit resultaat toe te voegen aan het reservefonds.

De leden wordt goedkeuring gevraagd om het positieve exploitatieresultaat ten bate van het reservefonds te laten vallen.

Besluit: De leden besluiten unaniem het positieve exploitatieresultaat van € 4.652,70 toe te voegen aan het reservefonds voor planmatig onderhoud.

9. (Her) Benoemen bestuur / commissies

De leden wordt gevraagd om de heer Almast Diedrich te herkiezen als voorzitter.

Het bestuur roept de leden op zich aan te melden voor een functie in het bestuur of in een van de commissies. Er melden zich geen leden aan.

Besluit: De leden herbenoemen de heer Diedrich unaniem voor een termijn van 2 jaar als voorzitter.

10. Meerjarenonderhoudsplan

De voorzitter en de beheerder hebben een korte toelichting gegeven op de meerjaren onderhoudsplanning.

Voor 2012 staat er geen planmatig onderhoud op de planning. Voor 2013 staan de volgende zaken gepland:

- Binnen schilderwerk (kozijnen, deuren, wanden en plafonds)
- Vervanging van de waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor)
- Aanpassing van het rookgasafvoer kanaal (RGA)

Het verzoek wordt gedaan om bij de uitvoering van het binnenschilderwerk te kiezen voor lichte kleuren zodat de gangen lichter worden. Dit verzoek krijgt veel bijval. Het bestuur had deze intentie al.

De heer Voogel geeft een toelichting op de aanpassing die gedaan zal worden aan de RGA.

Omdat de bestaande oude ketels inmiddels bij veel bewoners aan vervanging toe zijn staan veel bewoners voor de keuze om een nieuwe verwarmingsketel aan te schaffen. De huidige RGA is niet geschikt voor de toepassing van HR ketels. Om de RGA's geschikt te maken voor HR ketels moeten de onderzijdes dicht gemaakt worden om condenswater op te vangen en af te voeren. Op de daken moeten nieuwe trekkappen geplaatst worden.

Het gevolg van deze aanpassing is dat de oude ketels vervangen moeten worden door HR ketels omdat de oude ketels zeer vermoedelijk gesmoord zullen worden als er meerdere HR ketels op de aangepaste RGA zitten.

Er zijn reeds enkele bewoners die hun ketel al hebben vervangen door een VR ketel. Het bestuur kan geen uitspraak doen over de werking van een VR ketel op het aangepaste kanaal.

De aanpassing van de RGA's zal bekostigd worden uit de reserves van de VvE. Het vervangen van de verwarmingsketel in het appartement is voor de individuele eigenaars. Bij de besluitvorming dient men dus rekening te houden met het feit dat de aanpassing van de RGA's ook een investering met zich meebrengt van ongeveer € 1.500,- voor iedere individuele eigenaar.

Als de RGA's worden aangepast en leden vervangen hun ketels niet dan kan dit mogelijk comfort problemen met zich meebrengen doordat de ketels uitvallen. Dit risico is voor de eigenaars zelf.

De aanpassing zou ook in 2012 uitgevoerd kunnen worden maar dan is er minder tijd voor de eigenaar om te sparen voor een HR ketel.

Allereerst wordt in stemming gebracht of de aanpassing van de RGA's uitgevoerd moet worden. De overgrote meerderheid stemt voor vervanging. Vervolgens wordt het tijdstip in stemming gebracht. De volgende opties zijn mogelijk: sep 2012, mei 2013 of sep 2013. De meerderheid stemt voor vervanging in mei 2013.

In 2016 zal het buitenschilderwerk weer uitgevoerd worden. Dan zal ook de vervanging van ramen en kozijnen aan de andere zijde van het gebouw meegenomen worden.

In 2017 staat de vervanging van het dak op de planningen en een jaar later staat de vervanging van de linoleum vloer gepland. Of de uitvoering ook dan zal plaats vinden zal tegen die tijd vastgesteld worden.

De leden wordt gevraagd de meerjaren onderhoudsplanning vast te stellen.

De leden wordt gevraagd het bestuur te machtigen om over de gelden van de reservefondsen te beschikken ten behoeve van het planmatig onderhoud voor het jaar 2012 en 2013.

Voorts wijst het bestuur de leden op de ontwikkeling van het niveau van het reservefonds op basis van het voorliggende meerjarenonderhoudsplan. Deze ontwikkeling is zodanig, dat dit toereikend zou moeten zijn voor de uitvoering van het geplande planmatige onderhoud in de komende jaren.

Besluit: De leden stellen de meerjaren onderhoudsplanning unaniem vast.

Besluit: De leden geven het bestuur unaniem de machtiging om over de gelden van de reservefondsen te beschikken ten behoeve van het planmatig onderhoud voor het jaar 2012 en 2013.

Besluit: De leden stemmen voor aanpassing van de rookgasafvoer kanalen in mei 2013.

11. Begroting 2013

De voorzitter heeft een korte toelichting gegeven op de posten van de begroting 2013 en wijst erop dat deze begroting minder dan 0,9% hoger is dan die voor 2012.

De leden wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2013 van € 173.779,- en de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen.

De maandelijkse bijdrage 2013 zal per 1 januari 2013 ingaan.

Besluit: De leden stellen de begroting voor 2013 van € 173.779,- unaniem vast.

12. Uitkering schadepenningen

De leden wordt gevraagd om akkoord te gaan met het voorstel om alle schadepenningen, ongeacht het bedrag, uit te laten keren op de rekening courant van de VvE.

Besluit: De leden stemmen unaniem voor uitkering van schadepenningen op de rekening courant van de VvE.

13. Rondvraag

* Een van de leden stelt de vraag wanneer het al jaren ontbrekende klepje van een van de postkastjes wordt geplaatst. Het bestuur geeft aan dat deze binnenkort eindelijk geplaatst gaat worden.

* Het parkeergedrag van sommige autoeigenaars zorgt nog al eens voor overlast. Het bestuur geeft aan dat het hier gaat om gemeente grond. Het bestuur en de VvE hebben hier niets over te zeggen en kunnen hier dus ook niets aan doen. Het bestuur verwijst de leden naar de afdeling handhaving van de gemeente Haarlem.

* Met het oog op veiligheid en de soms onbekende personen welke zich begeven in en om het complex wordt de vraag gesteld of er geen camerabewaking in de centrale hal kan komen. Het bestuur zal de mogelijkheden gaan onderzoeken op dit punt.

* De algemene, dringende, oproep wordt gedaan om alle tussendeuren in het complex ten alle tijden te sluiten en niet geforceerd open te houden door bijvoorbeeld blokjes onder de deur te doen of door het los maken van de drangers. De deuren hebben een brandwerende functie!!!

* Voorts wordt er een compliment gemaakt aan de schoonmaker/ schoonmaakcommissie voor het keurige schoonmaakonderhoud.

* Een van de leden vraagt hoe het staat met de anti inbraak strips op de buiten deuren. Het bestuur antwoordt hierop dat de opdracht hiertoe gegeven is allen dat nog niet bekend is wanneer deze geplaatst worden. Hiernaar zal geïnformeerd worden bij de technisch beheerder.

* Als laatste bedankt de heer Den Ouden het bestuur voor de plaatsing van schakelaars op de elektrische deuropener op de bergingdeur ter hoogte van zijn appartement.

Actiepunt: Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot camerabewaking in het complex. Na onderzoek door het bestuur is gebleken dat camerabewaking te hoge kosten met zich mee brengt qua aanleg en beheer.

Actiepunt: Status plaatsing anti inbraak strip.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:20 uur en bedankt alle leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

V.v.E. Madridplantsoen 1 t/m 191 (434), gevestigd te Haarlem (434)

Notulen van Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 24 april 2012, aanvang 19:30 uur.

2. Vaststellen agenda

2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

3.1 De leden gaan akkoord met het gedogen van de reeds aanwezige jaloezieën.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering

4.1 De leden stellen de notulen van de ALV van 28-06-2011 unaniem vast.

6. Vaststellen jaarstukken 2011

6.1 De leden stellen het jaarwerk 2011 unaniem vast.

7. Decharge verlening bestuur

7.1 De leden verlenen het bestuur unaniem decharge over het boekjaar 2011.

8. Exploitatieresultaat

8.1 De leden besluiten unaniem het positieve exploitatieresultaat van € 4.652,70 toe te voegen aan het reservefonds voor planmatig onderhoud.

9. (Her) Benoemen bestuur / commissies

9.1 De leden herbenoemen de heer Diedrich unaniem voor een termijn van 2 jaar als voorzitter.

10. Meerjarenonderhoudsplan

10.1 De leden stellen de meerjaren onderhoudsplanning unaniem vast.

10.2 De leden geven het bestuur unaniem de machtiging om over de gelden van de reservefondsen te beschikken ten behoeve van het planmatig onderhoud voor het jaar 2012 en 2013.

10.3 De leden stemmen voor aanpassing van de rookgasafvoer kanalen in mei 2013.

11. Begroting 2013

11.1 De leden stellen de begroting voor 2013 van € 173.779,- unaniem vast.

12. Uitkering schadepeningen

12.1 De leden stemmen unaniem voor uitkering van schadepeningen op de rekening courant van de VvE.

Actiepuntenlijst

V.v.E. Madridplantsoen 1 t/m 191 (434), gevestigd te Haarlem (434)

Notulen van Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 24 april 2012, aanvang 19:30 uur.

Bankrekening openen t.b.v. de reserves voor groot onderhoud.

Status: In behandeling

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot camerabewaking in het complex.

Na onderzoek door het bestuur is gebleken dat camerabewaking te hoge kosten met zich mee brengt qua aanleg en beheer.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 maart 2013

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Marieke van Leeuwen)

Status plaatsing anti inbraak strip.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 7 november 2012

Behandeld door: Technisch beheerder