

Notulen

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 8 oktober 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 47; aantal stemmen vertegenwoordigd: 12 (25,53 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen (1 min)

Om 19.00 uur opent de heer Kruis, hierna te noemen als 'de beheerder', namens Twinss VVE Beheer de vergadering. Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk, behalve voor agendapunt 5 (de MJOB).

Derhalve is rechtsgeldige besluitvorming niet mogelijk voor agendapunt 5. Er zal met de aanwezige stemmen toch vergaderd worden. Hiervan wordt een notulen opgesteld. Er zal een tweede vergadering conform artikel 52 lid 6 van het Reglement van Splitsing van Eigendom, welke niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering dient te worden gehouden, worden georganiseerd. Hierin zullen de vergaderbesluiten in de eerste vergadering formeel worden bekrachtigd.

NOTE: in de tweede vergadering d.d 31-10-2024 zijn de in deze notulen verslagen besluiten formeel bekrachtigd

Dit betreft een gecombineerde vergadering. In de agenda komt u een aantal afkortingen tegen. OS staat voor Ondersplitsing en HS voor Hoofdsplitsing. De agenda's zijn dan ook voor alle splitsingen gelijk. Indien de agendering specifiek voor 1 bepaalde ondersplitsing betreft, staat dit in de agenda erbij vermeld.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering (1 min)

Er wordt dan ook voorgesteld om de heer Laan te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

De vergadering benoemt met unanieme stemming de heer Laan tot voorzitter van de vergadering.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder (1 min)

Ingekomen stukken:

Het bestuur heeft een PowerPoint ingebracht welke is toegevoegd in de bijlagen van de notulen.

Mededeling bestuur/beheerder:

Het bestuur heeft een PowerPoint ingebracht welke is toegevoegd in de bijlagen van de notulen.

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. 25-09-2023 & 06-11-2023 (2 min)

Zonder opmerkingen worden de notulen met unanieme stemming vastgesteld.

4. Financiën boekjaar 2023 (15 min)

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2023

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 2023

De jaarrekening wordt door de beheerder aan de vergadering toegelicht.

De jaarrekening wordt met unanieme stemmen goedgekeurd.

4.c Bestemming exploitatiesaldo 2023

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Er wordt voorgesteld het exploitatietekort van 2023 voor de parkeergarage om te slaan naar de eigenaars. Het voorstel voor bestemming van het exploitatieresultaat wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

Het exploitatieresultaat van de Morgenzon bedraagt voor beide verdeelsleutels positief. Er wordt voorgesteld deze bedragen toe te voegen aan de daarvoor bestemde reservefondsen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatieresultaat wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Er wordt voorgesteld het exploitatietekort van 2023 voor De Twijgen/Hooge Pluimen om te slaan naar de eigenaars. Het voorstel voor bestemming van het exploitatieresultaat wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2023

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

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2024

De huidige kascommissie bestaat uit:

- De heer Weij
- De heer Boels

De heer Weij is afgetreden als kascommissielid.

De heer Kruis vertelt de vergadering dat het wettelijk verplicht is om twee leden te hebben in de commissie. Mevrouw Dijkman stelt zich kandidaat en wordt met unanieme stemmen benoemd.

De heer Boels wordt opnieuw in stemming gebracht en wordt met unanieme stemmen herbenoemd.

5. Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De MJOB wordt door de heer Kruis toegelicht.

Er worden vragen gesteld over de nieuw toegevoegde posten. De heer Kruis legt uit dat de posten die zijn toegevoegd zijn voortgekomen uit het liftonderzoek wat is gedaan door de contractpartij Otis. Er wordt aangegeven dat het belangrijk is om deze kosten op te nemen in de MJOB, zodat er voor gespaard kan worden en de VvE niet voor onvoorziene kosten komt te staan.

De heer Kruis stelt voor om een onafhankelijke partij de lift MJOB welke is opgesteld door Otis te laten herzien. De reden hiervan is dat de slager niet zijn eigen vlees mag of kan keuren. De vergadering is het hiermee eens.

De MJOB voor VvE Lyriek Parkeergarage, VvE De Morgenzon en VvE De Twijgen/Hooge Pluimen worden in stemming gebracht.

De MJOB voor alle drie de VvE's worden voor 2024 en 2025 met unanieme stemming vastgesteld.

6. Goedkeuren begroting 2025 (5 min)

De begrotingen voor VvE Lyriek Parkeergarage en VvE De Morgenzon stellen een verhoging ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting voor. De heer Kruis licht de verschillen toe.

De voorgestelde begroting wordt met unanieme stemming goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari 2025 van kracht zijn. Hierover wordt de eigenaar schriftelijk op de hoogte gesteld.

De begroting voor en VvE De Twijgen/Hooge Pluimen stelt een verlaging ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting voor. De heer Kruis licht de verschillen toe.

De voorgestelde begroting wordt met unanieme stemming goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari 2025 van kracht zijn. Hierover wordt de eigenaar schriftelijk op de hoogte gesteld.

7. Verzoeken om toestemming (10 min)

7.a Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)

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

De vergadering verleent met unanieme stemming haar goedkeuring aan Twinnss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

7.b Schoonmaak

De offertes welke zijn bijgevoegd in de bijlage van het Twinq portaal zijn besproken per VvE.

De nieuwe werkzaamheden voor VvE De Morgenzon zijn afgewezen met 3 stemmen tegen en 1 stem voor.

De nieuwe geoffreerde werkzaamheden voor de VvE Twijgen/Hooge Pluimen zijn met unanieme stemmen goedgekeurd.

Voor de parkeergarage veranderd er niets en is ook niet in stemming gebracht.

7.c Voorschot water

Het bestuur heeft bericht gekregen van PWN dat de kosten voor het water zullen stijgen. Hierdoor wordt de ALV verzocht in te stemmen met een verhoging van het voorschot van € 15,- naar € 17,50 per maand.

Het voorstel wordt in stemming gebracht en met unanieme stemmen aangenomen.

(Dit is niet van toepassing voor de parkeergarage)

8. Benoeming bestuur- en commissieleden (10 min)

8.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

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

Alle vijf de bestuursleden zijn opnieuw in stemming gebracht en met unanieme stemmen herbenoemd.

8.b Benoeming technische commissie

De huidige technische commissie bestaat uit:

- De heer Delamarre
- De heer Staats
- De heer Giovannini

De heer Delamarre is afgetreden als technische commissielid.

De heer Staats en Giovannini zijn in stemming gebracht en met unanieme stemmen herbenoemd.

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 de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt. Momenteel wordt de controle van de facturen door de heer Laan en mevrouw Dijkman gedaan.

Beide controleurs stellen zich opnieuw kandidaat en worden met unanieme stemmen herbenoemd.

9. Rondvraag (10 min)

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

- De heer Laan deelt de vergadering mee dat de afgelopen jaren € 9.500,- euro is bespaard met de opbrengst van de zonnepanelen.

10. Sluiting

De heer Laan en de heer Kruis sluiten onder dankzegging de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

- 1.a Benoeming voorzitter van de vergadering (1 min)**
 - 1.a.1 De heer Laan is met unanieme stemmen benoemt tot voorzitter van de vergadering.
- 4.b Bespreking jaarrekening 2023**
 - 4.b.1 De jaarrekening is met unanieme stemmen goedgekeurd.
- 4.c Bestemming exploitatiesaldo 2023**
 - 4.c.1 Het exploitatieresultaat verwerken conform notulen.
- 4.d Decharge bestuur boekjaar 2023**
 - 4.d.1 Er is met unanieme stemmen decharge verleend.
- 4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2024**
 - 4.e.1 De heer Boels is met unanieme stemmen herbenoemd.
 - 4.e.1 De heer Weij is afgetreden als kascommissielid.
 - 4.e.1 Mevrouw Dijkman is met unanieme stemmen benoemd tot kascommissielid.
- 5. Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)**
 - 5.1 De MJOB wordt met unanieme stemmen goedgekeurd.
- 6. Goedkeuren begroting 2025 (5 min)**
 - 6.1 De begroting is met unanieme stemmen goedgekeurd.
- 7.a Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)**
 - 7.a.1 De vergadering verleent met unanieme stemming haar goedkeuring aan Twinss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.
- 7.c Voorschot water**
 - 7.c.1 De verhoging van €15,- naar €17,50 voor het voorschot van het water wordt met unanieme stemmen aangenomen.
- 8.a Benoeming/samenstelling bestuur**
 - 8.a.1 Alle vijf de bestuursleden zijn opnieuw in stemming gebracht en met unanieme stemmen herbenoemd.
- 8.b Benoeming technische commissie**
 - 8.b.1 De heer Delamarre is afgetreden als technisch commissielid.
- 8.c Benoeming reservefondsbeheerders**
 - 8.c.1 De heer Laan en mevrouw Dijkman zijn beiden herbenoemd als reservefondsbeheerders.

Actiepuntenlijst

VvE De Twijgen/Hooge Pluimen, te Haarlem

6. Begroting 2025 goedkeuren

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 12 december 2024

4.b Jaarrekening 2023 goedkeuren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 december 2024

4.c Exploitatieresultaat bestemmen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 december 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Afdeling financieel)

4.e Kascommissie wijzigen in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 9 oktober 2024

5. De MJOB goedkeuren in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 9 oktober 2024