

Notulen

Vereniging van Eigenaars "Madridplantsoen" 1 t/m 191, gevestigd te Haarlem

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 20 april 2017, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 2174; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1562 (71,85 procent)

Aanwezig

Mevrouw E. Anousheh, De heer S. Ben Hammou, De heer E. Bok, De heer J. van Campen, Mevrouw M.J. Deken, De heer J.W.F.H. Diedrich, De heer A.R. Gieles, 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 F. Imamdi, De heer N. de Jongh, De heer G.H.M. Jonker & D.M. Kleinans, De heer A.S. Joren, De heer S. Kaptein en/of Mevrouw F. Luongo, De heer M. Karademir, De heer R. Lukkien, De heer M.E. Mercalina, De heer R.J. van Oene, De heer A. Oldenburg, De heer P.J. Oosterbeek en/of Mevrouw N. Oosterbeek-Verhoeven, De heer H.A.A. den Ouden, Mevrouw A. Potamias, De heer R. Rezelman, De heer N.A. Rohling, De heer M.J. Schaaf, De heer M.J. Schaaf, De heer C.H. Silva da Rocha, De heer S. Simsek, De heer J.L.N. Steffens, De heer R.C. Stroombergen, Mevrouw C.J.M. van Velzen, De heer T.C. Vijlbrief en/of Mevrouw J.A. Vijlbrief-van der Beek, De heer N.M. Vink, De heer M. Zarouali en/of Mevrouw S. Zarouali - Bouzeya

Volmacht afgegeven

De heer J.J.R. Balm, De heer E.B. Braunius, De heer G.C. Brug, De heer Y. Bulut, De heer T.J.J. Diedrich, De heer P.C.J. van Egmond, De heer A.F.M. Hendriks en Mevrouw M.C.A. Hendriks - Schmitz, De heer G. Hooglugt, De heer Z. Kandemir en Mevrouw S. Sikier, De heer H. Kepil en Mevrouw D Kaplan, De heer Ü. Köker en Mevrouw A. Köker - Aktoprak, De heer T.P.M. Meulenbroek, Mevrouw A Peeters-Dame, De heer F.F. Schouwenaar, De heer J.J. Sijpkens, De heer G.G. Smit en Mevrouw K. Koolmoes, Ymere Haarlem

Afwezig

De heer B.D. Akarini, De heer B.S. Arslan, De heer C.B.J. van den Belt, De heer C. Both, De heer M. Cakmak, Mevrouw A Chessa-Raiola, De heer G. Dabaghi, De heer I. Ekiz en Mevrouw S. Ekiz-Demir, De heer I. Erkan, De heer M.V. van Es, De heer A. Güngör, De heer L.W. Jansen, De heer B.G.P.G. Maarsseveen, De heer R.D. Offringa (zie notitie), De heer Parakazan-Demir en Mevrouw Parakazan-Demir, De heer H. Poelgeest en Mevrouw N. Poelgeest-van der Wensch, De heer P. van de Pol, Mevrouw K.D. Robinson, Mevrouw Ch. D. Ben Salah, De heer D. Sar, De heer M. Sepers, De heer T. Sikkink, Mevrouw A.S. Soekhan, De heer J.A. Souisa, De heer M.R.W.G. Turk, De heer R. Ummels, Mevrouw P. Voogt, De heer J.R. Wimer en Mevrouw M.E. Wimer, De heer F. Yilan

1. Opening

De heer Diedrich opent om 19.45 uur de vergadering en heet een ieder van harte welkom. De opkomst is hoog, en aangezien er nieuwe bewoners aanwezig zijn worden het bestuur en de heer Roodenburg en mevrouw Dekker (Totaal VvE Beheer) voorgesteld.

2. Aanwezige stemmen en volmachten

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. Ymere (380 stemmen) heeft de heer Diedrich gemachtigd.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Het verzoek om het huishoudelijk reglement na te leven, komt steeds terug. Er zal daarom meer gehandhaafd gaan worden op bijv. fietsoverlast en rommel in/rond het complex.

Het schilderproject zou vorig jaar plaatsvinden en daarom is de glasbewassing uitgesteld. De glasbewassing is twee keer niet gedaan, en daarom komt er in mei een extra zware glasbewassing. Het reinigen van de ramen van de balkons en ook het glas aan de binnenkant van de balkons zijn voor rekening van de eigenaar. Dan worden tevens de bij sommige appartementen nog aanwezige verfstrepen verwijderd. Dit is een nog op te lossen punt voor oplevering met VSE.

De uitnodiging voor de ALV is per email en op 11 april per post gezonden. Omdat de postzegels niet juist waren geplakt ten opzichte van de adressering, leverde dit problemen op met de postsorteermachines, waardoor de uitnodiging pas afgelopen zaterdag is bezorgd.

De heer Hendriks heeft een brief ingezonden. Feenstra vertrouwde de achterwand bij de in 2014 geplaatste CV ketel niet, en vermoedde asbest. Uit de gedane analyse blijkt dat er geen sprake is van asbest. Bij de vervanging in 1998 van de CV ketels is de achterwand in de CV-ruimte vervangen en ook toen al mocht er geen asbest meer worden gebruikt.

De heer Tit (bewoner nr. 27) is opgenomen in een verzorgingshuis en komt waarschijnlijk niet terug. Naast zijn woning is een vergaderruimte en die wordt als schaftlokaal gebruikt. Beide ruimtes zijn van Ymere. Zodra het appartement vrij komt maakt Ymere hier mogelijk het vierkamer appartement van zoals dat in de oorspronkelijke bouwtekening is opgenomen. Dit staat zo vermeld in de splitsingsakte en Ymere heeft altijd voor een 4-kamer appartement betaald.

Actiepunt: De beheerder plaatst het rapport inzake asbest in de CV-ruimte op Twinq.

4. Notulen vorige algemene ledenvergadering

Op blz. 3 staat beschreven dat aanwezige reserves voor onderhoud aan de carports bijv. kunnen worden geïnvesteerd in rolluiken voor het afsluiten van die carports i.p.v. teruggeven aan eigenaren. Ymere heeft het grootste deel van de parkeerplaatsen in eigendom, en de heer Diedrich verwijst voor een besluit dienaangaande dan ook naar Ymere en de overige eigenaren. De heer Sikkink had vorig jaar aangegeven dit project op te zullen starten. Voor rolluiken was een offerte aangevraagd en overhandigd aan de heer Sikkink, waarmee tot nu nog niets is gebeurd. Het beste is gezamenlijk om de tafel te gaan. Mevrouw Van Velzen (nr. 155) zal dit nu oppakken.

De heer Vijlbrief heeft zich na de ALV opgegeven als kandidaat voor de financiële commissie van de VvE en is tevens kandidaat voor een functie in het bestuur. Dit komt in punt 10 vandaag aan de orde.

Twee eigenaren betalen nog steeds op de Rabo bankrekening. Dit moet worden veranderd.

Besluit: De vergadering stelt, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, de notulen van de ALV van 20-4-2016 vast.

Actiepunt: De beheerder zal actie ondernemen richting de twee eigenaren die nog op de Rabo-rekening betalen.

5. Jaarrekening 2016

a. Verslag kascommissie

De jaarrekening is pas afgelopen maandag verspreid, omdat er op het laatste moment op aangegeven van het bestuur nog veel correcties door de beheerder zijn aangebracht. Derhalve is er nog geen advies van de kascommissie.

b. Toelichting op de jaarrekening 2016

Op de balans staat ruim € 300.000 aan liquide middelen, maar er moesten toen nog veel facturen van de schilder betaald worden. Gewacht wordt nog op de slotfactuur van de schilder. Nu is het saldo ca. € 125.000.

Debiteuren lijkt een saldo van € 1.930 te laten zien. Per 31-12-2016 is er echter een achterstand van € 5.300 en de rest betreft een voorstand. De stand van het saldo per gisteren is helaas niet veel beter: vier debiteuren vormen samen voor 75% het tekort van € 5.300. Inmiddels is voor één debiteur een gerechtelijke procedure gestart en bij een tweede een incasso-/deurwaardersprocedure. Als een eigenaar meer dan zes maanden achter is, is iedereen hoofdelijk aansprakelijk voor de achterstand in de VvE voor zijn/haar aandeel. Deze zaken zijn bij de overgang naar Totaal VvE Beheer te lang blijven liggen. Ook is er via automatische incasso's van verkeerde rekeningen geïncasseerd. Dat leverde veel extra werk op. Het merendeel van de debiteuren betaalt inmiddels gelukkig vooruit of op tijd. Tien debiteuren zijn nog hele kleine bedragen (dubbeltjeswerk) verschuldigd. Ymere heeft een achterstand van € 11.000 omdat men nog geen factuur had gehad. Die gaat volgende week weg voor het hele jaar.

In de jaarrekening is sprake van verschillen tussen begroting en werkelijkheid. De begroting 2016 is in april 2015 gemaakt. Toen wisten we nog niet dat m.n. de opstalverzekering fors duurder zou worden i.v.m. veel geclaimde schades. Daarentegen is het dagelijks onderhoud € 500 goedkoper uitgevallen. Het is echter niet zeker of het onderhoudscontract voor het dak is uitgevoerd, en daarom is € 500 opgenomen. Is dit niet het geval, valt het bedrag vrij. Ook is niet zeker of er nog een factuur voor de hydrofoor komt. Deze is in 2014

vernieuwd en heeft minimaal onderhoud nodig. Op de mechanische ventilatie is sprake van een zware overschrijding. Mampaey had over 2015 geen factuur gestuurd en het vermoeden is dat zij mogelijk helemaal niet op het dak zijn geweest. Dit is een dispuut.

Er was nog geen rekening gehouden met hogere kosten als gevolg van de uitbreiding van het aantal elektrische deuropeners. Ook is niet zeker of het onderhoud aan de droge blusleiding is uitgevoerd. Patina heeft het contract voor dakonderhoud beëindigd omdat dit nog op oude beheerder stond.

Er is een verschil in schoonmaakkosten van € 2.000 omdat de glasbewassing twee keer niet is gedaan, maar de kosten voor de beurt in mei 2017 van € 2.700 zullen ten laste van het boekjaar 2016 worden gebracht. Deze hebben direct betrekking op het schilderwerk.

De beheerder zou primair toezicht houden op het schilderwerk. Het bestuur heeft hiervoor ook elke twee weken bijeen gezeten. Ook zijn bij bewoners vragen gesteld of er dingen zijn blijven liggen na uitvoering van het schilderwerk. Bestuur en beheerder zijn wekelijks op de steiger geweest om te controleren. Wat later is gedaan is gecontroleerd met een hoogwerker. Omdat de steigers zijn afgeschermd met doeken waren verfstreken slecht te zien. Dit is een risico van de werkwijze. In de offerte is ook aangegeven dat glasbewassing nodig is. De heer Van IJzendoorn merkt op dat alle opmerkingen van leden over het schilderwerk zijn verwerkt en dat een brief – beneden opgehangen – geen reacties meer heeft opgeleverd. Een van de leden – woonachtig op de bovenste etage – acht een extra controle noodzakelijk. De VvE zit immers met een kostenpost van € 2.700. Bij de carports is geschilderd zonder dat er eerst schoongemaakt is. Hierdoor viel de verf er in twee weken weer af. De heer Diedrich geeft aan dat er bij de carports niet alleen niet is schoongemaakt, maar ook de verkeerde verf is gebruikt. Bovendien was het koud in die periode. Daarom is besloten e.e.a. later te herstellen. Het is nu 3-4 weken geleden hersteld. De verf is met hoge druk verwijderd en de meerkosten zijn voor rekening van de schilder.

Voor energie en water geldt dat deze nu berekend zijn o.b.v. meterstanden. Vroeger werden (te hoge) schattingen gedaan. De verenigingskosten behelzen taxatie van het gebouw die t.b.v. de indexering van de opstalverzekering eens in de zes jaar moet worden uitgevoerd. Voor beheerskosten was € 19.181 begroot op basis van het oude contract met Yver, terwijl Totaal VvE Beheer goedkoper is.

c. Vaststellen jaarrekening 2016

d. Exploitatieresultaat 2016

Het positieve exploitatieresultaat over 2016 is € 16.278. Voorgesteld wordt om dit bedrag ten gunste te brengen van het reservefonds planmatig onderhoud. Voor de parkeerplaatsen is een aparte voorziening opgenomen, en die is hier niet van toepassing.

e. Décharge verlenen

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2016 vast, op voorwaarde dat de kascommissie een positief advies levert.

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat van € 16.278 toe te voegen aan het reservefonds planmatig onderhoud.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur décharge voor het 2016, onder voorwaarde dat de kascommissie positief adviseert over de jaarrekening.

6. Verdwijnen fossiele brandstof

Het beleid van regering en EC (klimaatakkoord Parijs is door Nederland geratificeerd) is het gebruik van fossiele brandstoffen in 2035 te laten verdwijnen. Dit betekent dat aardgas t.z.t. niet meer beschikbaar is. De gemeente Haarlem mikt op 2030-2035 en is hierover nog vaag. Het bestuur heeft om die redenen een bijeenkomst voor energiebesparende maatregelen bezocht.

In 2014/15 zijn veel CV -ketels vervangen. Deze gaan gemiddeld 15 jaar mee. In 1998 zijn alle ketels in een keer vervangen door de toenmalige eigenaar/Woningbouwvereniging, maar nu gaat de vervanging meer geleidelijk en per appartement. Een volgende vervangingsslag van een groot aantal CV-ketels zal mogelijk rond 2030 plaats vinden.

Het bestuur vermoedt dat de uitkomst een centrale voorziening zal zijn in plaats van individuele CV-ketels, waarvoor het erstandig is om te gaan sparen. Als je daar te weinig of niet voor spaart, moet je t.z.t. in eens (bij)betalen. Ymere geeft aan niet akkoord te gaan met het voorstel om per appartement te beginnen met sparen met € 10 per maand omdat nog niet duidelijk is wat de kosten voor de vervanging van de leidingen zijn en welke techniek wordt gekozen. Wel is duidelijk dat het een dure ingreep gaat worden. Men verwacht in 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven.

Het bestuur pleit ervoor nu alvast te gaan sparen om bijbetaling te voorkomen. Men huldigt het motto: liever sparen en dat het meevalt dan dat er straks een groot bedrag bij moet. Kosten van vervanging van leidingen zijn nu voor de eigenaar, maar als er een nieuwe voorziening komt, wordt het een VvE aangelegenheid.

Het bestuur wil graag meningen horen. Een lid merkt op dat bij de overgang van VR naar HR veel mensen dit niet konden betalen. Als er nu meer in kas is, kan dit worden voorkomen. De heer Van IJzendoorn merkt op dat als nu gestart wordt met sparen er in 2030 € 150.000 in kas is. Start je over vier jaar, dan is het € 100.000. Een ander lid merkt op dat als gekozen wordt voor een stroomvoorziening, het veel minder kost: je betaalt alleen voor warm water aanvoeren. Een ander lid meent dat iedereen dit afzonderlijk moet bepalen. Het bestuur gaat uit van een centrale voorziening, omdat de huidige gasaansluitingen ook een algemene voorziening betreffen. Als het een stroomvoorziening wordt, kan het spaargeld worden teruggegeven aan de eigenaren. Vast staat dat het verdwijnen van fossiele brandstof gaat gebeuren, maar mogelijk wordt het wel later. Een aanwezige pleit ervoor dit onderwerp jaarlijks op de agenda te zetten, zodat de ontwikkeling kan worden gevolgd. De heer Diedrich merkt op dat sowieso jaarlijks de dotatie en de reserve wordt vastgesteld. Dat de begroting in 2016/17/18 gelijk gehouden is, is bijzonder. Verwacht wordt niet dat de gewone kosten zullen stijgen. Hierdoor kan dit project haalbaar worden geacht. 380 stemmen zijn tegen, zonder onthoudingen. Dit voorstel is met 1.182 stemmen voor aangenomen.

Besluit: De vergadering stelt de door het bestuur voorgestelde vorming van een reservefonds vast t.b.v. de noodzakelijke maatregelen ter vervanging van het gebruik van fossiele brandstoffen.

Actiepunt: Gebruik van fossiele brandstoffen komt in 2018 op de agenda.

7. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Ten opzichte van het vorige MJOP is er een aantal wijzigingen, die door de heer Diedrich worden toegelicht.

Voor het vervangen van hang- en sluitwerk in 2020 is nu € 60.000 begroot. Verwacht wordt dat het huidige systeem meer verstoringen gaat geven als niet wordt overgegaan op een nieuw één sleutel systeem. Cilinders en handgrepen zijn duurder dan oorspronkelijk gedacht.

Bij vele balkonranden valt de verf er af. Aan de wanden aan de voorkant moet zoveel gebeuren, dat het niet in het huidige schilderproject paste. Dit staat daarom nu in 2024 gepland. Het huidige schilderwerk zou in de zomer van 2016 gestart worden, zo was met de beheerder afgesproken. Dit is anders gelopen. Belangrijk is te weten dat er veel houtrot en betonrot is gevonden en is gerepareerd.

Verder is er bij het afdak bij nr. 13 – grond is van de VvE – regelmatig overlast door blowen en urineren. De ruimte wordt groter gemaakt door de ingang naar buiten te plaatsen. Hierdoor is er geen overlast meer mogelijk.

Bij de laatste schilderbeurt is geconstateerd dat het voegwerk aan de buitenkant in matige tot slechte conditie is. Hiervoor is € 28.000 opgenomen.

Er wordt niet meer elke zes, maar zeven jaar geschilderd. Tussendoor moet je wel iets doen en daarvoor is nu € 30.000 begroot. De eerstvolgende grote schilderbeurt staat gepland voor 2031.

In 2019 worden de metalen delen van de balkonrailingen op advies van een specialist gereinigd.

Voor steigerkosten voor het schilderproject is resp. € 33.000 en € 37.000 begroot, maar omdat deelsteigers niet efficiënt zijn, wordt het hele complex gesteigerd. Verwacht wordt dat dit voor deze bedragen gaat lukken.

Het verwijderen van de HWC-platen aan de onderzijde van de balkons aan de zijde van de Europaweg valt in het volgende schilderjaar. Deze verpulveren meer en meer en verwijderen is de beste optie, omdat zij geen ander doel dienen dan het optische effect. Er is € 35.000 begroot. Zelf weghalen mag, maar wordt niet

aangeraden omdat het verwijderen, vanwege de vele zware spijkers, een heidens karwei is. Deze platen zijn gemeenschappelijk eigendom, dus meewerken aan de verwijdering ervan is verplicht.

De vervanging van het dak staat nog in 2029 gepland. Sinds 2003 werd dit steeds met een jaar naar voren geschoven. Dit jaar wordt met subsidie een energiebesparingonderzoek uitgevoerd. Het doel is het energielabel van de appartementen ten minste met één stap te verbeteren en daardoor naar A of B te brengen. Bijna alle appartementen (niet de nrs. 29 en 97) hebben HR++ beglazing en minstens een HR ketel. Vervanging van de gezamenlijke verlichting door LED is voorzien. Door overlagen van het dak zijn nog stappen te maken. Wat nog gedaan kan worden, moet blijken uit het advies. Dak en borstwering zijn punten waar het meeste winst te halen is. De heer Van IJzendoorn wijst erop dat om de subsidie te krijgen, er zaken gecombineerd in de MJOP opgenomen moeten worden, bijv. dak en borstwering tegelijk.

De gevelinspectie in 2018 moet worden gedaan voordat er gevoegd kan worden. Het gaat niet alleen om cementlagen maar ook om de muurankers, die kunnen gaan roesten.

In 2017/2018 wordt in eigen beheer de TL vervangen door LED. Op de begane grond wordt gestart met een combinatie van permanent brandende LED i.c.m. verlichting met bewegingsmelder. De lichtopbrengst van de armaturen is nog niet bekend, dus misschien kan men met vier i.p.v. vijf stuks toe. Bewegingsmelders vragen mogelijk wel meer energie. Dit zal in de berekening van de besparing op de energiekosten worden meegenomen. Er wordt vooral een besparing gerealiseerd door e.e.a. zelf uit te voeren.

Het bedrag voor het energieadvies is netto, na aftrek subsidie.

In de derde regel van onderen is een fout geslopen. Het bedrag van € 158.000 in 2030/31/32 is niet goed verwerkt. Dit moeten een positief bedrag zijn dat aan fossiele brandstof wordt uitgegeven. Er wordt geen negatief saldo verwacht.

Besluit: De vergadering stelt het door het bestuur opgestelde en bij de agenda van deze ALV gevoegde MJOP vast.

Actiepunt: De heer Diedrich checkt in zijn archief of hij kan achterhalen waar de bedragen aan reservefondsen vandaan komen (planmatig onderhoud en carport zijn aparte fondsen).

8. Onderhoud 2017

Het merendeel is onder punt 7 aan de orde geweest. Voor het aanpakken van overlast in de entree t.h.v. nr. 13 is een bedrag van € 10.000 opgenomen. Op de begane grond wordt de vloerbedekking in de gang bij de nummers 7 t/m 13 vervangen. De vloerbedekking in het hele complex bevat geen asbest. Op de eerste etage worden in eigen beheer de nog goede systeemplafondplaten opnieuw opgehangen en in een andere gang worden nieuwe platen opgehangen. Dan wordt meteen bekeken of de LED verlichting goed kan worden opgehangen.

De kosten voor het onderhoud conform MJOP in 2017 zijn in totaal begroot op € 23.375, en om te voorkomen dat er bij een overschrijding een ALV gepland moet worden, vraagt het bestuur een mandaat voor € 26.750.

Besluit: De vergadering geeft het bestuur een mandaat om in de MJOP geplande werkzaamheden voor 2017 te laten uitvoeren, ten laste van de reservefondsen groot onderhoud voor een maximaal bedrag van € 26.750.

9. Begroting en VvE-bijdragen (servicekosten) 2018

a. Toelichting begroting 2018

De begroting 2018 is gebaseerd op de verwachte uitkomsten van 2016, de begroting voor 2017, de trend van de uitkomsten van de afgelopen vijf jaar, alsmede de werkelijke kosten op basis van afgesloten contracten en reeds aangegane verplichtingen.

Deze begroting behoeft alleen verhoging van de voorschotbijdragen per 1 januari 2018 als gevolg van de toevoeging voor de vorming van de voorziening wegvallen fossiele brandstoffen.

b. Vaststellen begroting en servicekosten 2018

Besluit: De vergadering stelt de begroting 2018 van in totaal € 201.661 vast, alsmede de daaruit voortvloeiende maandelijkse servicekosten per eigenaar per 01-01-2018 vast.

Actiepunt: De beheerder zendt een brief aan alle leden met de servicekosten met ingang van 01-01-2018.

10. Bestuur en commissies

De heer Diedrich en mevrouw Oosterbeek treden (volgens rooster) af als bestuurslid en zijn herkiesbaar voor een termijn van twee jaar. De heer Vijlbrief is kandidaat voor het bestuur en lid van de financiële commissie. De heer Vink is aftredend en voor een periode van twee jaar herkiesbaar als lid van de kascommissie.

Er wordt een oproep gedaan aan vrijwilligers om zich aan te melden voor klusjes in en rond het complex (de zgn. informele functies). Dit is belangrijk omdat er meer werk in eigen beheer wordt gedaan, zoals schoonmaakwerk rondom het complex en plaatsen LED verlichting. Dit kan niet allemaal door de zes huidige vrijwilligers worden gedaan. Men kan zich aanmelden bij de heer Van IJzendoorn (technische zaken) of mevrouw Oosterbeek (schoonmaakwerk).

Besluit: De vergadering benoemt de heer Diedrich als voorzitter, de heer Vijlbrief en mevrouw Oosterbeek tot bestuurslid. De heer Vink wordt benoemd tot lid van de kascommissie.

11. Mandaat wisselen van beheerder

Per 1-1-2016 bleek de eigenaar van Totaal VvE beheer vertrokken, gevolgd door de technisch manager, de accountmanager, de boekhouder, en een backofficemedewerker die zich o.a. met verzekeringen bezig hield. Deze VvE is een jaar geleden van beheerder gewisseld, en de vele personeelwisselingen hebben m.n. invloed gehad op het technisch beheer (schilderproject) en het financieel beheer (met name het debiteurenbeheer). Er is niet goed overgedragen, zaken bleven te lang liggen of werden niet (goed) uitgevoerd. Daar waar men bijvoorbeeld verzekerde dat automatische incasso's waren uitgevoerd, gaf men als bewijs een print van de verkeerde rekening, terwijl de feitelijke incasso nog niet had plaats gevonden. Ook het technisch beheer is in het begin niet goed opgepakt, hetgeen zich vooral heeft geuit in het schilderproject. Het bestuur heeft vooraf aangegeven dat de deadline – voor de kerst klaar – niet haalbaar is omdat er ramen vervangen moesten worden. Gevolg is onder meer geweest dat er eerst is geschilderd en daarna zijn pas de beton- en houtrotreparaties werden uitgevoerd.

De heer Diedrich denkt dat het wel beter gaat sinds de heer Roodenburg account manager is. Er is overleg geweest met hem en de heer Van de Poel (nieuwe directeur van Totaal VvE Beheer). De heer Van de Poel heeft zich niet gerealiseerd dat de problemen zo omvangrijk waren en heeft begrip getoond voor de grote mate van ergernis aan de zijde van de VvE. Afsproken is dat er elke 4-6 weken overleg is, waarbij de actielijst steeds wordt doorgenomen.

De lijst met probleempunten wordt korter en als dit zo blijft, is dit reden om bij Totaal VvE Beheer te blijven. Zo niet, dan lijkt het wisselen van beheerder onvermijdelijk. De heer Diedrich wijst erop dat wisselen van beheerder een hoop werk met zich meebrengt. Ymere geeft aan voor het mandaat te zijn om van beheerder te wisselen, mits de verwachtingen goed zijn omschreven en inzichtelijk zijn. De heer Diedrich merkt op dat Totaal VvE Beheer zeker niet de duurste beheerder is, maar ook niet de goedkoopste.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur het mandaat om maatregelen te mogen nemen om de beheerovereenkomst met Totaal VvE Beheer op te zeggen in het geval de performance van Totaal VvE Beheer voor september 2017 niet significant verbetert en zo nodig een overeenkomst aan te gaan met een andere beheerder.

12. Mandaat incassomaatregelen

Dit mandaat geeft het bestuur c.q. de beheerder de mogelijkheid om rechtsmaatregelen te treffen bij volhardende niet-betalende leden. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen alle binnen- en buitengerechterlijke kosten voor rekening van het nalatige lid.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur c.q. de beheerder het mandaat om (rechts-)maatregelen te mogen nemen tot het innen van achterstallige betalingen en/of tekorten op de exploitatierekening. Eén en ander na aanmaning c.q. ingebrekestelling. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen alle binnen- en buitengerechterlijke kosten voor rekening van het nalatige lid.

13. Mandaat schadepeningen verzekering

Dit mandaat geeft het bestuur c.q. de beheerder de bevoegdheid schadepeningen die door de verzekeraar

zijn uitgekeerd na het claimen van een schade, te parkeren op de rekening courant van de VvE.

Besluit: De vergadering stemt ermee in dat de schadepenningen van verzekeraars worden uitgekeerd op de rekening courant van de VvE.

14. Toestemming inzage VvE dossier door SKW

In verband met de certificering wordt Totaal VvE Beheer (TVB) jaarlijks geaudit door Samen Kwaliteit Waarborgen Certificatie (SKW Certificatie/ zie ook <http://www.skw-certificatie.nl>), Om te controleren of TVB zich houdt aan de richtlijnen voor certificering bekijkt SKW de dossiers van VvE's. In verband hiermee wordt toestemming gevraagd om het dossiers van deze VvE te mogen inzien.

Besluit: De vergadering stemt in met de inzage door SKW Certificatie in het dossier.

15. Rondvraag

- In het nog op te stellen energieadvies wordt naast de inzet van LED verlichting ook de optie zonnepanelen meegenomen. Het dak is er ideaal voor, maar deze optie mag ook niet worden overschat. Bovendien kan het pas gaan spelen als men het dak moet overlagen.
- Op de tweede verdieping bij de liften hangt al heel lang een penetrante geur, komend vanuit de kast naast de lift. Dit meldt de eigenaar van nr. 51. Aangezien er in de directe nabijheid een wastafel is geplaatst, wordt vermoed dat de sifon hiervan vol is. De Technische Commissie neemt na de vergadering contact op met de eigenaar.
- Er wordt gevraagd of bloembakken ook buiten het balkon mogen hangen. Volgens het huishoudelijk reglement mag niets aan de buitenkant van het balkon worden opgehangen. Sommige plantenbakken hebben gaatjes in de onderkant, zodat bij het water geven de burens er last van hebben. Wie overlast van de bovenburens ervaart, moet zelf stappen ondernemen. Dit is geen taak van het bestuur. Pas als men ervaart dat de overlast structureel wordt ondanks de aanzegging deze te beperken, mag dit worden gemeld bij het bestuur.
- Het is nog onduidelijk of nr. 27 op korte termijn door Ymere wordt ontruimd. Ook hier is sprake van geuroverlast. Zodra het bestuur meer weet, wordt e.e.a. gepubliceerd in de hal. Ook kan Ymere bevestigd worden.

16. Sluiting

De heer Diedrich sluit om 21.25 uur de vergadering en bedankt een ieder voor zijn/haar komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars "Madridplantsoen" 1 t/m 191, gevestigd te Haarlem

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 20 april 2017, aanvang 19:30 uur.

4. Notulen vorige algemene ledenvergadering

- 4.1 De vergadering stelt, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, de notulen van de ALV van 20-4-2016 vast.

5. Jaarrekening 2016

- 5.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2016 vast, op voorwaarde dat de kascommissie een positief advies levert.
- 5.2 De vergadering besluit het exploitatieresultaat van € 16.278 toe te voegen aan het reservefonds planmatig onderhoud.
- 5.3 De vergadering verleent het bestuur décharge voor het 2016, onder voorwaarde dat de kascommissie positief adviseert over de jaarrekening.

6. Verdwijnen fossiele brandstof

- 6.1 De vergadering stelt de door het bestuur voorgestelde vorming van een reservefonds vast t.b.v. de noodzakelijke maatregelen ter vervanging van het gebruik van fossiele brandstoffen.

7. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 7.1 De vergadering stelt het door het bestuur opgestelde en bij de agenda van deze ALV gevoegde MJOP vast.

8. Onderhoud 2017

- 8.1 De vergadering geeft het bestuur een mandaat om in de MJOP geplande werkzaamheden voor 2017 te laten uitvoeren, ten laste van de reservefondsen groot onderhoud voor een maximaal bedrag van € 26.750.

9. Begroting en VvE-bijdragen (servicekosten) 2018

- 9.1 De vergadering stelt de begroting 2018 van in totaal € 201.661 vast, alsmede de daaruit voortvloeiende maandelijkse servicekosten per eigenaar per 01-01-2018 vast.

10. Bestuur en commissies

- 10.1 De vergadering benoemt de heer Diedrich als voorzitter, de heer Vijlbrief en mevrouw Oosterbeek tot bestuurslid. De heer Vink wordt benoemd tot lid van de kascommissie.

11. Mandaat wisselen van beheerder

- 11.1 De vergadering verleent het bestuur het mandaat om maatregelen te mogen nemen om de beheerovereenkomst met Totaal VvE Beheer op te zeggen in het geval de performance van Totaal VvE Beheer voor september 2017 niet significant verbeterd is en zo nodig een overeenkomst aan te gaan met een andere beheerder.

12. Mandaat incassomaatregelen

- 12.1 De vergadering verleent het bestuur c.q. de beheerder het mandaat om (rechts-)maatregelen te mogen nemen tot het innen van achterstallige betalingen en/of tekorten op de exploitatierekening. Eén en ander na aanmaning c.q. ingebrekestelling. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen alle binnen- en buitengerechtelijke kosten voor rekening van het nalatige lid.

13. Mandaat schadepeningen verzekering

- 13.1 De vergadering stemt ermee in dat de schadepeningen van verzekeraars worden uitgekeerd op de rekening courant van de VvE.

14. Toestemming inzage VvE dossier door SKW

- 14.1 De vergadering stemt in met de inzage door SKW Certificatie in het dossier.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars "Madridplantsoen" 1 t/m 191, gevestigd te Haarlem

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 20 april 2017, aanvang 19:30 uur.

De beheerder plaatst het rapport inzake asbest in de CV-ruimte op Twinq.

Status: Vastgelegd

De beheerder zal actie ondernemen richting de twee eigenaren die nog op de Rabo-rekening betalen.

Status: Vastgelegd

De beheerder zendt een brief aan alle leden met de servicekosten met ingang van 01-01-2018.

Status: Vastgelegd

De heer Diedrich checkt in zijn archief of hij kan achterhalen waar de bedragen aan reservefondsen vandaan komen (planmatig onderhoud en carport zijn aparte fondsen).

Status: Vastgelegd

Gebruik van fossiele brandstoffen komt in 2018 op de agenda.

Status: Vastgelegd