

Notulen

Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Babylon van complex "New Babylon" aan de Bezuidenhoutseweg en het Anna van Buerenplein te Den Haag (8584)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 17 september 2018, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 5544; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3756 (67,75 procent)

1. Opening en vaststellen aanwezige stemgerechtigden

De heer R.A.F.H. Jansen opent om 18.30 de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De voertaal van de vergadering is Nederlands.

Namens het bestuur zijn de heren R.A.F.H. Jansen en R.J. Sluis aanwezig. Namens beheerder Van 't Hof Rijnland VGM BV (VHR) is de heer W. Vieveen (technisch manager) aanwezig. Mevr. G. Bakhuis (accountmanager) is wegens persoonlijke omstandigheden afwezig, zij wordt vervangen door de heer M. Kuijten (commercieel directeur). Amvest, eigenaar van de huurwoningen, is bij volmacht vertegenwoordigd. Mevrouw R. van den Berg verzorgt de notulen.

Er zijn 3756 van de 5544 uit te brengen stemmen aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd (=67,75%). Derhalve zijn er voldoende stemmen om tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur

De notulen van de vergadering hoofd VvE d.d. 8 mei 2018, financieel jaarverslag 2016/2017 en begroting 2018 zijn al digitaal gepresenteerd aan de leden via het internetportaal van Van 't Hof Rijnland en de bewonerswebsite van de City- en de Park Tower. Deze gelden ter kennisneming.

Overeenkomst Gemeente Den Haag over eenmalige vergoeding van € 7.250,- voor de expeditie tunnel en jaarlijks vergoeding voor energieverbruik en overige servicekosten: de jaarlijkse vergoeding vanuit de Gemeente Den Haag, voor het beheer en onderhoud van de slagbomen op -1, bedraagt € 3.500,- per jaar. In de overeenkomst wordt een clausule opgenomen dat er na een periode van 10 jaar, middels een waarde bepaling, gekeken wordt of de vergoeding bijgesteld moet worden. Het voorstel wordt door de ALV aangenomen. **[Besluit]**

Illegaal gebruik Openbare Parkeergarage Q-Park: het bestuur geeft aan dat er door een aantal bewoners nog steeds met regelmaat gebruik wordt gemaakt van de publieke garage. De kosten van deze 'overruns' worden door Q-park gefactureerd aan de VvE. Het is onder geen beding toegestaan om in het Openbare Deel van de Parkeergarage van Q-Park te parkeren. Het bestuur is dan ook voornemens om de kosten die Q-Park factureert aan de VvE door te gaan belasten aan de overtreder (eigenaar / eigenaar van de huurappartementen) met een administratieve opslag van € 50,-. De ALV gaat hiermee akkoord. **[Besluit]**

Verzoek van de heer W. Postma terzake elektrisch laden van zijn auto: de heer Postma vraagt de ALV toestemming te verlenen voor het aanbrengen van een laadpaal in de parkeergarage. Een en ander zal voor rekening en risico van de heer Postma door Eneco aangebracht worden. Het bestuur adviseert de ALV in te stemmen met dit verzoek, op voorwaarde dat er afspraken worden gemaakt met de hoofd VvE over de afrekening van de elektrakosten en dat de aan te brengen voorziening technisch gezien ook mogelijk is. De heer Vieveen attendeert de ALV erop dat de huidige infrastructuur in de parkeergarage maar mogelijkheden biedt voor 2 tot 3 laadpalen. Indien meer laadpalen gewenst zijn, zal de infrastructuur (dus de capaciteit) aangepast moeten worden. De ALV gaat akkoord met het verzoek van de heer Postma, mits er voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld door het bestuur. **[Besluit]**

Note: Verrekening van de elektrakosten voor parkeerpalen moet lopen tussen de hoofd VvE en de sub VvE Bewonersparkeergarage. Atrium, beheerder van de hoofd VvE, wil dit niet met een individuele gebruiker doen.

3. Vaststellen notulen algemene ledenvergadering d.d. 15 mei 2017

De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 15 mei 2017 worden goedgekeurd en vastgesteld.

[Besluit]

4. Goedkeuring jaarrekening 2017

De heer Kuijten licht de jaarrekening 2017 en in het bijzonder enkele posten mondeling toe. Er zijn geen vragen naar aanleiding van deze toelichting. Er is een positief saldo overall van € 9.001,10 (Totaal Exploitatieresultaat). De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2017. **[Besluit]**

4.1 Verslag kascommissie

De kascommissie controleert namens de leden de jaarstukken van de VvE. De kascommissie bestaat op dit moment uit de heren W. Postma en F. Oppel. De kascommissieleden hebben de jaarstukken 2017 gecontroleerd en er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur en de VvE-beheerder voor het financieel gevoerde beleid over het boekjaar 2017. De kas-verklaringen zullen worden gepubliceerd op het portaal van VHR. **[Actie]**

4.2 Toewijzing exploitatieresultaat

De ALV gaat akkoord met het toevoegen van het positieve exploitatieresultaat van € 9.001,10 aan de reserve. **[Besluit]**

4.3 Decharge bestuur

Er wordt decharge verleend aan het bestuur en de VvE-beheerder over het financieel gevoerde beleid over boekjaar 2017. **[Besluit]**

5. Bespreken MeerJarenOnderhoudsPlanning

Gepland onderhoud voor 2018 met uitloop naar 2019:

1. Muurschilderwerk en betonherstel voor € 17.000,- en € 7.000,-

Het betonherstel heeft betrekking op de vloeren in de City Tower. Voor het muurschilderwerk wenst de ALV dat er eerst verder onderzoek gedaan wordt naar een verf soort dat makkelijker af te nemen is en een kleur waarop "vlekken" minder snel opvallen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen in de ALV van 2019 besproken worden; de heer Vieveen vraagt op verzoek van de ALV een meer uitgebreide offerte op. **[Actie]**

2. Jaarlijks vervangen van aantal CO2 melders voor € 3.965,-

Het betreft hier alleen het vervangen van CO2 melders die na een periodieke controle worden afgekeurd. De eigenaren verlenen geen mandaat voor het muurschilderwerk. De MJOP wordt op dit punt bijgesteld. **[Actie]** Voor de overige werkzaamheden en bedragen zoals vermeld in de MJOP wordt door de eigenaren mandaat verleend. **[Besluit]**

6. Vaststellen begroting 2018 en de daarbij behorende VvE bijdragen

De begroting 2018 en de maandelijkse VvE-bijdragen blijven gelijk aan die van 2017. De vergadering gaat akkoord met de begroting van 2018. **[Besluit]**

7. Vaststellen voorlopige begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen

Gelet op het te verwachten onderhoud aan installaties in de garage in de toekomst acht het bestuur van de VvE het verstandig de jaarlijkse dotatie te verhogen naar € 30.000. Uit de cijfers van deze begroting kan worden opgemaakt dat de maandelijkse bijdrage voor een parkeerplaats van € 30 naar € 33,09 gaat en voor een berging van € 15 naar € 16,55. Deze aanpassing van de VvE-bijdragen geldt dan met ingang van 1 januari 2019.

De vergadering gaat akkoord met de voorlopige begroting van 2019 en de wijziging in de VvE-voorschotten per 1 januari 2019. **[Besluit]**

8. Vaststellen incassomandaat

De VvE machtigt het bestuur/VvE-beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/aanmaningen de vordering uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen ter incasso aan een door het bestuur daartoe aan te wijzen incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke- en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/VvE-beheerder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de VvE in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zonedig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

De vergadering gaat akkoord met het incassomandaat van het bestuur/VvE-beheerder ten behoeve van het innen van eventuele achterstallige VvE bijdragen van leden.

[Besluit]

9. (Her-)benoeming kascommissie

De heren W. Postma en F. Oppel stellen zich herkiesbaar en worden door de vergadering herbenoemd.

[Besluit] De heer P. Sluimer (Anna van Buerenplein 237) wordt door de vergadering tevens als 3e kascommissie-lid benoemd. **[Besluit]**

10. (Her-)benoeming bestuur

De heren R.A.F.H. Jansen, R.J Sluis, en J. Jongeneel stellen zich herkiesbaar en worden door de vergadering herbenoemd. **[Besluit]** De heer P. Boers (Anna van Buerenplein 51) wordt door de vergadering als bestuurslid benoemd. **[Besluit]**

11. Plannen van ICON

ICON, eigenaar van het winkelcentrum en de kantoren is met revitalisatie bezig van New Babylon. Hiervoor wil zij wijzigingen aan het complex uitvoeren. Mevrouw C. v.d. Brink presenteert de voorgenomen wijzigingen aan het complex:

1. Bestemmingswijziging BG, 1e en 2e etage:
 - Begane grond: minder retail, meer horeca (food en beverage) en het creëren van een "living".
 - 1e etage: fitness leisure (nu op de 2e etage), kantoor-, dienstverlening- en vergaderactiviteiten.
 - 2e etage: kantoren.
2. Constructieve wijzigingen:
 - Verwijderen van de 2 loopbruggen om zo meer lichtinval te creëren.
 - De 4 roltrappen vervangen voor een vaste trap: dit kan 2 extra parkeerplaatsen opleveren waarvoor nog bestemming moet volgen.
 - Aanbrengen van een tochtsluis in de steeg (waar nu de schuifdeuren zitten) - ingang Park Tower.
 - Realiseren van een aanbouw op de 2e etage (nabij Park Tower) ten behoeve van meer kantoorruimte.
3. Architectonisch wordt er nog gekeken naar de vindbaarheid van beide entrees van het winkelcentrum. ICON is hierover nog in overleg met de architect en de Gemeente. Ideeën over hoe het nieuwe gevelfront eruit komt te zien volgt in een later stadium. Het is belangrijk dat de vindbaarheid van de appartementen hier ook in meegenomen wordt. Om verder te gaan met dit ontwerp zal er een werkgroep opgericht worden waaraan Amvest en besturen van beide torens zullen deelnemen.

ICON verzoekt de ALV in te stemmen met de voorgenomen wijzigingen in het complex. Daarbij wordt de ALV verzocht het bestuur mandaat te verlenen om in te kunnen stemmen met de architectonische wijzigingen ten aanzien van de gevelfronten. De vergadering gaat akkoord met de voorgenomen wijzigingen van ICON en verleent het bestuur mandaat om in te kunnen stemmen met de wijzigingen. **[Besluit]**

12. Rondvraag

Robert Geerlings: Propertize heeft nog een aantal bergingen in de parkeergarage, welke onderdeel uitmaakte van de splitsing, waar geen gebruik van wordt gemaakt. Propertize wil berging #750 om niet leveren aan de VvE zodat deze o.a. gebruikt kan worden als verhuishopslag. De VvE ontvangt hier dan geen maandelijkse bijdrage meer voor; daarbij dient men er ook rekening mee te houden dat er over een dergelijke perceel (formeel) belastingen betaald zal moeten worden omdat de VvE dan "eigenaar" is van de berging. De ALV gaat akkoord met het kosteloos overdragen van berging #750 van Propertize aan de VvE. **[Besluit]** Hiermee verstrekt zij ook de machtiging aan het bestuur of de VvE-beheerder om alle (rechts)handelingen te verrichten die noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van het registergoed.

Eén van de eigenaren vraagt zich af of de deuren naar de garage (vanuit de CityTower) toegankelijker gemaakt kunnen worden; een en ander zoals in de Park Tower (automatisch). Het bestuur geeft aan dat dit in de ALV van de City besproken moet worden aangezien de toegankelijkheid richting de Park Toren destijds ook uit het budget van de Park Toren is betaald.

Realiseren van doorgang COOLBLUE: De vergadering heeft het verzoek van COOLBLUE afgewezen. De leden zijn van mening dat een dergelijke doorgang van medewerkers van COOLBLUE te veel overlast bezorgt.

Eén van de eigenaren merkt op dat wanneer de publieke parkeergarage vol is, je als bewoner ook niet naar binnen kan. Wanneer de garage vol is dan wordt dit aangegeven met kruisjes; deze zijn echter te laat

zichtbaar waardoor je op dat moment al in de rij met "wachtenden" staat. Het bestuur is van mening dat dit al eerder aangegeven moet worden. Bewoners kunnen dan nog van een andere ingang gebruik maken. Het bestuur stelt voor dit met Q-Park te bespreken. **[Actie]**

De heer Leijendeckers geeft aan dat hij de zichtbaarheid van de bewonersgarage vanuit de publieke garage te groot vindt en stelt voor om het traliehek van de bewonersgarage voor zover technisch mogelijk af te dekken. De vergadering gaat akkoord met dit voorstel zolang dit binnen het bestuursbudget kan plaatsvinden. **[Besluit]**
De heer Leijendeckers komt met een voorstel. **[Actie]** en het bestuur zal op basis hiervan besluiten tot uitvoering of voorlegging aan de ALV.

13. Sluiting

De aanwezige leden worden bedankt voor hun komst en de constructieve vergadering waarna deze wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Babylon van complex "New Babylon" aan de Bezuidenhoutseweg en het Anna van Buerenplein te Den Haag (8584)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 17 september 2018, aanvang 18:30 uur.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur

- 2.1 De ALV verleent de heer Postma toestemming voor het aanbrengen van een elektrische laadpaal in de bewonersparkeergarage. E.e.a. op voorwaarde dat er afspraken worden gemaakt met de hoofd VvE over de afrekening van de elektrakosten en dat de aan te brengen voorziening technisch gezien ook mogelijk is
- 2.2 Het voorstel van het bestuur, ten aanzien van de overeenkomst met de Gemeente Den Haag over de erfdienstbaarheid, wordt door de ALV aangenomen.
- 2.3 De kosten voor het illegaal gebruik van de Openbare Parkeergarage (overruns), die Q-Park factureert aan de VvE, zullen worden doorbelast aan de overtreder (eigenaar / eigenaar huurappartementen) met een administratieve opslag van € 50,-.

3. Vaststellen notulen algemene ledenvergadering d.d. 15 mei 2017

- 3.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 15 mei 2017 worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Goedkeuring jaarrekening 2017

- 4.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2017.

4.2 Toewijzing exploitatieresultaat

- 4.2.1 De ALV gaat akkoord met het toevoegen van het positieve exploitatieresultaat van € 9.001,10 aan de reserve.

4.3 Decharge bestuur

- 4.3.1 Er wordt decharge verleend over het financieel gevoerde beleid over boekjaar 2017.

5. Bespreken MeerJarenOnderhoudsPlanning

- 5.1 De eigenaren verlenen mandaat voor de werkzaamheden en bedragen zoals vermeld in de MJOP met uitzondering van het muurschilderwerk.

6. Vaststellen begroting 2018 en de daarbij behorende VvE bijdragen

- 6.1 De vergadering gaat akkoord met de begroting van 2018.

7. Vaststellen voorlopige begroting 2019 en de daarbij behorende VvE bijdragen

- 7.1 De vergadering gaat akkoord met de voorlopige begroting van 2019 en de wijziging in de VvE-voorschotten per 1 januari 2019.

8. Vaststellen incassomandaat

- 8.1 De vergadering gaat akkoord met het incassomandaat van het bestuur/VvE-beheerder ten behoeve van het innen van eventuele achterstallige VvE bijdragen van leden.

9. (Her-)benoeming kascommissie

- 9.1 De heren W. Postma en F. Oppel stellen zich herkiesbaar en worden door de vergadering herbenoemd.
- 9.2 De heer P. Sluimer (Anna van Buerenplein 237) wordt door de vergadering benoemd.

10. (Her-)benoeming bestuur

- 10.1 De heren R. Jansen, R. Sluis en J. Jongeneel stellen zich herkiesbaar en worden door de vergadering herbenoemd.
- 10.2 De heer P. Boers (Anna van Buerenplein 51) wordt door de vergadering benoemd.

11. Plannen van ICON

- 11.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgenomen wijzigingen van ICON en verleent het bestuur mandaat om in te kunnen stemmen met de wijzigingen.

12. Rondvraag

- 12.1 De ALV gaat akkoord met het om niet overdragen van berging #750 van Propertize aan de VvE.
- 12.2 Afdekken van traliehek bewonersgarage.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Babylon van complex "New Babylon" aan de Bezuidenhoutseweg en het Anna van Buerenplein te Den Haag (8584)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 17 september 2018, aanvang 18:30 uur.

Bijstellen MJOP - voor het muurschilderwerk wordt geen mandaat verleend.

Status: Vastgelegd

De kasverklaringen zullen worden gepubliceerd op het portaal van VHR.

Status: Vastgelegd

Muurschilderwerk: onderzoek doen naar verf dat geschikt is om af te nemen en een kleur waarop vlekken minder snel opvallen.

Tevens dient er een 2e offerte aangevraagd te worden.

Status: Vastgelegd

Toegankelijkheid parkeergarage (ingang KB) bespreken met Q-Park

Status: Vastgelegd

Voorstel maken afdekken traliehek [Dhr. Leijendeckers]

Status: Vastgelegd