

Notulen

Vereniging van Eigenaars Residence Nassauplein te Haarlem, gevestigd te Haarlem

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 14 november 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 265; aantal stemmen vertegenwoordigd: 178 (67,17 procent)

1. Opening en vaststelling aanwezig quorum

De voorzitter van de vergadering dhr. Schuitemaker, opent de vergadering om 19:35 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Er zijn 178 van de 265 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd, zodat rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er is een ingekomen stuk van mevrouw Keijzer m.b.t. de verhuurdersbijdrage. In het voorstel wijziging van het HHR onder punt 14. Is de verhuurdersbijdrage afgeschaft.

3. Mededelingen

De rechtszaak E.J. van Zoest / VvE Residence Nassauplein 1 zal op 4 december 2023 behandeld worden bij de kantonrechter. Er is geen inspraak op deze zitting en er zal geen vonnis uitgesproken worden.

Mevrouw Ortiz heeft op de ALV van 6 juni 2023 een stuk ingebracht. Bij navraag door de voorzitter is gebleken dat zij geen behoefte meer heeft om dit stuk te behandelen.

De TTB regeling voor compensatie stookkosten blokverwarming 2023 is ingediend in augustus door Ter Linden en Heijer (TLH).

Dhr. Boeser is helaas afwezig. Hij heeft een operatie gehad aan zijn oog. De verwachting is dat hij zijn werkzaamheden voor de VvE zal gaan beëindigen. Het is wijs om alvast na te denken over een nieuwe penningmeester; kandidaten gezocht.

Mevr. Dammers van TLH gaat eind april 2024 met pensioen en zal opgevolgd worden door haar collega Remco Kinders als accountmanager.

4. Vaststelling notulen ALV d.d. 6 juni 2023

Besluit: De notulen van 6 juni 2023 worden unaniem goedgekeurd door de leden.

5. Jaarrekening 2022-2023

5.a Verklaring kascommissie (II)

Dhr. Grandia neemt namens de kascommissie II (KC II) het woord.

De KC II heeft uitgebreid gekeken naar de jaarrekening en de onderliggende stukken en is van mening dat deze juist is. Er is vastgesteld door de KC II dat iets niet goed is gegaan met het versiebeheer van de jaarrekening. Er zijn 3 versies opgemaakt, waarbij de 3e versie per abuis niet verstuurd is aan de leden.

Het advies van de KC II is om jaarrekeningen alleen te wijzigen als dit gevraagd wordt door de voltallige leden op de ALV en met hun betrokkenheid.

Verder merkt dhr. Grandia op dat mevrouw Dammers van TLH altijd zorgvuldig is geweest en het beeld dat de kascommissie I (KC I) heeft geschertst niet klopt met de werkelijkheid,

Mevr. van Veen, voormalig penningmeester, merkt op n.a.v. de opmerking van KC I dat de korting NUON op gas en elektra niet is toegepast, dat een nieuw contract is opgesteld met Energy Services wat voordeliger was dan de korting die bedongen was bij de NUON.

5.b Goedkeuring jaarrekening

Besluit: De leden keuren unaniem de jaarrekening 2022-2023 goed met het bijbehorende exploitatieresultaat van € -294.

5.c Decharge bestuur

Besluit: De leden verlenen unaniem decharge aan het bestuur.

5.d Benoeming kascommissie 2023-2024

Besluit: De leden benoemen unaniem de kascommissie 2023-2024 bestaande uit de heren Dijkstra en Bolkenstein.

De voorzitter bedankt de KC II voor haar werkzaamheden.

Verder merkt hij op dat een ernstige kanttekening geplaatst moet worden bij de manier waarop KC I, bestaande uit de dames de Groot en Strijker, heeft gefunctioneerd. Niet alleen heeft de KC I zware beschuldigingen uitgebracht richting TLH maar het bestuur voelt zich ook tekort gedaan.

Het gevolg hiervan is dat TLH een gesprek heeft aangevraagd met het bestuur vanwege het wantrouwen en de minachting die spreekt uit de stukken van de KC I. TLH gaf aan te willen stoppen met de werkzaamheden als beheerder wat als een onaangename verrassing kwam voor het bestuur. Immers TLH is al jaren de beheerder en zij doet haar werk uitstekend. Een aantal leden kwalificeren TLH zelfs als een verademing na ervaringen met vorige beheerders.

Met moeite heeft het bestuur TLH kunnen weerhouden van het beëindigen van de contractuele relatie.

Het bestuur zou het zeer op zijn plaats vinden als de dames de Groot en Strijker excuses aanbieden aan TLH, met name aan mevr. Dammers en wil graag hiervan op de hoogte gehouden worden door KC I.

6. Vaststelling jaarbegroting 2023-2024

Er is een stijging van de begroting van circa 8% wat gezien de inflatie redelijk is.

De kosten voor juridische bijstand in de rechtszaak E.J. van Zoest / VvE Residence Nassauplein 1 zijn niet opgenomen in de begroting.

Besluit: Het bestuur is gemachtigd door de leden om het verweer te voeren in deze rechtszaak, zal bijgestaan worden door Rijssenbeek advocaten en krijgt een mandaat voor € 10.000 voor rechtshulp. De kosten komen t. l.v. de voorziening en niet van de exploitatiebegroting.

Oproep vanuit de leden aan mevr. van Zoest om de rechtszaak te heroverwegen. De kosten voor verweer van beide partijen kan variëren van €17.000 -€ 20.000 en dat staat in geen verhouding tot de reden om de zaak te starten.

Besluit: De leden keuren unaniem de begroting 2023-2024 met de daar bijbehorende voorschotten per 1 maart 2023 goed.

7. MJOP jaarschijf 2023/2024, stand van zaken uitvoering:

7.a Dakbedekking / zonnepanelen

Zoals in het MJOP en het jaarplan 2023 opgenomen en reeds besproken en goedgekeurd op de ALV van 6 juni jl. legt het bestuur de offerte van Korff voor aan de leden. Er zijn aan meerdere partijen offertes gevraagd maar er is weinig reactie ontvangen en/of kloppende duurdere offertes. Het offertebedrag voor de dakbedekking ligt hoger dan in het MJOP en het jaarplan is opgenomen (€ 51.900).

In deze offerte is ook meegenomen het aanbrengen van zogenaamde permanente valbescherming, iets dat de VvE moeten aanbrengen zodat werkzaamheden in de toekomst veilig kunnen worden uitgevoerd. De valbescherming valt vooralsnog buiten de scope van de werkzaamheden omdat mogelijk zonnepanelen geplaatst worden op de oudbouw. Dit is vergunning plichtig en die vraag staat momenteel uit bij de gemeente

Vragen en opmerkingen

- De zonnepanelen worden gebruikt voor de elektra opwekking van de algemene ruimtes.
- De huidige begroting gaat uit van elektrakosten van € 8.000.
- Het is wenselijk om eerst het casco op orde te hebben, zoals de staalconstructie, fundament en het dak, en dan pas extra's zoals de zonnepanelen.
- De aanschaf van zonnepanelen wordt nader onderzocht door het bestuur.
- Het dak voor de nieuwbouw vervangen staat gepland in 2027. Vooralsnog is er geen concrete aanwijzing dat er een urgentie zou zijn om de vervanging eerder in te plannen. De daken worden

jaarlijks gecontroleerd.

Besluit: De leden gaan akkoord met de investering van € 59.370 exclusief valbescherming. De valbeveiliging zal later aangebracht worden (circa €7.000) indien besloten wordt zonnepanelen aan te schaffen.

7b. Staalconstructie

Het bestuur heeft op verzoek van de leden en in overleg met TLH diverse partijen benaderd om de staalconstructie te renoveren in 2025, qua corrosie en coating. Het vinden van partijen die kennis van zaken hebben is niet makkelijk en enkele van hen zijn afgehaakt door drukte, ontbreken van kennis en ervaring of geen passende aanpak konden bieden. Eén partij heeft een offerte en aanpak uitgebracht voor een bedrag van € 336.363.

Omdat de staalconstructie op steeds meer plekken ernstige roestvorming begint te vertonen zal de gehele staalconstructie ontdoen worden van het hout en alle oude lagen verf / coating. Dit laatste wordt gedaan met Sponge-Jet technologie, middels een spons een vorm van zandstralen maar dan met 99% minder stof. Sponge-jet is een alternatief voor het zogenaamde gritstralen en is veel milieuvriendelijker en met aanzienlijk minder overlast.

Er zal een veilige steigerconstructie worden opgebouwd zodat toegang tot de woningen mogelijk is tijdens de uitvoering van het werk. Het omvangrijk project gaat enige maanden duren.

Na de vorige renovatie heeft de VvE besloten geen onderhoudscontract af te sluiten waardoor nu in relatief korte tijd de staalconstructie weer opnieuw behandeld moet worden. Na oplevering is het advies om een onderhoudscontract af te sluiten.

De totale kosten voor de werkzaamheden bedragen € 336.363 incl. BTW. In het MJOP is een budget opgenomen van € 150.000,=. Het verschil is € 186.363. Er is geen ruimte in de reserve van de VvE. Opties zijn a) om dit bedrag te lenen of b) dat de leden een eigen bijdrage storten.

In geval er sprake is van een tussentijdse verkoop van de woning dient de huidige eigenaar deze verplichting met de koper te bespreken en te regelen.

Vragen en opmerkingen

- Worden de steigers in delen opgebouwd of in één keer? Dat moet nog besproken worden.
- Bij de vorige renovatie is een garantietermijn afgegeven van 5 jaar en is ook toegezegd dat het langdurig zou standhouden. Is het nu beter om een andere variant te zoeken? Bijvoorbeeld een nieuwe constructie opbouwen met andere materialen, overkappen of de constructie verzinken?
- Wellicht moet een ingenieursbureau ingehuurd worden voor advies.
- Is een brandveilige coating wel noodzakelijk?

Actie: Het bestuur zal de drie opties onderzoeken (andere materialen, overkappen of verzinken) en zal de volgende ALV met een uitwerking komen.

Het bestuur wijst de leden erop dat een eigen bijdrage voor de renovatie in het verschiet ligt. In individuele gevallen kan het verstandig zijn om alvast op voorhand hiervoor te gaan sparen.

7.c Overig

Vragen en opmerkingen

- De spekbanden worden wel gecoat maar er wordt gewacht met de reparatie van de beschadigingen.
- Het vervangen van het hout van de galerijen van € 36.500 in 2028 zal gelijk met de renovatie van de staalconstructie worden uitgevoerd.
- De lekkage in de garage moet nader bekeken worden en eventuele werkzaamheden combineren met de rubber vervanging onder de drainagetegels. Offertes worden opgevraagd. Als dit werk wordt uitgevoerd moeten de plantenbakken en vlonder verwijderd worden en deze komen niet terug. De binnentuin wordt geheel bestraat met een gewoon stoeptegel waarna de tuincommissie en plan voor herinrichting kan gaan maken.

7d. Goedkeuring MJOP 2023/2024

Besluit: De jaarschijf 2023/2024 wordt goedgekeurd door de leden.

8. Brandveiligheid: ACBW rapport en bestuursvoorstel hoe nu verder

Besluit: De aanbevelingen in het rapport van de ACBW worden overgenomen en uitgevoerd. Fasering op basis van integrale prioriteitsstelling.

Mevrouw van Zoest heeft een opzet gemaakt voor een vluchtplan en sluit dit kort met de brandweer.

9. Glasvezel-aanleg en plaatsingsdocument: toelichting bestuur

De KPN heeft de infra structuur aangelegd. In de week van 4 tot en met 10 december is de KPN voornemens om de glasvezel te installeren in de meterkasten van de appartementen. Er wordt verzocht om de KPN toegang te geven tot de meterkast.

De bewoners kunnen een contract met KPN, of een provider naar keuze, afsluiten.

10. Voorstel bestuur nieuwe ALV jaarcyclus

Besluit: De leden keuren goed dat jaarlijks twee ALV's gehouden worden in de 2e helft juni en de 2e helft november.

11. Voorstel bestuur inzake indiening claims verzekeringen

Besluit: De leden gaan akkoord met de procedure afhandelen schade.

Actie: Het bestuur zal de tekst van de procedure tekstueel aanpassen omdat deze niet geheel helder is voor de leden.

12. Sleuteladressen: voorstel bestuur

Mevrouw van Zijl zal een lijst van de sleuteladressen opstellen en beheren, Zij vraagt van elke verdieping een contactpersoon.

Mevr. Dammers stuurt haar een overzicht met NAW gegevens van de leden. De leden geven toestemming in het kader van de AVG om deze gegevens te delen.

13. Lijst van privé/gemeenschappelijk: voorstel bestuur

Besluit: Het is ondoenlijk om een uitputtende lijst op te stellen wat gemeenschappelijk bezit is van de VvE en wat privé.

Actie: Het bestuur maakt een groeidocument waarin casuïstiek wordt verwerkt.

14. Huishoudelijk Reglement: voorstel diverse aanpassingen

Vragen en opmerkingen

- Art. 5 sub 10 *In de lift, galerijen en gangen* wordt vervangen door *gemeenschappelijke ruimtes*.
- Art. 8 sub 5 *Een elektrische barbecue of barbecue op gas is wel toegestaan* vervalt.
- Art 10 sub 4 Na garagelift wordt toegevoegd *en de tuindeur*.
- Art.11 sub 5 Na vervoermiddelen mogen wordt toegevoegd *'s nachts*.
- Art. 12 het bedrag van € 3.000 moet aangepast worden. Het bestuur komt met een voorstel.

De verhuurdersbijdrage is vervallen op advies van Rijssenbeek advocaten omdat het in strijd is met de AvS.

Besluit: De leden stemmen in met een gekwalificeerde meerderheid met het aangepaste HHR per 14-11 met de bovengenoemde wijzigingen.

15. Glasbewassing: stand van zaken

De glasbewassing is een zaak tussen de individuele eigenaars en het schoonmaakbedrijf. Dit bedrijf heeft toegezegd contact op te nemen met de eigenaars die glasbewassing willen.

16. Rondvraag/w.v.t.t.k. en sluiting

Mevr. van Zijl wil graag een storingslijst om storingen te melden 's avonds en in het weekend.

Actie: Het bestuur zal hier actie op nemen.

Mevr. de Groot zoekt een waterstofzuiger om het water op te ruimen in de garage.

Er komt een inspectie van Roos en TLH om een oplossing te zoeken.

De voorzitter dankt een ieder voor haar / zijn aanwezigheid -en inzet en sluit om 21:50 uur de vergadering.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Residence Nassauplein te Haarlem, gevestigd te Haarlem

- 1. Opening en vaststelling aanwezig quorum**
 - 1.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 4. Vaststelling notulen ALV d.d. 6 juni 2023**
 - 4.1 De notulen van 6 juni 2023 worden unaniem goedgekeurd door de leden.
- 5. Jaarrekening 2022-2023**
 - 5.1 De leden keuren unaniem de jaarrekening 2022-2023 goed met het bijbehorende exploitatieresultaat van € -294.
 - 5.2 De leden verlenen unaniem decharge aan het bestuur.
 - 5.3 De leden benoemen unaniem de kascommissie 2023-2024 bestaande uit de heren Dijkstra en Bolkenstein.
- 6. Vaststelling jaarbegroting 2023-2024**
 - 6.1 Het bestuur is gemachtigd door de leden om het verweer te voeren in deze rechtszaak, zal bijgestaan worden door Rijssenbeek advocaten en krijgt een mandaat voor € 10.000 voor rechtshulp. De kosten komen t.l.v. de voorziening en niet van de exploitatiebegroting.
 - 6.2 De leden keuren unaniem de begroting 2023-2024 met de daar bijbehorende voorschotten per 1 maart 2023 goed.
- 7. MJOP jaarschijf 2023/2024, stand van zaken uitvoering:**
 - 7.1 De leden gaan akkoord met de investering van € 59.370 exclusief valbescherming. De valbeveiliging zal later aangebracht worden (circa €7.000) indien besloten wordt zonnepanelen aan te schaffen.
 - 7.2 De jaarschijf 2023/2024 wordt goedgekeurd door de leden.
- 8. Brandveiligheid: ACBW rapport en bestuursvoorstel hoe nu verder**
 - 8.1 De aanbevelingen in het rapport van de ACBW worden overgenomen en uitgevoerd. Fasering op basis van integrale prioriteitsstelling.
- 10. Voorstel bestuur nieuwe ALV jaarcyclus**
 - 10.1 De leden keuren goed dat jaarlijks twee ALV's gehouden worden in de 2e helft juni en de 2e helft november.
- 11. Voorstel bestuur inzake indiening claims verzekeringen**
 - 11.1 De leden gaan akkoord met de procedure afhandelen schade.
- 13. Lijst van privé/gemeenschappelijk: voorstel bestuur**
 - 13.1 Het is ondoenlijk om een uitputtende lijst op te stellen wat gemeenschappelijk bezit is van de VvE en wat privé.
- 14. Huishoudelijk Reglement: voorstel diverse aanpassingen**
 - 14.1 De leden stemmen in met een gekwalificeerde meerderheid met het aangepaste HHR per 14-11 met de wijzigingen genoemd in de notulen.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Residence Nassauplein te Haarlem, gevestigd te Haarlem

11. Het bestuur zal de tekst van de procedure tekstueel aanpassen omdat deze niet geheel helder is voor de leden.

Status: Vastgelegd

13. Het bestuur maakt een groeidocument waarin casuïstiek wordt verwerkt.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

16. Het bestuur zal zorgen voor een storingslijst

Status: Vastgelegd

7. Het bestuur zal de drie opties onderzoeken (andere materialen, overkappen of verzinken) en zal de volgende ALV met een uitwerking komen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

8. Mevrouw van Zoest heeft een opzet gemaakt voor een vluchtplan en sluit dit kort met de brandweer.

Status: Vastgelegd