

Notulen

Vereniging van Eigenaars 'City Tower' van complex "New Babylon" aan het Anna van Buerenplein te Den Haag (8619)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 17 december 2019, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 22630; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13177 (58,23 procent)

1. Opening en vaststellen aanwezige stemgerechtigden

Mw. E. Venneker opent bij afwezigheid van de voorzitter de vergadering en heet een ieder welkom. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen notulen algemene leden vergadering d.d. 2 juli 2019

De notulen van de ALV van 2 juli 2019 worden goedgekeurd en vastgesteld [BESLUIT].

De actiepunten uit de notulen zijn afgewerkt behoudens informatieverstrekking over a.) verplaatsen van drempels in sommige bergingen ter voorkoming van indringend water bij lekkage. Hier zijn aanvullende maatregelen genomen waardoor dit niet meer nodig is en b.) situatie waar standleidingen zich bevinden is behoudens bij 1 woningtype bekend. Deze informatie is op te vragen bij de servicemanagers.

3. Begroting en voorschotbijdrage 2020 op basis van YTD cijfers / glasverzekering 2020

Het bestuur stelt voor deze werkwijze te gaan hanteren en geeft hierover tijdens de vergadering uitleg. Hier wordt geen besluit over genomen. Uit de toelichting komt het volgende naar voren. De cijfers over 2019 lijken een voordelig saldo te geven van ca. € 50.000. Toch stelt het bestuur voor de huidige voorschotbetalingen voorlopig te handhaven omdat de financiële bescheiden vanuit de hoofd VvE van Atrium onvoldoende duidelijkheid geven over 2019. Dit geldt eveneens voor de begroting 2020 van Atrium. De vergadering gaat met het voorstel van het bestuur akkoord om de huidige voorschotten te handhaven [BESLUIT].

Glasverzekering: wegens hoge schade last, heeft de glasverzekering een continuering voorstel voor 2020 voorgelegd met een premie die 50% hoger is. De nieuwe premie is nog altijd lager dan de werkelijk gemaakte kosten in 2019. Het bestuur stelt voor de glasverzekering voor 2020 voort te zetten op basis van dit continuering voorstel. Het bestuur geeft aan in een later stadium uit te willen zoeken of de glasverzekering tegen een gunstiger premie elders is af te sluiten [ACTIE]. De leden gaan akkoord met het voorstel (+50%) zoals dat er nu ligt [BESLUIT].

4. Uitbreiding toezicht in het weekend

Gezien de voortdurende overlast in het weekend is dit punt wederom op de agenda geplaatst. Er worden 2 opties voorgesteld op basis van eerdere discussies in de VvE vergadering.

Optie 1: uitbreiding met een (schoonmakende) servicemanager voor 4 uur in het weekend (kosten € 7.550,40 op jaarbasis prijspeil 2019).

Optie 2: uitbreiding met een (toezichthoudende) schoonmaker voor 4 uur in het weekend (kosten € 6.770,20 op jaarbasis, prijspeil 2019). Het bestuur stelt voor een van deze opties te kiezen. De leden - met uitzondering van Amvest - kiezen voor optie 1. De gevolmachtigde van Amvest zegt toe dit nog met Amvest te moeten bespreken omdat hier geen steminstructie voor is afgegeven [ACTIE].

5. Update stand van zaken Sprinkler Installatie Certificering en advies Rijssenbeek inzake verantwoordelijkheid onderhoud Sprinklerinstallatie

Mw. Venneker informeert de vergadering over de stand van zaken t.a.v. de sprinkler installatie en de certificering. Het advies van Rijssenbeek onderschrijft de mening van het bestuur dat de sprinkler onder de verantwoordelijkheid valt van de Hoofd VvE met dien verstande dat schade aan de installatie in de woning veroorzaakt door bewonersgedrag voor rekening van de bewoner is. De sprinkler installatie is nu voor het eerst sinds de ingebruikname gecertificeerd. Het bestuur heeft nog steeds geen antwoord op de vraag of deze certificering voor de woontoren vereist is. Indien dit het geval is, dient de certificering jaarlijks te worden behaald waarmee forse kosten gemoeid zijn (ca. € 20.000). De sprinkler installatie dient afgezien van deze wel of niet verplichte certificering jaarlijks naar behoren te worden onderhouden. Dit onderhoud dient door een daartoe gecertificeerd bedrijf te gebeuren. De kwestie van de certificering en de vraag waar de kosten van

onderhoud moeten liggen, dient derhalve in de Hoofd VvE te worden besproken. Voor zolang dit niet is gebeurd, kunnen over de kwestie geen besluiten worden genomen [ACTIE].

6. Update uitkomst onderzoek KIWA/BDA gevelglasplaten

Uit het KIWA/BDA rapport is niet komen vast te staan dat de gevelglasplaten gebreken vertonen. De breuken die er zijn geweest zijn mogelijk veroorzaakt door het gebruik van de gevelinstallatie. Hiervoor zijn voorzieningen getroffen in de vorm van het aanbrengen van extra stootrubbers. Mogelijk zou de insluiting van nikfelsulfide in het glas, breuk tot gevolg kunnen hebben. Bij het gebroken glas is dat niet getest omdat het glas al was opgeruimd. Kwestie wordt blijvend gevolgd [ACTIE].

7. Overlast verbouwingen winkelcentrum

In de afgelopen 9 maanden is er significante overlast geweest door meerdere verbouwingen in het winkelcentrum o.a. op niet toegestane tijdstippen dan wel niet toegestaan middels de verleende vergunning. Het is het bestuur niet gelukt de eigenaar van het winkelcentrum te bewegen tot het meer rekening houden met de bewoners van de City Tower noch tot het bewegen van de beheerder van de hoofd VvE tot het naleven van vergunningen, splitsingsakte en huishoudelijk reglement hieromtrent. Het bestuur vraagt mandaat van de vergadering om bij hernieuwde of voortdurende overlast stappen te ondernemen middels het indienen van een formele klacht hetzij middels het inschakelen van juridische bijstand tot een maximum van € 2.500 (voor zover niet gedekt door het rechtsbijstand abonnement van Rijssenbeek advocaten). De leden verlenen het bestuur hiervoor mandaat [BESLUIT].

8. Update stand van zaken Hoofd VvE (Atrium)

Het bestuur is van mening dat de Hoofd VvE niet functioneert zoals dat zou moeten. Jaarstukken van 2018 zijn nog steeds niet gefinaliseerd, de verplichte voor 1 juli te houden reguliere VvE vergadering heeft (wederom) niet plaatsgevonden. Verzoeken tot het uitschrijven van een vergadering worden niet opgevolgd. Klachten over overlast worden genegeerd. Splitsingsakte wordt niet nageleefd. De beheerder van de Hoofd VvE is tevens beheerder namens de eigenaar van het winkelcentrum en enkele kantoor splitsingen. Het bestuur meent dat deze belangenverstrengeling ongepast en ongewenst is. Het bestuur verzoekt de ALV daarom mandaat te verlenen om, indien deze zaken geagendeerd worden op de Hoofd VvE vergadering voor de volgende City Tower VvE vergadering, namens de VvE te stemmen t.a.v. de volgende punten:

1. bij de verkiezing van het bestuur van de Hoofd VvE;
2. inzake wijzigingen in het HHR van de Hoofd VvE welke als doel hebben naleving van de splitsingsakte;
3. inzake het opnieuw uitbesteden van het beheer van de Hoofd VvE.

De leden verlenen het bestuur mandaat voor de punten 1 t/m 3 [BESLUIT].

9. Vacature bestuur

De heer F. Teunissen treedt na 3 jaar als bestuurslid af [BESLUIT]. Er hebben zich geen nieuwe kandidaten aangediend voor een bestuursfunctie. De overige bestuursleden stellen zich opnieuw beschikbaar. De leden stemmen hiermee in [BESLUIT].

10. VvE Beheer

Het bestuur heeft de afgelopen maanden het VvE beheer geëvalueerd. In dit kader zijn ook andere partijen geëvalueerd en het bestuur stelt voor het VvE beheer m.i.v. 1 januari 2020 uit te laten voeren door de VVE Beheer Groep uit Diemen. Zij is van mening dat deze partij het beste voldoet aan de door het bestuur gestelde criteria waarbij kwaliteit hoog in het vaandel stond. Mw. Venneker licht het selectieproces toe en de reden voor voordracht. De leden stemmen in met de voordracht van VVE Beheer Groep.

11. Rondvraag

Een van de leden verzoekt het schilderwerk van de wand tegenover de liften in de entreehal jaarlijks bij te werken om een en ander een nette uitstraling te laten behouden. Hier wordt naar gekeken [ACTIE].

12. Sluiting

Mw. Venneker bedankt de leden voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars 'City Tower' van complex "New Babylon" aan het Anna van Buerenplein te Den Haag (8619)

- 2. Vaststellen notulen algemene leden vergadering d.d. 2 juli 2019**
 - 2.1 Notulen van 2 juli 2019 worden goedgekeurd en vastgesteld.
- 3. Begroting en voorschotbijdrage 2020 op basis van YTD cijfers / glasverzekering 2020**
 - 3.1 De leden gaan akkoord met handhaving van de huidige VvE voorschotten en het continueringvoorstel van de glasverzekering.
- 7. Overlast verbouwingen winkelcentrum**
 - 7.1 De leden verlenen het bestuur mandaat om bij hernieuwde of voortdurende overlast juridische stappen te ondernemen middels het indienen van een formele klacht e/of inschakelen van juridische bijstand tot een maximum van € 2.500 (voor zover niet gedekt door het rechtsbijstand abonnement van Rijssenbeek).
- 8. Update stand van zaken Hoofd VvE (Atrium)**
 - 8.1 De leden verlenen het bestuur namens de VvE te stemmen in de ALV van de Hoofd VvE voor de punten:
 1. bij de verkiezing van het bestuur van de Hoofd VvE;
 2. inzake wijzigingen in het HHR van de Hoofd VvE welke als doel hebben naleving van de splitsingsakte;
 3. inzake het opnieuw uitbesteden van het beheer van de Hoofd VvE.
- 9. Vacature bestuur**
 - 9.1 De heer F. Teunissen treedt af als bestuurslid. De overige 4 leden blijven aan.
- 10. VvE Beheer**
 - 10.1 Van 't Hof Rijnland VGM BV wordt ontslagen van haar taken en de VvE Beheer Groep zal met ingang van 1 januari 2020 als VvE beheerder worden aangesteld.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars 'City Tower' van complex "New Babylon" aan het Anna van Buerenplein te Den Haag (8619)

Bestuur zoekt in 2020 uit of glasverzekering elders tegen gunstiger premie is af te sluiten.

Status: Vastgelegd

Kwestie van sprinkler en certificering door bestuur te bespreken in de ALV van de Hoofd VvE.

Status: Vastgelegd

Nieuwe breuken volgen.

Status: Vastgelegd

Uitbreiding (schoonmakende) servicemanager in het weekend (optie 1).

Aanwezige leden met uitzondering van Amvest gaan akkoord met inzet van een (schoonmakende) servicemanager op zaterdag. Na terugkoppeling reactie Amvest kan dit mogelijk tot een besluit leiden.

Status: Vastgelegd

Verzoek tot jaarlijks bijwerken van schilderwerk entree.

Status: Vastgelegd