

Notulen

VvE Spaarne IV (1001-C)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 24 februari 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 31; aantal stemmen vertegenwoordigd: 19 (61,29 procent)

1 Aanvang - starttijd

De voorzitter opent de algemene ledenvergadering van VvE Spaarne IV en verwelkomt de aanwezige leden.

2 Opening

Mevrouw José Langras opent de vergadering om 19:10 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom zij is namens J&M VvE Beheer aanwezig.

3 Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Er zijn 19 van de 31 maximaal uit te brengen stemmen aanwezig, hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over geagendeerde onderwerpen.

De vergadering neemt kennis van de aanwezigheid van de heer Hans Bolten van de gemeente Haarlem voor vragen over verduurzaming.

De vergadering neemt kennis van de aanpassing van de agenda. Agendapunt 4 betreft het bespreken van het traject verduurzaming. Agendapunt 4a betreft de mededelingen en ingekomen stukken.

4 Bespreken traject verduurzaming

De vergadering bespreekt uitvoerig het vervolg op de informatieavond en de schriftelijke stemming (november) over verduurzamingsscenario's. Eerder is een voorkeur uitgesproken voor scenario 3 als richting voor het laten uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken, zonder dat daarmee al uitvoering of een aannemer is gekozen. Diverse aanwezigen lichten toe dat de stemming bedoeld was als mandaat om de onderzoeksfase te starten, zodat kosten, haalbaarheid, subsidies en doorlooptijd concreet kunnen worden uitgewerkt. Er worden ook bezwaren geuit over de wijze van informeren en de sturing in de communicatie richting de stemming; andere aanwezigen geven aan dat uitgebreide informatie via Energiek, brieven en flyers is gedeeld en dat schriftelijk stemmen mogelijk was (per post en digitaal). De voorzitter benadrukt dat verduurzaming niet onder planmatig onderhoud valt en apart gefinancierd moet worden (eigen bijdrage, lening, subsidies), en dat de financiële en praktische consequenties voor alle leden helder moeten zijn.

Specifieke aandacht is er voor de garages: plafondisolatie (onderzijde eerste verdiepingvloer) maakt onderdeel uit van de thermische schil en heeft gevolgen voor de vrije hoogte in de garage. Er bestaan vragen over hoe dit zich verhoudt tot gebruiksoppervlak, kubieke meters en bijdragen, en in welke mate garage-eigenaars meebeslissen. Ook wordt benoemd dat bij een significante afname van oppervlakte mogelijk een wijziging van de akte nodig is.

De heer Bolten licht toe dat ongeacht het gekozen scenario dezelfde basisonderzoeken nodig zijn, waaronder flora- en fauna-onderzoek, asbestinventarisatie en (gevel)bouwkundig onderzoek. Scenario's bouwen op qua impact en kosten (van dakisolatie, HR++++-beglazing met isolerende kozijnen, ventilatie en spouwmuurisolatie tot buitengevelisolatie en een volledig pakket). De keuze voor onderzoeken bij scenario 3 is bedoeld om alle noodzakelijke informatie te verzamelen, zonder vast te zitten aan uitvoering of aannemer; na afronding kan nog steeds besloten worden om deelmaatregelen uit te voeren of niets te doen. Voor de onderzoeken wordt een subsidie verwacht van circa € 30.000,- à € 40.000,- op het totaal.

De ecologische onderzoeken zijn tijdgebonden (voorjaar/najaar), de markt is krap en tarieven zijn marktconform. Via Energiek is een ecooloog beschikbaar; het staat de vereniging vrij om alternatieven te vinden als dit op korte termijn mogelijk is. De voorzitter onderstreept dat aanvullende dialoog en verbreding van de commissie gewenst is, en nodigt geïnteresseerden uit om na de vergadering door te praten en zich aan te sluiten.

4.a Mededelingen en ingekomen stukken

Deze vergadering gaat over gemeenschappelijke zaken van de VvE.

Individuele zaken (reparatieverzoek, betalingen, overlast) buiten vergadering melden via het kantoor.

Traject verduurzaming: stemming en vervolgstappen

De vergadering bespreekt de eerdere informatieavond van november en de daaropvolgende schriftelijke stemming over verduurzamingsscenario's. Er is een meerderheid voor scenario 3 als voorkeursrichting om verder te onderzoeken. Een deelnemer plaatst vraagtekens bij de geldigheid en de mate van objectiviteit van de informatievoorziening. Er wordt benadrukt dat het eerdere mandaat ziet op het uitvoeren van onderzoeken en niet op de uitvoering of financiering van maatregelen. De voorzitter kondigt aan alle ontvangen stukken, inclusief de stemformulieren, te publiceren voor inzage. Er worden aandachtspunten genoemd voor garages, waaronder het isoleren van plafonds en de mogelijke gevolgen voor gebruiksvolume en aktewijziging. Een aktewijziging vereist unanimiteit en brengt aanzienlijke kosten met zich mee, indicatief circa € 15.000,-.

De voorzitter benadrukt dat verduurzaming niet onder planmatig onderhoud valt en apart gefinancierd moet worden (eigen bijdrage, lening, subsidies), en dat de financiële en praktische consequenties voor alle leden helder moeten zijn.

Traject verduurzaming: onderzoeken en flora- en fauna

De vergadering constateert dat meerdere onderzoeken nodig zijn ongeacht het gekozen scenario, waaronder flora- en faunaonderzoek, asbestinventarisatie, gevelonderzoek en bouwfysisch onderzoek. Er is één offerte voor flora- en faunaonderzoek ontvangen die als hoog wordt ervaren. Er wordt gewezen op schaarste in de markt en tijdsdruk door seizoensvensters. Toelichting wordt gegeven dat het uitvoeren van het volledige pakket onderzoeken onder scenario 3 bedoeld is om alle opties open te houden en later onderbouwde keuzes te kunnen maken over uitvoering, aanbesteding en financiering. Als indicatie worden onderzoekskosten van circa € 50.000,-, € 85.000,- en € 100.000,- genoemd voor oplopende pakketten. Daarnaast is er een opmerking dat een deel van de onderzoekskosten subsidiabel is, indicatief circa € 30.000,- tot € 40.000,-.

Er is via Energiek een ecooloog beschikbaar; het staat de vereniging vrij om alternatieven te vinden als dit op korte termijn mogelijk is.

Traject verduurzaming: subsidies en termijnen

De heer Bolten van de gemeente Haarlem geeft een samenvatting van subsidiemogelijkheden en termijnen. Formeel geldt aanvragen en uitvoeren tot en met 2027. Er bestaat een mogelijkheid tot verlenging voor uitvoering tot 2028, maar die is nog niet door college en raad vastgesteld. De kostenstijgingen in de markt worden benoemd. Voor flora- en faunaonderzoek is afronding binnen hetzelfde jaar gewenst, omdat het onderzoek in voorjaar en najaar moet plaatsvinden.

Specifieke mededelingen

Hybride vergaderingen worden niet toegepast. Eigenaars kunnen na afloop verder spreken over verduurzaming en aansluiten bij de commissie verduurzaming.

Melden reparatieverzoeken

Via VvE Portaal: <https://jenmvvebeheer.twinq.nl> → Gebouw beheer → Reparatieverzoek melden. Voeg bij voorkeur foto's toe. Spoedeisende zaken direct telefonisch melden bij de beheerder of het hoofdkantoor.

Wijziging beheerovereenkomst

J&M VvE Beheer heeft de VvE een nieuwe beheerovereenkomst aangeboden. Het bestuur heeft een zorgvuldige afweging gemaakt en op basis hiervan een keuze genomen ten aanzien van de nieuwe overeenkomst. Er wordt medegedeeld dat avondvergaderingen extra in rekening worden gebracht, indicatief € 262,- per avond. Een tweede vergadering brengt extra kosten met zich mee van € 1.300,- exclusief btw. Er wordt voorgesteld een peiling te doen naar de voorkeur voor dag-, avond- of digitale vergaderingen en naar de wens voor uniforme naambordjes.

Postkasten en bellentableau

De entreeuren zijn afgesloten en de postkasten vervangen. Er is meerdere keren service verleend om storingsen te verhelpen; de werking is momenteel hersteld. Deurdrangers in alle drie trappenhuisen zijn sterk verouderd en geven onvoldoende sluitkracht. Indien klachten aanhouden, worden vervangingsopties beoordeeld. Het laten vervangen kan via een slotenservice of in eigen beheer, afhankelijk van kosten en beschikbaarheid. Uniforme naambordjes op het bellentableau worden als optie genoemd, met ruimte voor bewoners die dit niet wensen.

Kozijnen trappenhuis - tussenliggende bordessen

In het rechter trappenhuis is sprake van ruitbreuk waarbij het kozijn in zodanig slechte staat is dat vervanging van het glas niet mogelijk is. Er wordt gewezen op veiligheidsrisico's door mogelijk naar beneden vallend glas nabij de ingang van bergingen. De voorkeur wordt uitgesproken om het kozijn op het niveau van de ruitbreuk te verwijderen en het restant netjes af te werken. Overige tussenkozijnen kunnen bij toekomstige onderhouds- of verduurzamingswerkzaamheden worden meegenomen.

5 Goedkeuring notulen 27 februari 2025

De notulen zijn via het portaal beschikbaar voor inzage.

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 27 februari 2025 pagina voor pagina door. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

Er worden geen opmerkingen / vragen naar voren gebracht in de vergadering.

6 Jaarrekening 2025

Jaarrekening 2025 zal worden besproken.

6.a Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit Janneke Brangert en Mieke Schulte, heeft alle stukken onderzocht en in orde bevonden. Er zijn geen vragen gesteld. De kascommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

De goedkeuring van de kascommissie wordt na de vergadering toegevoegd op het VvE Portaal.

6.b Bespreken en vaststellen jaarrekening

De voorzitter licht de jaarrekening 2025 toe en bespreekt de balans met toelichting, de posten voor verzekeringen en voor gas, elektra en water. Er wordt toegelicht dat voor deze VvE alleen elektra en water worden afgerekend, omdat de stookkosten na het uitlezen van de meters apart worden verrekend.

Er is extra onderzoek en verwijdering uitgevoerd vanwege asbest in de kit van de kozijnen. De voorzitter adviseert om een asbestinventarisatie en rapportage voor de hele VvE te laten opstellen, zodat deze beschikbaar is bij toekomstig onderhoud. Een deelnemer merkt op dat dergelijke onderzoeken steeds duurder worden.

Het aanpassen van de kozijnen is eerder door de vergadering besloten en de uitgaven zijn ten laste van de onderhoudsreserve geboekt. Het exploitatieresultaat over 2025 is negatief en bedraagt € 3.572,-. De overschrijding is met name het gevolg van de asbestinventarisatie en gerelateerde werkzaamheden.

De vergadering besluit met algemene stemmen om de jaarrekening ongewijzigd goed te keuren en vast te stellen.

6.c Bestemmen exploitatieresultaat

Er wordt gevraagd of het exploitatieresultaat ten laste van een specifieke reserve komt. Er wordt bevestigd dat verrekening met de reserve plaatsvindt. De jaarrekening 2025 wordt zonder verdere vragen als vastgesteld aangemerkt.

De vergadering besluit met algemene stemmen om het negatieve exploitatieresultaat van € 3.572,15 te onttrekken van de reserve.

6.d Verlenen decharge aan het bestuur

De vergadering besluit met algemene stemmen decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2025.

7 Benoemen kascommissie 2026

Er wordt toegelicht wat de taken zijn van de kascommissie, waaronder controle van in- en uitgaven, facturen en banksaldi ten opzichte van de jaarrekening. De werkzaamheden vinden digitaal plaats en zijn beperkt qua tijdsbesteding. Er wordt gevraagd om vrijwilligers. Mevrouw Schulte stelt zich beschikbaar. Mevrouw Jansen meldt zich als nieuw lid. De vergadering stemt hiermee in.

De kascommissie voor boekjaar 2026 werd gevormd door mevrouw Jansen.

8 Benoemen bestuur

a. Benoemen bestuur

Het bestuur wordt gevormd door De heer Krijnders, De heer Boogaert. In de vergadering stellen de heer Snel en mevrouw Schulte zich kandidaat. De vergadering besluit met algemene stemmen De heer Snel en Mevrouw Schulte te benoemen tot lid van het bestuur.

Er wordt toegelicht dat de voorkeur uitgaat naar een bestuur bestaande uit eigenaars om kosten van een externe bestuurder te vermijden. Voor een vergelijkbaar complex bedraagt het vaste tarief circa € 4.700,-

per jaar, vermeerderd met € 95,- per bezoek exclusief btw en reiskosten, wat bij intensieve trajecten kan oplopen tot circa € 10.000,- per jaar.

De gemiddelde tijdsbesteding voor bestuursleden bedraagt circa 1 à 2 uur per week, oplopend tot 3 à 4 uur in intensieve periodes.

De inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering bieden bescherming aan bestuursleden.

De heer Krijnders blijft aan tot eind van het jaar.

Aandachtspunt is dat bestuursleden geen deel uitmaken van de Kascommissie.

Er wordt aangegeven dat het onderwerp bestuurdersvergoeding volgend jaar op de agenda wordt geplaatst.

Er wordt aangekondigd dat buiten deze vergadering aanvullende toelichting op de verduurzamingsscenario's wordt voorbereid.

10 Bespreken en besluiten inzake verduurzaming

De vergadering bespreekt dat de Commissie Verduurzaming samen met het bestuur voorstellen uitwerkt om de opties inzichtelijk te maken en draagvlak te vergroten.

De vergadering nodigt leden uit om aan te sluiten bij de Commissie Verduurzaming voor het informeren van bewoners en het delen van kennis. Alle expertise is welkom, zowel inhoudelijke kennis als kritische meedenk-kracht.

Een deelnemer meldt dat er een offerte voor ecologisch onderzoek beschikbaar is en vraagt een ervaren lid om hierop te reageren en te beoordelen of deze passend is.

De vergadering stemt in met het organiseren van extra informatieve bijeenkomsten over verduurzaming. De voorzitter geeft aan dat de ruimte hiervoor wordt gereserveerd.

11 Vaststellen begroting 2026 en bijbehorende periodieke bijdragen

De voorzitter licht de begroting voor 2026 en de bijbehorende periodieke bijdragen toe. De begroting is gebaseerd op indexatie en omvat onder meer de kosten voor avondvergaderingen. De voorgestelde verhoging is bedoeld om de gestegen kosten van verzekeringen, administratie, energie en bankzaken op te vangen. Er is sprake van een negatief exploitatieresultaat en de uitgave voor afsluitentrees en de brievenkast drukt op de reserves. De begroting is voorafgaand aan de vergadering aan de leden toegezonden. Er wordt verduidelijkt dat de verhoging in euro's bedraagt en niet in procenten. De verhoging is € 12,- voor de duurdere appartementen en € 4,22,- voor een grote garage. Voor toekomstige verduurzaming wordt opgemerkt dat dit niet louter via een bijdrageverhoging kan worden gefinancierd en dat alternatieven zoals een eigen bijdrage of een lening bij het Warmtefonds in beeld zijn.

De begroting voor 2026 en de bijbehorende periodieke bijdragen worden goedgekeurd door de vergadering en de verhoging gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari 2026.

12.a Incassomandaat

De vergadering van eigenaars besluit met een meerderheid van de uitgebrachte stemmen om het bestuur van de VvE te machtigen tot het nemen van incassomaatregelen voor achterstallige betalingen, inclusief het versturen van herinneringen, aanmaningen en het in gang zetten van gerechtelijke incassoprocedures, inclusief het inschakelen van een gerechtsdeurwaarder indien nodig; dit mandaat geldt voor de periode van één jaar en wordt jaarlijks herzien.

Punt 12a blijft als terugkerend agendapunt op de agenda opgenomen.

12.b Verzekeringsuitkering

De vergadering besluit met algemene stemmen dat de uitkering van verzekeringspenningen mag worden gestort op de rekening courant van de VvE.

De verzekeraar vraagt om de meest recente notulen waarin deze goedkeuring is vastgelegd. Er worden geen opmerkingen / vragen naar voren gebracht in de vergadering.

12.c Calamiteitenmandaat bestuur

De vergadering bespreekt de jaarlijkse vaststelling van het calamiteitenmandaat en de noodzaak om bij

acute schade, zoals leidingbreuken, direct te kunnen handelen. Er wordt aangegeven dat een grens van € 7.500,- onvoldoende kan zijn. Er wordt gewezen op een recente uitgave van circa € 8.500,- en dat bij andere verenigingen € 12.000,- wordt gehanteerd. Er wordt bevestigd dat eigenaars per e-mail worden geïnformeerd bij inzet van het mandaat en over de gemaakte kosten.

De vergadering besluit dat het bestuur bevoegd is om, zonder voorafgaande besluitvorming door de Algemene Ledenvergadering, zelfstandig besluiten te nemen en uit te voeren ten behoeve van noodzakelijke onderhouds- of herstelwerkzaamheden in het geval van calamiteiten.

Het maximale bedrag waarvoor het bestuur zelfstandig kan besluiten is vastgesteld op €15.000 per jaar.

Alle gemaakte kosten binnen dit mandaat worden verantwoord in de financiële administratie van de VvE en besproken tijdens de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering.

Dit mandaat heeft uitsluitend betrekking op acute situaties waarbij directe actie noodzakelijk is om schade te voorkomen of te beperken en vervangt geen reguliere besluitvorming van de ALV voor structurele uitgaven boven dit bedrag.

13 Rondvraag

Er zijn geen punten voor de rondvraag.

14 Sluiting

Voorzitter dankt alle aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering om 20:27 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Spaarne IV (1001-C)

4.a Mededelingen en ingekomen stukken

- 4.a.1 De vergadering besluit het kozijn en de ruit op niveau ruitbreuk te verwijderen en het kozijn netjes af te werken.

5 Goedkeuring notulen 27 februari 2025

- 5.1 De vergadering besluit de notulen van 27 februari 2025 vast te stellen en goed te keuren.

6.b Bespreken en vaststellen jaarrekening

- 6.b.1 De vergadering besluit met algemene stemmen de jaarrekening 2025⁴ vast te stellen en goed te keuren.

6.c Bestemmen exploitatieresultaat

- 6.c.1 De vergadering besluit dat de jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en vastgesteld.
6.c.2 De vergadering besluit met algemene stemmen om het negatieve exploitatieresultaat van € 3.572,15 te onttrekken van de reserve.

6.d Verlenen decharge aan het bestuur

- 6.d.1 De vergadering besluit met algemene stemmen om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2025.

7 Benoemen kascommissie 2026

- 7.1 De vergadering besluit met algemene stemmen mevrouw Jansen tot lid van de kascommissie voor boekjaar 2026 te benoemen.

8 Benoemen bestuur

- 8.1 De vergadering besluit met algemene stemmen De heer Snel en Mevrouw Schulte te benoemen tot lid van het bestuur.

11 Vaststellen begroting 2026 en bijbehorende periodieke bijdragen

- 11.1 De vergadering besluit de begroting en de bijbehorende VvE bijdrage vast te stellen en goed te keuren. De VvE bijdrage gaat in per 1 januari 2026.

12.a Incassomandaat

- 12.a.1 De vergadering besluit met algemene stemmen om de beheerder volmacht te verlenen om op te treden tegen wanbetalers. Indien nodig mag de beheerder een juridische (invordering) procedure opstarten zonder verdere tussenkomst van de ledenvergadering. Een deel van de hieraan verbonden kosten, zowel binnen- als buitengerechtelijk, worden bij het achterstallige lid in rekening gebracht.

12.b Verzekeringsuitkering

- 12.b.1 De vergadering besluit met algemene stemmen om het bestuur van de VvE te machtigen om, in geval van een schade, de verkeringsuitkering namens de VvE te accepteren en herstelwerkzaamheden op te starten, zonder dat hiervoor een extra vergadering nodig is.

12.c Calamiteitenmandaat bestuur

- 12.c.1 De vergadering besluit dat het bestuur bevoegd is om, zonder voorafgaande besluitvorming door de Algemene Ledenvergadering, zelfstandig besluiten te nemen en uit te voeren ten behoeve van noodzakelijke onderhouds- of herstelwerkzaamheden in het geval van calamiteiten.
12.c.2 Het maximale bedrag waarvoor het bestuur zelfstandig kan besluiten is vastgesteld op € 15.000 per jaar.
12.c.3 Alle gemaakte kosten binnen dit mandaat worden verantwoord in de financiële administratie van de VvE en besproken tijdens de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering.

Actiepuntenlijst

VvE Spaarne IV (1001-C)

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (José Langras - Hamels)

De jaarrekening 2025 op afgesloten zetten.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Medewerker crediteurenadministratie (Team Financieel)

Exploitatieresultaat ten laste van het reservefonds groot onderhoud boeken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Barbara Vogelesang)

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (José Langras - Hamels)

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (José Langras - Hamels)

Verstrekken van opdracht om ruit te verwijderen en kozijn netjes af te werken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Ontvanger reparatieverzoeken (Barbara Vogelesang)