

Notulen

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 21 oktober 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 47; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 (27,66 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen (3 min)

De voorzitter, de heer Laan, opent de vergadering om 19:00 uur. Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig kan besluiten, aangezien geen quorumvereiste geldt behalve voor agendapunt 5. Het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen wordt genoteerd.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

De heer Laan heeft zich kandidaat gesteld als voorzitter van de vergadering.

De vergadering benoemt met unanimitéit van de stemmen de heer Laan tot **voorzitter** van de vergadering.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen. Vanuit het bestuur wordt gemeld dat de jaarlijkse schoonmaak van de parkeergarage op **30 oktober 2025** zal plaatsvinden. De schoonmaak omvat een volledige reiniging van de vloer en verwijdering van spinnenwebben en vuilophoping. Leden worden dringend verzocht persoonlijke spullen, zoals fietsen en opslagmateriaal, te verwijderen. Onbeheerde fietsen en goederen zullen worden afgevoerd en, indien na langere periode niet opgeëist, verkocht ten gunste van de algemene middelen.

2. Het vaststellen van de agenda (1 min)

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 08-10-2024 & 31-10-2024 (2 min)

De heer Kruis licht de notulen toe.

Zonder opmerkingen worden de notulen met unanimitéit van de stemmen vastgesteld.

4. Financiën boekjaar 2024 (15 min)

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2024

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

4.b Bespreking jaarrekening 2024

De jaarrekening wordt door de heer Kruis aan de vergadering toegelicht.

Het vaststellen van de jaarrekening wordt in stemming gebracht. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen goedgekeurd.

4.c Bestemming exploitatiesaldo 2024

VvE Lyriek Parkeergarage:

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel.

Het tekort zal middels een extra eenmalige VvE bijdragen conform breukdeel worden aangevuld door de leden. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen afgewezen.

De vergadering heeft met unanieme stemmen besloten het tekort te verrekenen met het reservefonds.

VvE De Morgenzon:

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel.

Het tekort zal middels een extra eenmalige VvE bijdragen conform breukdeel worden aangevuld door de leden. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen aangenomen.

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel.

Het tekort zal middels een extra eenmalige VvE bijdragen conform breukdeel worden aangevuld door de leden. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen aangenomen.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2024

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met unanimitéit van de stemmen << decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025

De huidige kascommissie bestaat uit:

- De heer Weij
- De heer Boels

Zoals omschreven in de agenda zijn beide leden opgestapt. Er wordt voorgesteld om de heren Wooning en Dollé te benoemen tot kascommissie voor boekjaar 2024 en 2025.

De kandidaten worden met unanimitéit van de stemmen benoemd.

5. Bespreking onderhoud gebouw (15 min)

5.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De MJOB voor alle drie de VvE's wordt gecombineerd besproken en door de heer Kruis toegelicht.

Een belangrijk punt betrof de liftinstallaties bij de Morgenzon en Twijgen Hooge Pluimen. Uit onderzoek van het lifteam (o.a. René, André, Maurice, Saskia en Cor) blijkt dat Otis haar onderhoudscontract niet correct is nagekomen. Er bleken jaren te zijn waarin het bedrijf minder onderhoud uitvoerde dan contractueel afgesproken. Otis heeft dit erkend en zal een nieuw contract opstellen met financiële compensatie (korting/credit) ten gunste van de VvE.

Alternatieve onderhoudspartijen, zoals DLR en Konelift, worden in overweging genomen.

Verder zijn er geen belangrijke werkzaamheden gepland.

Voor de MJOB van de Morgenzon is er besproken dat het schoonmaken van de kozijnen opgenomen zal worden in de MJOB.

De MJOB wordt (met wijziging) voor 2025 en 2026 met unanimitéit van de stemmen vastgesteld.

Wijziging:

- Opnemen schoonmaken kozijnen voor VvE De Morgenzon.

6. Goedkeuren begroting 2026

De begroting stelt een verhoging ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting voor. De heer Kruis licht de verschillen toe.

De voorgestelde begroting wordt met unanimitéit van de stemmen goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari 2026 van kracht zijn.

7. Verzoeken om toestemming (10 min)

7.a Voorstel: 's Middags vergaderen

De heer Kruis licht het agendapunt toe.

Er is afgesproken dat de uitnodiging tijdig verstuurd zal worden aan de eigenaren. De vergadering zal in het vervolg om 17.00 uur starten.

Het voorstel om in het vervolg in de middag te vergaderen wordt in stemming gebracht.

Het voorstel wordt met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd.

7.b Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)

Het debiteurenbeleid wordt door de beheerder toegelicht conform hetgeen in de toelichting bij het agendapunt staat vermeld.

De beheerder licht toe dat er per 1 april 2025 een verandering heeft plaatsgevonden in de wetgeving rond de incasso. Twinss VvE Beheer mag bij wanbetaling geen incasso-werkzaamheden meer uitvoeren en zal deze gaan uitbesteden aan Boithen Luhrs Creditmanagement. Voor elk aangemaakt dossier wordt door Boithen Luhrs € 25 ex btw bij de VvE in rekening gebracht. Per dossier worden alle andere incassokosten bij de wanbetaler in rekening gebracht.

De vergadering verleent met unanimité van de stemmen haar goedkeuring aan Twinss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden (10 min)

8.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat op dit moment uit:

- De heer Laan
- De heer Staats
- De heer Giovannini
- Mevrouw ter Burg
- De heer Opzeeland

De heer Opzeeland heeft aangegeven niet meer verder te willen fungeren als bestuurder van de vereniging. Hij wordt bedankt voor zijn inzet van de afgelopen jaren.

De heer Dollé heeft zich kandidaat gesteld voor een functie als bestuurslid en wordt met unanimité van de stemmen benoemd.

8.b Benoeming technische commissie

De huidige technische commissie bestaat uit:

- De heer Staats
- De heer Giovannini

De kandidaten worden met unanimité van de stemmen (her)benoemd.

8.c Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er twee reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt. Momenteel wordt de controle van de facturen door de heer Laan en mevrouw Kok gedaan.

De heer Laan stelt zich als voorzitter vergadering en mevrouw Kok als eigenaar beschikbaar als kandidaat reservefondsbeheerders.

De kandidaten worden met unanieme stemming benoemd tot reservefondsbeheerders.

Mevrouw Kok wordt met terugwerkende kracht benoemd over het boekjaar 2024 en 2025.

9. Rondvraag (10 min)

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

Sleutel paaltjes / gemeente Haarlem:

Het bestuur meldt problemen met het verkrijgen van sleutels voor toegang tot het plein via verzinkbare paaltjes. De gemeente Haarlem heeft de uitgifte hiervan sterk beperkt; aanvragen duren circa zes weken. Saskia heeft hierover contact met de gebiedsbeheerder, maar er is weinig medewerking. Een structurele oplossing wordt gezocht, maar voorlopig blijft het probleem bestaan.

Samenwerking en gedrag

Het bestuur spreekt de wens uit dat leden elkaar en het bestuur met respect behandelen. Negatieve of agressieve benadering wordt niet geaccepteerd. Indien dergelijke situaties voortduren, zal het bestuur overwogen taken aan Twinnss over te dragen, wat hogere kosten tot gevolg heeft (ca. €85,- per uur).

Vrijwilligers en commissies

Het bestuur doet opnieuw een dringende oproep aan leden om zich aan te melden voor:

- **Kascommissie** (±4 uur per jaar, korte training mogelijk)
- **Technische commissie** (kleine onderhoudswerkzaamheden)
- **Energieteam** (zonnepanelen, energiecontracten, teruglevering)

Bij uitblijven van aanmeldingen zullen meer taken extern worden uitbesteed, wat de kosten verhoogt.

Energie en duurzaamheid

Het energieteam onderzoekt:

- de mogelijke **terugleverboete** voor zonnepanelen;
- het eventueel plaatsen van **batterijen** (niet rendabel bevonden);
- samenwerking met burens of bedrijven bleek complex;
- verlenging energiecontract: te bespreken met Twinnss.

Daarnaast is aandacht besteed aan het gebruik van **druppelladers** in de parkeergarage; dit is toegestaan mits het om onderhoudsladen (niet opladen van elektrische auto's) gaat.

Cv-ketels

De cv-ketels in het complex zijn ca. 15 jaar oud. Er is gesproken over toekomstige vervanging en mogelijke verduurzaming (elektrisch, warmtepomp). Wettelijk is een warmtepomp bij appartementencomplexen niet verplicht en vaak onpraktisch door geluidsoverlast. Collectieve vervanging kan op termijn financieel voordeliger zijn. De kwestie wordt opnieuw bekeken in 2030.

Idee: samenvoeging VvE's

Er is informeel gesproken over een mogelijke **fusie van de VvE's "de Hooge Pluimen" en "de Morgenzon"** om administratieve lasten en kosten te verminderen. Het bestuur onderzoekt de haalbaarheid en financiële implicaties, maar er wordt geen besluit genomen.

10. Sluiting

De heer Laan bedankt alle aanwezigen voor hun bijdrage en sluit de vergadering. Eventuele vervolgg communicatie zal plaatsvinden via de nieuwsbrief en berichten in de liften.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

- 2. Het vaststellen van de agenda (1 min)**
 - 2.1 De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.
- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 08-10-2024 & 31-10-2024 (2 min)**
 - 3.1 Zonder opmerkingen worden de notulen met unanimitéit van de stemmen vastgesteld.
- 4.b Bespreking jaarrekening 2024**
 - 4.b.1 De jaarrekening 2024 wordt met unanieme stemmen goedgekeurd.
- 4.c Bestemming exploitatiesaldo 2024**
 - 4.c.1 De vergadering heeft met unanieme stemmen besloten het tekort te verrekenen met het reservefonds.
- 4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025**
 - 4.e.1 De heren Wooning en Dollé worden met unanieme stemmen benoemd.
- 5.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)**
 - 5.a.1 De MJOB wordt (met wijziging) voor 2025 en 2026 met unanimitéit van de stemmen vastgesteld.
- 6. Goedkeuren begroting 2026**
 - 6.1 De voorgestelde begroting wordt met unanimitéit van de stemmen goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari 2026 van kracht zijn.
- 7.a Voorstel: 's Middags vergaderen**
 - 7.a.1 Er wordt met meerderheid van stemmen besloten om in het vervolg te gaan vergaderen om 17:00 uur.
- 7.b Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)**
 - 7.b.1 De vergadering verleent met unanimitéit van de stemmen haar goedkeuring aan Twinss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.
- 8.a Benoeming/samenstelling bestuur**
 - 8.a.1 De heer Dollé wordt met unanimitéit van de stemmen benoemd tot bestuurslid.
- 8.b Benoeming technische commissie**
 - 8.b.1 De heren Staats en Giovannini worden met unanieme stemmen herbenoemd.
- 8.c Benoeming reservefondsbeheerders**
 - 8.c.1 De heer Laan en mevrouw Kok worden met unanieme stemmen (her)benoemd.
 - 8.c.2 Mevrouw Kok wordt met terugwerkende kracht benoemd over het boekjaar 2024 en 2025.

Actiepuntenlijst

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

4.b Jaarrekening 2024 goedkeuren

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2025

5.a Wijzigingen doorvoeren en MJOB goedkeuren in Twinq

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 november 2025

6. Begroting 2026 goedkeuren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 december 2025