

Notulen

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

Notulen van Tweede vergadering, gehouden donderdag 8 mei 2014, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 2174; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1041 (47,88 procent)

Aanwezig

De heer C.B.J. van den Belt en/of Mevrouw Veldhuizen, De heer E. Bok, De heer E.B. Braunius, De heer G.C. Brug, De heer J. van Campen, Mevrouw N. Colpaart, Mevrouw S. de Graaff, Mevrouw B. Hogers, De heer J.R. Huisinga, De heer P.H.W. van IJzendoorn, De heer F. Imamdi, De heer G.H.M. Jonker & D.M. Kleinhans, De heer A.S. Joren, De heer S. Kaptein en/of Mevrouw F. Luongo, De heer M. Lukkien, De heer P.J. Oosterbeek en/of Mevrouw N. Oosterbeek-Verhoeven, De heer H.A.A. den Ouden, Mevrouw K.D. Robinson, De heer M.J. Schaaf, De heer M.J. Schaaf, De heer T. Sikkink, De heer R. Ummels, De heer H.J. Voogel en/of Mevrouw M. Philippo, Ymere Haarlem

Volmacht afgegeven

De heer J.W.F.H. Diedrich, De heer R.P. Fontanari en Mevrouw N Fontanari, Mevrouw M.C. den Heijer, De heer N.A. Rohling

Afwezig

De heer M. Akyüz, De heer B.S. Arslan, De heer M.R.R. Bakas, De heer J.J.R. Balm, De heer P.C.Th. Belt, De heer S. Ben Hammou, Mevrouw G.M. Blansert, De erven van A.H. Mattemaker, De heer R. Bouwmeester, De heer M. Cakmak, Mevrouw A Chessa-Raiola, De heer J.P. Duurland, De heer I. Ekiz en Mevrouw S. Ekiz-Demir, De heer M.V. van Es, De heer S.R. Evertiz en Mevrouw N.N. Evertiz - Cameron, De heer A.R. Gieles, De heer T. Hagman en Mevrouw Y van Wijland, De heer A.F.M. Hendriks en Mevrouw M.C.A. Hendriks - Schmitz, De heer J.W.F. Hessels, De heer G. Hooglugt, De heer M. Karademir, Mevrouw M. Kavousi, De heer H. Kepil en Mevrouw D Kaplan, De heer Ü. Köker en Mevrouw A. Köker - Aktoprak, Mevrouw B. Krook, De heer R. Lukkien, De heer B.G.P.G. Maarseveen, De heer J.R. de Muijnck, De heer R.J. van Oene, De heer R.D. Offringa, De heer A. Oldenburg, De heer Parakazan-Demir en Mevrouw Parakazan-Demir, Mevrouw E. Pols, Mevrouw A. Potamias, De heer R. Rezelman, Mevrouw Ch. D. Ben Salah, De heer D. Sar, De heer F.F. Schouwenaar, De heer M. Sepers, De heer C.H. Silva da Rocha, Mevrouw A.S. Soekhan, De heer J.A. Souisa, De heer R.C. Stroombergen, De heer M.R.W.G. Turk, Mevrouw C.J.M. van Velzen, De heer N.M. Vink, Mevrouw P. Voogt, Q.L.S. Ware, De heer J.R. Wimer en Mevrouw M.E. Wimer, De heer M.H.J. de Wit en Mevrouw S.G. Munoz Jiminez, De heer F. Yilan, De heer M. Zarouali en Mevrouw S. Zarouali - Bouzeyya

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, dhr. H.J. Voogel, opent de vergadering om circa 19:35 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Namens Yver is dhr. M. Hoetmer aanwezig.
Namens Ymer is mevr. N. Degenhart aanwezig.

2. Vaststellen aantal stemmen

Het betreft een 2e vergadering waarbij er geen quorum is. De eerste vergadering waarvoor het quorum niet was behaald was op 17 april 2014.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

* In overleg met het bestuur is de datum voor de Vergadering van Eigenaars voor 2015 voorlopig vastgelegd op: donderdag 16 april 2015.

* Yver verzoekt alle eigenaren die dit nog niet hebben gedaan om een machtiging af te geven voor een automatische incasso (formulieren kunnen worden opgevraagd via info@yver-vvebeheer.nl).

* Download de Yver VvE-beheer app vandaag nog:

<http://www.yver-vvebeheer.nl/yver-vve-beheer-app-beschikbaar/>

De app is beschikbaar door het VvE-nummer, 434, in te voeren alsmede het mailadres waarmee men bekend is bij Yver.

* Per 1 juli 2012 geldt de nieuwe Wet normering buitengerechtelijke incassokosten, ook wel Wet Incassokosten (WIK) genoemd. Wat houdt de Wet Incassokosten in? De verschuldigheid van incassokosten is wettelijk vastgelegd. De rechter mag deze kosten niet meer "matigen". De vergoeding voor

incassokosten wordt berekend aan de hand van een percentage van de openstaande schuld. De WIK is een dwingend recht, hetgeen inhoudt dat zowel uw VvE als Yver overeenkomstig deze wetgeving moet handelen. De vergoeding voor incassokosten berekent Yver door aan de hand van deze WIK. De complete WIK vindt u terug op uw eigenarenpagina in Twinq.

De VvE is recent van energieleverancier Nuon overgestapt naar Electrabel. Het concurrerende aanbod van Electrabel betekent dat nu groene stroom wordt afgenomen en dat de VvE per jaar een besparing van rond de 1.500 euro kan realiseren.

Het bestuur geeft een toelichting op de het plaatsen van camera's. Qua prijs en voorwaarden zitten er wat haken en ogen aan waaronder de aanleg, het aantal en/of een onderhoudscontract. Het bestuur geeft aan een offerte te hebben ontvangen van circa € 8.500,- en een onderhoudscontract voor schoonmaak en reparatie van circa € 225,- per jaar.

Het bestuur wil graag stemmen om te kijken of er voldoende draagvlak is voor een camerasysteem.

Een van de leden zegt zich niet onveilig te voelen in en om het complex en dat er daarom geen directe reden is voor een dergelijk systeem.

Het bestuur zegt dat verder dat het identificeren van de dader en het hufterproof maken van de installatie van belang zijn.

Na enig overleg wordt er gestemd en een minderheid is voor een camerasysteem.

Het bestuur zegt dat er nog geen fietsenrekken zijn geplaatst omdat er een langdurige 'discussie' met de gemeente loopt.

Een van de leden vraagt wat te doen met een ventilatieprobleem in de badkamer.

- Een ander lid merkt op dat de dit zeer eenvoudig en effectief kan worden verholpen door met je arm de aanslag in de afvoer te verwijderen.

4. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars 23.04.2013

De notulen van de Vergadering van Eigenaars van 23.04.2013 worden redactioneel beoordeeld door de Vergadering van Eigenaars en voor akkoord vastgesteld. De notulen worden namens de VvE ondertekend door dhr. H.J. Voogel en Yver.

Besluit: De notulen van de Vergadering van Eigenaars van 23.04.2013 worden redactioneel beoordeeld door de Vergadering van Eigenaars en voor akkoord vastgesteld. De notulen worden namens de VvE ondertekend door dhr. H.J. Voogel en Yver.

5. Jaarstukken 2013 - Verslag en advies kascommissie

De kascommissie is niet aanwezig maar heeft de kasverklaring wel getekend.

6. Jaarstukken 2013 - Vaststellen jaarstukken & bestemming exploitatie resultaat

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2013. Vervolgens is de Vergadering van Eigenaars gevraagd te besluiten de jaarstukken vast te stellen en een besluit te nemen inzake de bestemming van het negatieve exploitatieresultaat à € 290,38.

De beheerder geeft aan dat een besluit anders dan in overeenstemming met artikel MR '92: 4.4, om het negatieve exploitatieresultaat binnen een maand na vaststelling van de exploitatierekening, per kostenverdeelsleutel, aan te vullen middels een eenmalige eigen bijdrage, een nietig besluit is.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de jaarstukken vast te stellen en het negatieve exploitatieresultaat à € 290,38 te onttrekken aan de algemene reserve.

7. Jaarstukken 2013 - Decharge bestuur

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur van de Vereniging van Eigenaars decharge te verlenen over het financieel en al het overig gevoerd beleid aangaande de verenigingsaangelegenheden van het boekjaar 2013.

Een van de leden merkt op het bestuur enigzins onbereikbaar cq onzichtbaar te vinden voor de leden.

- Het bestuur belooft hier op te letten en verzoekt de leden het bestuur hierop aan te spreken in voorkomende gevallen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur van de Vereniging van Eigenaars decharge te verlenen over het financieel en al het overig gevoerd beleid aangaande de verenigingsaangelegenheden van het boekjaar 2013.

8. (Her)benoemen bestuur

Het bestuur roept eigenaren op zich aan te melden voor een functie in het bestuur. Het bestuur dient uit een oneven aantal leden te bestaan.

Alleen de zittingstermijn van de voorzitter en de vicevoorzitter zijn in het HR geregeld. De zittingstermijn van de voorzitter, de heer J.W.F.H. Diedrich, is verlopen. De heer Diedrich stelt zich beschikbaar voor herbenoeming voor een volgende periode van twee jaar. De vergadering wordt verzocht om hieraan goedkeuring te verlenen, dan wel tot schriftelijke stemming over te gaan.

1e Bestuurlid / Voorzitter:

Dhr. J.W.F.H. Diedrich, Madridplantsoen 159, is niet aanwezig, maar heeft te kennen gegeven de rol van voorzitter binnen de VvE te willen blijven vervullen.

2e Bestuurslid:

Dhr. H.J. Voogel - Madridplantsoen 185, geeft te kennen de functie van vice-voorzitter te willen blijven bekleden.

3e Bestuurslid:

Dhr. P.H.W. van IJzendoorn, Madridplantsoen 117, geeft te kennen de rol van algemeen bestuurslid binnen de VvE te willen blijven bekleden.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de voorgestelde samenstelling van het bestuur.

9. (Her)benoemen commissies

Kascommissie:

Een keer per jaar wordt voorafgaande aan de vergadering de financiële stukken gecontroleerd door twee leden van de vereniging, de zogeheten kascommissie. De Vergadering van Eigenaars dient twee leden te benoemen welke deze kascommissie vormen.

1e Kascommissielid:

Dhr. M. Sepers, Madridplantsoen 149, is niet aanwezig maar heeft niet te kennen gegeven de rol van kascommissielid binnen de VvE te willen beëindigen.

2e Kascommissielid:

Dhr. M. Lukkien - Madridplantsoen 139, is niet aanwezig maar heeft niet te kennen gegeven de rol van kascommissielid binnen de VvE te willen beëindigen.

Technische commissie:

Dhr. N.A. Rohling, Madridplantsoen 153, is niet aanwezig maar heeft te kennen gegeven geen lid meer te willen zijn van de technische commissie binnen de VvE.

Dhr. P.H.W. van IJzendoorn, Madridplantsoen 117, geeft te kennen te willen toetreden als lid van de technische commissie.

Schoonmaakcommissie:

Mevr. M. Kavousi, Madridplantsoen 55, geeft niet te kennen als lid van de schoonmaakcommissie te willen aftreden.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de huidige/nieuwe samenstelling van de commissies.

10. Besluit groot onderhoud uit meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd om te besluiten het bestuur te mandateren om het groot onderhoud uit de meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) te laten uitvoeren voor de onderstaand genoemde bedragen voortvloeiend uit de MJOP voor de jaren 2014 en 2015 (zie ook de MJOP in de bijlage).

Het gaat om de volgende werkzaamheden:

2014:

1. Binnenwanden / schilderwerk: € 17.379,-
2. Binnenwandopeningen: € 65.676,-
- 3.. Transport/lift: € 2.623,-
6. Gebouwvoorzieningen: € 222,-
7. V&T (voorbereiding en toezicht) door Yver conform de voorwaarden uit de beheerovereenkomst: € 6.859,-

2015:

1. Waterinstallaties / Flatafsluiters: € 22.918
2. Transport/lift: € 356,-

3. Gebouwvoorzieningen: € 226,-

4. V&T (voorbereiding en toezicht) door Yver conform de voorwaarden uit de beheerovereenkomst: € 1.646,-.

Het bestuur en de beheerder geven aan dat de meeste werkzaamheden al zijn uitgevoerd of dat ze reeds zijn aangevangen. De werkzaamheden aan de lift (transport) voor 2014 moeten nog worden gedaan.

Het bestuur stelt voor om ivm de kosten voor elektra en onderhoud de liftknop van de rechterlift op 2 plekken onklaar te maken zodat deze minder vaak wordt opgeroepen en minder vaak onnodig stopt. De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd hier toestemming voor te geven.

Het bestuur heeft in de MJOP voor 2015 opgenomen om in 2015 de waterafsluiters allemaal in 1 keer te laten vervangen. De kosten zijn hoog maar dan is alles in 1 keer gedaan en dat scheelt op de lange termijn het verschil met de totale kosten van het vervangen van 1 afsluiter per keer als deze kapot is.

- Ymere geeft aan, in overleg met de technische beheerder, niet voor vervanging in 1 keer te zijn omdat er per jaar maximaal maar enkele afsluiters kapot gaan en dat de investering voor totale vervanging daardoor pas over vele jaren is terugverdiend.

De overige aanwezigen geven aan wel voor te zijn.

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd een beslissing te nemen over het vervangen van alle waterafsluiters in 1 keer in 2015.

Het bestuur geeft aan dat er in 2019 een negatief saldo in de MJOP ontstaat door het dak. Het bestuur geeft aan dat het dak in voldoende/goede staat is en dat er op dit moment geen directe aanleiding is om in 2019 het dak te vervangen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur te mandateren om het groot onderhoud uit de meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) te laten uitvoeren voor de genoemde bedragen voortvloeiend uit de MJOP voor de jaren 2014 en 2015. De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met het voorbereiden door Yver van de in uitvoering te nemen geprognosticeerde werkzaamheden.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur mandaat te geven om tot een maximum bedrag van € 1.000,- de liftknoppen onklaar te maken.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit om de waterafsluiters in 1 keer te vervangen in 2015.

11. Vaststellen spaarbedrag en MJOP

1. De Vergadering van Eigenaars dient een besluit te nemen inzake het vaststellen van de (aangepaste) MJOP en het hanteren van deze prognose als uitgangspunt voor het onderhoud van de komende jaren, met hierbij de minimale tijdsduur van drie jaar.

2. De Vergadering van Eigenaars dient een besluit te nemen inzake het hieraan gerelateerde spaaradvies.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de MJOP vast en gaat akkoord met het hanteren van deze prognose als uitgangspunt voor het onderhoud van de komende jaren, met hierbij de minimale tijdsduur van drie jaar.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het aan de MJOP gerelateerde spaaradvies vast te stellen.

12. Begroting 2015

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd te besluiten de (aangepaste) begroting 2015 vast te stellen. De Vergadering van Eigenaars gaat met de goedkeuring van de begroting eveneens akkoord met de hieraan gerelateerde maandelijkse bijdrage. Het totaalbedrag van de begroting bedraagt: € 188.806,-.

Het bestuur vraagt aan de leden of ze willen dat de ramen vaker worden gewassen namelijk 4 keer i.p.v. 3 keer.

Een meerderheid, inclusief Ymere, geeft aan hier niet voor te zijn.

Het bestuur geeft aan dat er post op de begroting staat voor de parkeergarage en dat daar tot op heden niks mee is gedaan. Hier is echter wel aandacht voor en de bedoeling is om in 2015 het plafond gedeeltelijk te herstellen en in 2016 de kolommen te schilderen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de (aangepaste) begroting 2015 vast te stellen. De Vergadering van Eigenaars gaat met de goedkeuring van de begroting eveneens akkoord met de hieraan gerelateerde maandelijkse bijdrage. Het totaalbedrag van de begroting bedraagt: € 188.806,-.

13. Rondvraag

Er wordt aangegeven dat het water een aantal keren is afgesloten en dat dit voor de nodige praktische problemen heeft gezorgd.

- De beheerder geeft aan dat als het ivm planmatig onderhoud is, de leden worden geïnformeerd. Als het om een lekkage of spoedgeval gaat het kan zijn dat het water wordt afgesloten zonder dat daar bericht over wordt

gegeven omdat daar dan geen tijd voor is.

Er wordt gevraagd waarom de ramen van de nooddeuren niet zijn vervangen.

- Het bestuur geeft aan dat dit niet is gebeurd i.v.m. de hoge kosten omdat ze brandwerend moeten zijn.

De elektrische achterdeur sluit erg snel. Een lid vraagt of deze beter kan worden afgesteld.

- Het bestuur vraagt aan het lid om een mailtje hierover naar het bestuur te sturen zodat dit kan worden besproken.

Er wordt gevraagd waar de stickers zijn gebleven.

- Het bestuur geeft aan dat er nieuwe worden geplaatst.

Het bestuur doet een dringende oproep aan de aanwezigen om de deuren van het trappenhuis te sluiten ivm de brandveiligheid!! Op de 3e verdieping wordt de dranger geregeld buiten werking gesteld. Aan iedereen het verzoek op te letten wie dit doet en dit te melden aan het bestuur.

De beheerder geeft aan dat het verstandig is om een afspraak te maken over vergoeding door de VvE inzake de intercominstallatie in de woning omdat hier mogelijk onduidelijkheid over kan ontstaan.

Het bestuur stelt na enig overleg het volgende voor:

Vervanging van het basistoestel is voor rekening van de VvE. De overige kosten, o.a. reparatie en vervanging voor een ander toestel dan het basistoestel, komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd een beslissing te nemen over dit voorstel.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit dat de kosten voor vervanging van het basistoestel van de intercom voor rekening van de VvE zijn en dat overige kosten, o.a. reparatie en vervanging voor een ander toestel dan het basistoestel, voor rekening van de betreffende eigenaar komen.

14. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om circa 21:45 uur.

15. BELANGRIJKE CONTACTGEGEVENS

Yver

Postbus 23787

1100 EG Amsterdam Zuidoost

Telefoon: 088 - 000 89 00

* deb@yver-vvebeheer.nl voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden

* dov@yver-vvebeheer.nl voor al uw vragen over dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken), schade- en verzekeringszaken

* info@yver-vvebeheer.nl voor alle algemene en overige vragen

* webpagina: www.yver-vvebeheer.nl

* eigenarenpagina Twinq: <https://yver.twinq.nl>

* Glasschade kunt u melden bij: DBN: 088-8640042/ AON: 0800-0205090

* Rioolverstopping kunt u melden bij: RRS: 0800-0991313

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

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

Notulen van Tweede vergadering, gehouden donderdag 8 mei 2014, aanvang 19:30 uur.

- 4. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars 23.04.2013**
 - 4.1 De notulen van de Vergadering van Eigenaars van 23.04.2013 worden redactioneel beoordeeld door de Vergadering van Eigenaars en voor akkoord vastgesteld. De notulen worden namens de VvE ondertekend door dhr. H.J. Voogel en Yver.

- 6. Jaarstukken 2013 - Vaststellen jaarstukken & bestemming exploitatie resultaat**
 - 6.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de jaarstukken vast te stellen en het negatieve exploitatieresultaat à € 290,38 te onttrekken aan de algemene reserve.

- 7. Jaarstukken 2013 - Decharge bestuur**
 - 30 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur van de Vereniging van Eigenaars decharge te verlenen over het financieel en al het overig gevoerd beleid aangaande de verenigingsaangelegenheden van het boekjaar 2013.

- 8. (Her)benoemen bestuur**
 - 8.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de voorgestelde samenstelling van het bestuur.

- 9. (Her)benoemen commissies**
 - 9.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de huidige/nieuwe samenstelling van de commissies.

- 10. Besluit groot onderhoud uit meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)**
 - 10.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur te mandateren om het groot onderhoud uit de meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) te laten uitvoeren voor de genoemde bedragen voortvloeiend uit de MJOP voor de jaren 2014 en 2015. De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met het voorbereiden door Yver van de in uitvoering te nemen geprognosticeerde werkzaamheden.
 - 10.2 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur mandaat te geven om tot een maximum bedrag van € 1.000,- de liftknoppen onklaar te maken.
 - 10.3 De Vergadering van Eigenaars besluit om de waterafsluiters in 1 keer te vervangen in 2015.

- 11. Vaststellen spaarbedrag en MJOP**
 - 11.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de MJOP vast en gaat akkoord met het hanteren van deze prognose als uitgangspunt voor het onderhoud van de komende jaren, met hierbij de minimale tijdsduur van drie jaar.
 - 11.2 De Vergadering van Eigenaars besluit het aan de MJOP gerelateerde spaaradvies vast te stellen.

- 12. Begroting 2015**
 - 12.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de (aangepaste) begroting 2015 vast te stellen. De Vergadering van Eigenaars gaat met de goedkeuring van de begroting eveneens akkoord met de hieraan gerelateerde maandelijkse bijdrage. Het totaalbedrag van de begroting bedraagt: € 188.806,-.

- 13. Rondvraag**
 - 13.1 De Vergadering van Eigenaars besluit dat de kosten voor vervanging van het basistoestel van de intercom voor rekening van de VvE zijn en dat overige kosten, o.a. reparatie en vervanging voor een ander toestel dan het basistoestel, voor rekening van de betreffende eigenaar komen.