

Notulen

Vereniging van Eigenaars Gebouw Mr. Jan Gerritslaan 35 tot en met 45, gevestigd te Haarlem

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 4 maart 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 24; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

Afwezig

De heer J.L. Adelaar (1), Mevrouw D. Amama-Feenstra (1), De heer M.B. Barnhoorn (1), Mevrouw M. Birthwistle (1), Mevrouw L. Bosloper (1), De heer M. Buijsman (1), De heer R. Dekker en Mevrouw J.B.S. Scholte (1), Mevrouw van der A. Drift (1), De heer J. Gottmer (1), De heer M.J.H. Harsema en Mevrouw D. Koster (1), Mevrouw E.E. Hin (1), De heer H.J. Hospers (1), De heer D.B. Jansen en Mevrouw J.J. van Kesteren (1), Mevrouw K. de Jong (1), De heer M. Kant (1), De heer A. Khachaturian (1), De heer M. van Loenen (1), De heer en mevrouw D. Makhonia/Belavkina (1), Mevrouw C.G.A. Mebus (1), Mevrouw R. Nieuwenhuis (1), Mevrouw S.A. Ottolander (1), Mevrouw J. Passchier (1), De heer P.E.P. Vanthoor (1), De heer B. Willemsen en Mevrouw T.W.M. Ursem (1)

1. Opening

De heer Hospers opent de vergadering om 19.30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Bestuurslid, de heer Dekker, is met kennisgeving afwezig.

De vergadering besluit met algemene stemmen mevrouw Holstege (ACB VvE Beheer) te benoemen tot voorzitter van de vergadering, hierna te noemen: voorzitter.

Er zijn 14 van de 24 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering besluit met algemene stemmen de agenda ongewijzigd vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

De volgende mededelingen worden tijdens de vergadering gedaan:

- Nationaal warmtefonds: Rentevrij: Eind 2022 startte Nationaal Warmtefonds met aantrekkelijkere leenvoorwaarden voor woningeigenaren met een laag of middeninkomen. Middeninkomens met een verzaamelinkomen tot 60.000 euro kunnen rentevrij lenen. Woningeigenaren die bij gewone financiers geen lening kunnen krijgen, kunnen via Nationaal Warmtefonds tot 10.000 euro financiering krijgen. Zij betalen maandlasten naar draagkracht. De rente is de hele looptijd nul procent en de eerste vijf jaar betaalt de woningeigenaar geen aflossing uit inkomen. Na vijf jaar wordt er een toets gedaan of de woningeigenaar wel aflossing kan betalen. Wie zijn huis verkoopt, betaalt deze lening alleen terug als er sprake is van overwaarde. Ook woningeigenaren van 75 jaar en ouder kunnen lenen bij Nationaal Warmtefonds. Een eigenaar met een registratie bij het Bureau Kredietregistratie kan in bepaalde gevallen ook lenen bij Nationaal Warmtefonds. Daarnaast komen Verenigingen van Eigenaren in aanmerking voor een lening met rentekorting.
- In het Huishoudelijk Reglement opnemen dat het toegestaan is om de vergadering digitaal bij te wonen wanneer fysieke aanwezigheid niet mogelijk is door ziekte of verblijf in het buitenland: Wettelijk is digitaal stemmen nog niet toegestaan, maar het digitaal bijwonen van een Algemene Ledenvergadering wel. Bij afwezigheid kan een stem wel worden afgegeven via een machtiging. Vandaag zijn er te weinig stemmen aanwezig om te besluiten over het Huishoudelijk Reglement. Een tweede vergadering is nodig om het besluit te bekrachtigen. De voorzitter stelt voor de bekrachtiging van het besluit op het kantoor van ACB te laten plaatsvinden. Zij ontvangt daartoe graag volmachten.

3. Vaststellen notulen vergadering 23 februari 2023

De notulen van de vorige vergadering(en) worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht.

Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen en/of vragen.

De notulen van de vergadering van 23 februari 2023 worden met algemene stemmen ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarrekening 2023 (zie bijlage)

Kascommissielid mevrouw De Jong is afwezig. Mevrouw Nieuwenhuis zond de opmerkingen van de kascommissie toe aan het bestuur. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening 2023 goed te keuren.

De voorzitter geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van het afgelopen boekjaar. Er is meer uitgegeven aan klein onderhoud dan begroot, maar het betreft geen afwijkende zaken. Aan glasbewassing en groenonderhoud is minder uitgegeven. De elektrakosten over 2023 waren fors hoger vanwege de prijsstijging. Aan verzekeringspremie is minder uitgegeven dan begroot. Dit jaar zal dat anders zijn in verband met de taxatie van de herbouwwaarde. Eerder was het complex tegen een te lage waarde verzekerd. Nu is de juiste waarde verzekerd. Er is gespaard en over het gespaarde bedrag is rente ontvangen.

De vergadering besluit met algemene stemmen de jaarrekening 2023 goed te keuren en daarmee decharge te verlenen aan de bestuurder.

De vergadering besluit met algemene stemmen het exploitatieresultaat van totaal € 2.382,98 te verrekenen met de reserve.

Op dit moment zijn mevrouw K. de Jong en mevrouw R. Nieuwenhuis benoemd als lid van de kascommissie.

De vergadering besluit met algemene stemmen de kascommissie ongewijzigd vast te stellen en de leden te herbenoemen

5. Onderhoudszaken

- Update werkzaamheden kozijn 43I i.v.m. ventilatie: Het probleem is opgelost en schimmel is weggebleven. Schimmel heeft wel wat schade aangericht en er is nu sprake van tocht. Om die reden moet het rooster vaak worden dichtgezet. Wellicht is plaatsing van het rooster in het raam aan de voorkant in het vervolg een betere optie. De voorzitter legt uit dat de kozijnen privé-eigendom zijn. Vorig jaar besloot de ALV om de woning 43I als pilot voor een raamrooster te gebruiken. Voor andere eigenaren valt te overwegen om voor eigen rekening een rooster c.q. kunststof kozijnen te laten plaatsen. Een groepje eigenaren (groepsapp via de heer Dekker) onderzoekt de kosten voor nieuwe kozijnen. Wellicht is het (kosten)efficiënter om het gezamenlijk op te pakken. De voorzitter verwijst naar het duurzaamheidsonderzoek van de gemeente, waaruit advies zal volgen voor kozijnen. Als betrokkenheid wordt getoond, kan de VvE meeliften op het gratis onderzoek door de gemeente. De vergadering stelt een werkgroep Verduurzaming samen, waarin de heren Van Loenen en Vanthoor zitting nemen en waarbij mevrouw Nieuwenhuis mogelijk ook nog aansluit.
- Leckage vanaf balkon bij 41III bij 41II > mandaat € 30.000,- excl. btw herstel balkondekvloeren en mandaat € 3.000,- voor pilot 1 balkon: De afwatering van het bovenliggende balkon is de oorzaak van de lekkage. Er zijn twee opties: Het aanbrengen van coating (epoxy gietvloer) op de balkonvloer of een bitumen dakbedekking op het balkon met daarover een houten constructie waarover men kan lopen. Echter de houten constructie houdt vuil vast en is niet onderhoudsvriendelijk. Het bestuur stelt voor om eerst een pilot te draaien op een balkon (het balkon van bestuurslid Dekker). Als de oplossing met het aanbrengen van coating werkt en de lekkage blijft weg dan worden de overige 12 balkons (bovenste rij) ook op deze wijze aangepakt. Pas wanneer de lekkage is opgelost kunnen de balkons van 37II, waar betonrot is geconstateerd, worden aangepakt.

Besluit: De ALV besluit met algemene stemmen om het bestuur mandaat te geven voor de uitgave van het maximale bedrag van € 3000, exclusief btw (uit de reserve) voor het uitvoeren van bovengenoemde pilot op 1 balkon.

Besluit: De ALV besluit met algemene stemmen om het bestuur mandaat te geven voor de uitgave van maximaal € 30.000, exclusief btw voor het aanbrengen van een epoxy laag op de overige 12 balkons (bovenste rij)

- Leckage kelder/berging: Loodgietersbedrijf Bakker legde een vervangende leiding aan. De afwatering van bovenliggende balkons gaat nu via die pijp. De afvoerput moet eerst uitwasemen. Dan komt er een stop op en dan nog pijpje in het balkon dat naar buiten afwatert. Dan moet het goed zijn. Pas als de kelder droog is, kan schade worden gerepareerd. Firma Artimex (gevelinspectie-/advies) kan adviseren over het verhelpen van het probleem te verhelpen. Een inspectie volgt binnenkort. Dan zal duidelijk worden wat er moet gebeuren. Als het probleem dan is opgelost zou het water niet meer moeten kunnen binnendringen in de bergingen.

Besluit: De ALV gaat akkoord met de aanschaf van een waterstofzuiger door de VvE, voor circa € 100, welke in de kast van de tuin zal worden opgeborgen. Mevrouw Nieuwenhuis bestelt de waterstofzuiger en zal de nota aan het bestuur overhandigen.

- Opstellen MJOP (meerjaren onderhoudsplan) € 1.600,- excl. btw of DMJOP (duurzaam meerjaren onderhoudsplan) € 4.500,- excl. btw:
- Optie aanvraag traject gemeente Haarlem verduurzaming: Zie eerder. Een regulier MJOP is daarvoor nodig. Daarin is het noodzakelijke onderhoud terug te vinden met kosten. Bovendien maakt het MJOP inzichtelijk of onderhoudswerkzaamheden gecombineerd kunnen worden.

Besluit: De ALV besluit met algemene stemmen dat de basisversie van het MJOP en de VvE meegaan in het Verduurzamingsproject van de gemeente Haarlem.

- Diverse reparaties voor het opknappen van 5 portieken > mandaat € 10.000,- exclusief btw: Dit betreft o.a. schilderwerk van bijvoorbeeld de dorpels in de portieken. Bij de fietsingang berging moet het metalen kozijn worden gerepareerd. De kit is verouderd en moet worden vervangen in 3 portieken en beide bergingen.

Besluit: De ALV besluit tot het geven van een mandaat voor de uitgave van maximaal € 10.000 exclusief btw voor reparatie en het opknappen van 5 portieken.

- (Her)benoemen technische commissie: Er is op dit moment geen technische commissie. Kleine c.q. eenvoudige klussen worden onderling opgepakt (o.a. via een groepsapp). Nu zich geen vrijwilligers aanmelden voor de technische commissie besluit de ALV geen technische commissie in het leven te roepen

6. Begroting 2024 (zie bijlage)

De beheerder/voorzitter geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor het lopende boekjaar. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodiek VvE-bijdrage. De beheerder adviseert om VvE-bijdrage per 1 januari aan te passen. Het voorstel voor de nieuwe bijdragen met het overzicht per appartementsrecht is meegestuurd met de stukken en terug te vinden op het portaal van Twinq. Door indexatie is de begroting 2024 hoger dan die van het jaar daarvoor. Die verhoging is van invloed op de maandelijkse bijdrage aan de VvE, die met ingang van 1 januari 2024 € 8,91 per maand hoger uitvalt. De ALV stelt voor om het bedrag af te ronden naar € 10. De dotatie is nog niet geïndexeerd. In de volgende ALV zal op basis van het opgestelde MJOP worden beoordeeld of er voldoende wordt gespaard.

De vergadering **besluit** met algemene stemmen de voorgestelde begroting gewijzigd vast te stellen en gaat daarmee akkoord met de bijbehorende maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2024. van € 150 per eigenaar.

Om energiekosten te besparen wordt door de ALV voorgesteld om een bewegingsmelder/sensor en ledverlichting in de gang en berging en eventueel het trappenhuis aan te brengen. De voorzitter adviseert om eerst de kosten voor de bergingen opvragen. Gaat het over duizenden euro's dan zal er volgend jaar in de ALV besluitvorming over moeten plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor de sensor in het trappenhuis. De heer Buisman verzoekt om extra verlichting bij de deur naar de bergingen 43 en 45. Dat is nu een donker gat. ACB zoekt uit wat mogelijk is.

7. Contracten

Om zorg te dragen voor de volledigheid van contracten en de meest gunstige aanbieders voor de VvE, vraagt het bestuur mandaat voor het oversluiten van contracten in het belang van de VvE. De vergadering dient hier mandaat voor te verlenen.

Mevrouw Nieuwenhuis is tevreden over de schoonmaakwerkzaamheden, maar het bedrijf gebruikt helaas bleekwater. Het zou goed zijn als een alternatief (biologisch afbreekbaar) schoonmaakmiddel wordt gebruikt (bijvoorbeeld Hara). ACB kan dit meegeven aan het schoonmaakbedrijf.

De vergadering besluit met algemene stemmen het bestuur mandaat te verlenen voor het oversluiten van contracten in belang van de VvE.

8. Incassomandaat

De Vergadering van Eigenaars wordt geadviseerd het bestuur/de bestuurder te machtigen na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso over te dragen en buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

De vergadering besluit met algemene stemmen het bestuur mandaat te verlenen voor het nemen van incassomaatregelen bij achterstallige betalingen in het belang van de VvE.

9. Rondvraag

De eigenaar van woning 35III meldt dat het schilderwerk van het raampje/kozijn aan de voorzijde (trappenhuis) afbladdert. Zij is benieuwd of er schilderwerk op de planning staat. Overigens geldt hetzelfde voor woning 39III. De eigenaresse zal een foto van de situatie mailen naar ACB .

10. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20.45 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Gebouw Mr. Jan Gerritszlaan 35 tot en met 45, gevestigd te Haarlem

3. Vaststellen notulen vergadering 23 februari 2023

- 3.1 De notulen van de vergadering van 23 februari 2023 worden met algemene stemmen ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarrekening 2023 (zie bijlage)

- 4.1 De vergadering besluit met algemene stemmen de jaarrekening 2023 goed te keuren en daarmee decharge te verlenen aan de bestuurder.
- 4.2 De vergadering besluit met algemene stemmen het exploitatieresultaat van totaal € 2.382,98 te verrekenen met de reserve.
- 4.3 De vergadering besluit met algemene stemmen de kascommissie ongewijzigd vast te stellen en de leden De Jong en Nieuwenhuis te herbenoemen.

5. Onderhoudszaken

- 5.1 De ALV besluit met algemene stemmen om het bestuur mandaat te geven voor de uitgave van het maximale bedrag van € 3000, exclusief btw (uit de reserve) voor het uitvoeren van bovengenoemde pilot op 1 balkon.
- 5.2 De ALV besluit met algemene stemmen om het bestuur mandaat te geven voor de uitgave van maximaal € 30.000, exclusief btw voor het aanbrengen van een epoxy laag op de overige 12 balkons (bovenste rij).
- 5.3 De ALV gaat akkoord met de aanschaf van een waterstofzuiger door de VvE, voor circa € 100, welke in de kast van de tuin zal worden opgeborgen.
- 5.4 De ALV besluit met algemene stemmen dat de basisversie van het MJOP en de VvE meegaan in het Verduurzamingsproject van de gemeente Haarlem.
- 5.5 De ALV besluit tot het geven van een mandaat voor de uitgave van maximaal € 10.000 exclusief btw voor reparatie en het opknappen van 5 portieken.

6. Begroting 2024 (zie bijlage)

- 6.1 De vergadering **besluit** met algemene stemmen de gewijzigde begroting van totaal € 43.201,- vast te stellen en gaat daarmee akkoord met de bijbehorende maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2024. van € 150 per eigenaar.

7. Contracten

- 7.1 De vergadering besluit met algemene stemmen het bestuur mandaat te verlenen voor het oversluiten van contracten in belang van de VvE.

8. Incassomandaat

- 8.1 De vergadering besluit met algemene stemmen het bestuur mandaat te verlenen voor het nemen van incassomaatregelen bij achterstallige betalingen in het belang van de VvE.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Gebouw Mr. Jan Gerritszlaan 35 tot en met 45, gevestigd te Haarlem

Aanpassing Huishoudelijk Reglement

Tweede vergadering beleggen (op kantoor ACB) om besluitvorming te laten plaatsvinden over het in het Huishoudelijk Reglement opnemen dat het toegestaan is om de vergadering digitaal bij te wonen wanneer fysieke aanwezigheid niet mogelijk is door ziekte of verblijf in het buitenland

Status: Vastgelegd

De dotatie is nog niet geïndexeerd. In de volgende ALV zal op basis van het opgestelde MJOP worden beoordeeld of er voldoende wordt gespaard.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Energiebesparende oplossingen in algemene ruimten

ACB doet zoekt uit wat de kosten van energie besparende maatregelen zoals het aanbrengen van een bewegingsmelder/sensor en ledverlichting in de gang en berging en eventueel het trappenhuis .

Status: Vastgelegd

Behandeld door: ACB VvE Beheer (medewerker kantoor)

Aanschaffen waterstofzuiger

Mevrouw Nieuwenhuis bestelt de waterstofzuiger en zal de nota aan het bestuur overhandigen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 april 2024

Behandeld door: Kascommissie