



NOTULEN van de Algemene ledenvergadering van "VvE Moddermanstraat 1-83 (12887)", gehouden op 25 juni 2018 om 19:30 bij Protestantse Gemeente Vredeskerk Van Vollenhovenkade 24, 2313 GG Leiden.

1 Opening en vaststellen agenda/stemmenaantal

Om 19:35 uur opent mevrouw Nokhai de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Volgens de getekende presentielijst zijn er vanavond 22 van de 42 stemmen, in persoon dan wel bij volmacht, vertegenwoordigd. Dit betekent dat er vanavond rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Er wordt vanavond een punt aan de agenda toegevoegd: Budget tuin €1.000,-. Dit zal vanavond punt 8 van de agenda zijn.

Op de agenda vanavond staat punt 10 *Besluit mandatering inzake procedure Skyworks*. Dit agendapunt zal worden toegelicht door de heer Pronk, directeur van VVE Diensten Nederland Den Haag B.V.

2 Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Mevrouw Nokhai heeft geen mededelingen.

Mevrouw Borghmans, bestuurslid, heeft een mededeling omtrent het Roomburgerpark. De hockeyclub verhuist niet naar de Vliet. Wat dit voor het Roomburgerpark gaat betekenen, is nog niet bekend. Er zal 2 juli een participatietraject worden gestart. Mw. Van Lierop, die de ontwikkelingen rond het Roomburgerpark namens het VVE-bestuur volgt, geeft hier nog een aanvulling op. Zij raadt eigenaren aan om op de website van de vrienden van Roomburgerpark te kijken: www.roomburgerpark.nl. Hier is alle informatie omtrent het Roomburgerpark te vinden. Deze eigenaar geeft ook aan dat er een vertegenwoordiger namens alle VvE's zal komen. Het is gebleken dat de omwonenden zich onvoldoende gehoord en betrokken voelen bij de ontwikkelingen. Daarom zal er een vertegenwoordiger komen, maar deze is er nu nog niet.

Ingekomen stukken

Er zijn vanavond geen ingekomen stukken.

3 Bespreking notulen 16 januari 2018

De notulen van de vergadering van 16 januari 2018 worden paginagewijs doorgenomen.

Pagina 1

Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 2

Een eigenaar geeft aan dat er bij punt 7 *Voortgang groot onderhoud 2017* wordt gesproken over het verstrekken van een mandaat om de procedure voort te zetten. Deze eigenaar wil weten of dit het punt is dat vanavond besproken zal worden (punt 10 op de agenda). Mevrouw Nokhai beaamt dit.

Pagina 3

Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 4

Een eigenaar geeft aan dat er bij punt 8d *Noodzaak deugdelijk hang- en sluitwerk 'dranger'* staat in plaats van 'dranger'. Mevrouw Nokhai zal dit aanpassen in de notulen (**Actiepunt 1**). Tevens geeft deze eigenaar aan dat er nog geen dranger op de portiekdeur van nummer 79 zit. Mevrouw Nokhai zal er zorg voor dragen dat deze dranger alsnog geplaatst gaat worden (**Actiepunt 2**).



Een andere eigenaar geeft aan dat de heer Guerand een contactadres zou doorgeven voor het desgewenst laten vervangen van voordeursloten, maar dat hier tot op heden nog niks over is vernomen. Mevrouw Nokhai zal hierover contact opnemen met de heer Guerand (**Actiepunt 3**).

Pagina 5

Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 6

Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 7

Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 8

Geen op- of aanmerkingen.

De notulen van de vergadering van 16 januari 2018 worden door de vergadering vastgesteld (**Besluit 1**).

4 Bespreking jaarverslag en jaarrekening 2017

Mevrouw Nokhai heeft een aantal vragen van de kascommissie gehad. Het bestuur zal ook nog een aantal vragen omtrent de jaarrekening opsturen naar mevrouw Nokhai. Zo geeft mevrouw Borghmans aan dat de post *Diversen en onvoorzien/website* hoger is uitgevallen dan begroot. Tevens geeft mevrouw Borghmans aan dat zij graag een beknopte toelichting bij de posten zou willen zien. Mevrouw Nokhai zal de vragen van het bestuur en de kascommissie tegelijkertijd beantwoorden (**Actiepunt 4**). Tevens zal mevrouw Nokhai er zorg voor dragen dat er een toelichting komt op de jaarrekening (**Actiepunt 5**).

Een eigenaar heeft nog een aantal vragen over de jaarrekening 2017. Zo staat er op de jaarrekening een groot bedrag aan achterstallige bijdragen. Deze eigenaar is van mening dat dit niet de juiste benaming is voor deze post omdat er naast mogelijke achterstallige betalingen ook de extra bijdrage bij zit, die alle eigenaren in de periode 2017-2021 in jaarlijkse termijnen betalen.

Tevens geeft deze eigenaar aan dat de post *Tuinonderhoud* hoger is uitgevallen, maar dat dit komt doordat het herstelwerk is doordat er bij het groot onderhoud schade is veroorzaakt aan de tuin.

Ook geeft de eigenaar aan dat de eigen bijdrage de afgelopen jaren fors omhoog is gegaan. Een andere eigenaar geeft aan dat er eens in de notulen heeft gestaan dat de eigen bijdrage rond de €3,- per maand omhoog zou gaan, maar dat de VVE nu al op de €5,- per maand verhoging zit. Mevrouw Nokhai beaamt dit. Zij geeft aan dat de eigen bijdrage omhoog is gegaan naar aanleiding van het meerjarenonderhoudsplan en door jaarlijkse indexering (meestal 2 à 2,5%) van reguliere onderhoudsposten in de begroting.

5 Benoeming kascommissie 2018

De kascommissie wordt door de vergadering herbenoemd (**Besluit 2**).

Een van de eigenaren geeft aan dat de kascommissie elke 3 jaar zou moeten rouleren, waarbij omwille van de continuïteit steeds één lid wisselt en dat dit nu wederom niet gebeurd is. Een eigenaar geeft aan het komend jaar wel te willen 'warmlopen' voor het jaar daarna.

6 Benoeming bestuursleden

De heer Van Hulst en mevrouw Borghmans blijven, met goedkeuring van de vergadering, aan als bestuursleden (**Besluit 3**).

Het bestuur geeft wel aan dat het fijn zou zijn om nog een derde bestuurslid te hebben, die zou kunnen optreden als controlerend penningmeester. Helaas komen er vanuit de vergadering geen aanmeldingen.

7 Onderhoud en meerjarenonderhoudsplan 2018-2019



Het groot onderhoud (aan het dak, de schoorsteen en de gevels) is uitgevoerd in samenwerking met VvE Vridemo. Dit heeft tot een kostenbesparing geleid.

Voor de jaren 2018 en 2019 staat er niet veel op de planning. Er zit wel schilderwerk aan te komen, maar aangezien het meerjarenonderhoudsplan van deze VvE redelijk gelijk loopt met die van VvE Vridemo zal er ook dan weer worden gekeken of dit schilderwerk in samenwerking met die VvE kan gebeuren zodat dit eventueel weer korting en dus een kostenbesparing kan opleveren.

Een van de aanwezige eigenaren vraagt hoe het zit met het afstappen van het gas. Mevrouw Nokhai geeft aan dat dit in 2025 gerealiseerd moet zijn. Eigenaren zullen met extra kosten worden geconfronteerd, omdat in pandige aanpassingen voor eigen rekening komen. Wel zal er een gezamenlijke pomp worden aangeschaft. Mevrouw Nokhai geeft aan dat er gekeken gaat worden of er samengewerkt kan worden met andere VvE's om de kosten te drukken.

Een van de eigenaren vraagt of de gemeente hier nog iets in kan betekenen. Een andere eigenaar geeft aan dat de gemeente een 'groep duurzaamheid' op zal gaan richten, maar dat er verder nog niet veel bekend is. Wel bekend is dat de wijk Leiden Zuid-West als eerste zal overgaan, omdat de situatie in deze wijk minder complex is (daar zijn veel meer huurwoningen).

8 Budget tuin €1.000.-

De tuincommissie geeft aan dat er flink wat grond is gestort. Tevens zijn er oude planten weggehaald en is het gras opnieuw ingezaaid. Er is meer groen weggehaald dan verwacht. De tuincommissie wil graag nieuwe planten in de tuin planten en zou dit graag in samenwerking met de andere eigenaars willen doen. De tuincommissie wil de vergadering vragen of er €1.000,- beschikbaar kan worden gesteld om nieuwe planten te kopen voor de tuin. De vergadering stemt hier mee in (**Besluit 4**).

De andere eigenaren geven aan het een goed idee te vinden om met elkaar de tuin te beplanten. Door de vergadering wordt 15 september aangewezen als dag om samen de tuin te voorzien van nieuwe planten. Eigenaren zullen hierover nog geïnformeerd worden.

Een eigenaar geeft aan dat de bak in de binnentuin geheel toebehoort tot deze VvE.

De tuincommissie geeft aan dat de achtertuin nog niet is aangepakt, omdat hier geen budget voor is.

Er zal binnenkort een gesprek plaatsvinden tussen de tuincommissie en De Zijlbedrijven om het contract te bespreken. De tuincommissie geeft aan niet geheel tevreden te zijn over hoe vaak de tuinman langskomt en gaat hier dus over in gesprek.

10 Besluit mandatering inzake procedure Skyworks

Dit punt wordt toegelicht door de heer Pronk. In verband met het lopende conflict met Skyworks naar aanleiding van het groot onderhoud, hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden. Het is een langdurig en lastig proces. Skyworks heeft zowel VvE Moddermanstraat 1-83 als VvE Vridemo aanmaningen gestuurd vanwege de gemaakte kosten voor de steigers. Voor VvE Moddermanstraat 1-83 bedragen deze kosten ongeveer €4.600,-. Voor VvE Vridemo liggen deze kosten rond de €10.000,-. De juristen hebben aangegeven dat de VvE's wel aanknopingspunten hebben om een procedure te starten, maar dat er niet met zekerheid kan worden gezegd of de VvE's deze procedures ook gaat winnen. In het gesprek met Skyworks hebben zij een schikkingsvoorstel gestuurd: In plaats van ongeveer €14.000,- zouden de VvE's €10.000,- moeten betalen. Uit dit gesprek kwam ook naar voren dat Skyworks meer steigers heeft aangeleverd dan waar de VvE's om gevraagd hadden.

Nu is de vraag of de VvE's een procedure willen starten. De verzekering heeft aangegeven om te proberen te schikken voor €5.000,-. De verzekering is bereid om hieraan mee te betalen. De verzekeraar



van VvE Moddermanstraat (Achmea) is bereid €1.000,- mee te betalen. De verzekeraar van VvE Vridemo (DAS) was bereid om €1.500,- te betalen, maar zou dit alleen betalen als de Achmea datzelfde bedrag zou meebetalen. Nu Achmea bereid is om €1.000,- mee te betalen, zal DAS ook €1.000,- meebetalen. De heer Pronk geeft aan dat hij nog wil kijken of Achmea bewogen kan worden om ook €1.500,- neer te leggen. De heer Pronk geeft aan dat hij de vergadering om een mandaat wil vragen om namens de VvE een schikking te treffen voor een zo laag mogelijk bedrag. Mocht het niet lukken om te schikken, zal er een proces worden gestart. Er zal dan voor elke VvE apart een proces worden opgestart, omdat beide VvE's apart een contract hebben afgesloten en dus een aparte factuur hebben ontvangen. Eén van de eigenaren vraagt of het in theorie mogelijk is dat er bij beide processen een andere rechter zit. De heer Pronk geeft aan dat dit in theorie inderdaad mogelijk is.

VvE Vridemo heeft vanavond twee mandaten afgegeven:

- Een mandaat ter waarde van €5.000,- voor het treffen van een schikking voordat er een procedure wordt gestart.
- Een mandaat met een iets hoger bedrag zodat er, mocht er een procedure komen, eventueel gedurende die procedure nog geprobeerd kan worden om een schikking te treffen.

De heer Pronk geeft aan dat het ook nog goed mogelijk is dat Skyworks na het schikkingsvoorstel van de VvE's met een tegenbod komt.

Mochten de VvE's de procedures verliezen, dan dekt de verzekering enkel de proceskosten. De VvE's betalen dan de hoofdsom, de incassokosten (15% van de hoofdsom) en de rente.

De aannemer heeft aangegeven de VvE's niet te belasten met een meerwerknota. Mocht het tot een procedure komen, zal de aannemer echter wel deze meerwerknota opstellen. De nota voor dit meerwerk moet dan namelijk worden afgetrokken van de kosten van Skyworks.

Eén van de eigenaren is benieuwd hoe het bestuur van de VvE in dit hele verhaal staat. Het bestuur geeft aan dat zowel de aannemer als de VvE's juist hebben gehandeld, maar dat gelijk hebben en gelijk krijgen twee hele verschillende zaken zijn. Het bestuur wil de schade zo veel mogelijk beperken. Zij raden aan om als VvE het verlies te nemen, aangezien de proceskosten hoger zullen zijn en de uitkomst onzeker.

VvE Vridemo heeft een hogere factuur ontvangen dan VvE Moddermanstraat, doordat de werkzaamheden aan de Moddermanstraat eerst zijn afgemaakt. Hierdoor duurde het dus langer voordat de werkzaamheden aan VvE Vridemo uitgevoerd en afgemaakt konden worden en hebben de steigers daar flink wat langer gestaan. Om VvE Vridemo enigszins tegemoet te komen, is de VvE dan ook bereid om de kosten evenrediger te verdelen. Het bestuur geeft aan dat het er achter staat om eerst proberen te schikken en daarna eventueel pas een procedure te starten.

De vergadering geeft mandaat voor een bedrag van €5.000,- (hiervan wordt een deel meebetaald door de verzekeraars en wordt het resterende deel verdeeld over de beide VvE's) om te proberen een schikking te treffen met Skyworks voordat er een procedure wordt gestart (**Besluit 5**).

De vergadering geeft daarnaast mandaat voor een bedrag van €2.000,- (per VvE) om tijdens een eventuele procedure nog te kunnen schikken (**Besluit 6**).

De heer Pronk heeft het bestuur bevestigd dat alle bovengenoemde bedragen inclusief BTW zijn.

9 Bespreken begroting 2019

Mevrouw Nokhai zal via een schriftelijke toelichting aangeven welke begrotingsposten verhoogd zijn. De tuincommissie heeft aangegeven een gesprek aan te gaan met De Zijlbedrijven en het zou kunnen dat dit gevolgen heeft voor de post *Tuinonderhoud*. . Mevrouw Nokhai wacht de uitkomst van dit gesprek af.

Zodra deze uitkomst bij haar bekend is, zal zij een nieuwe begroting opsturen met daarop een eventuele



aanvulling van het tuinonderhoud en een toelichting op de betalingsposten (**Actiepunt 6**).

11 Algemene Verordening Gegevensbescherming per 25-5-2018

Mevrouw Nokhai geeft aan dat per 25 mei de nieuwe AVG-wet is ingegaan. VvE Diensten Nederland Den Haag B.V. is nog bezig om samen met Rijssenbeek Advocaten een stuk op te stellen waarin het bestuur een mandaat kan worden gegeven om adreswijzigingen te mogen ontvangen. Nu zijn er gegevens die doorgegeven moeten worden, maar die volgens de nieuwe wet niet meer doorgegeven mogen worden. Hierdoor lopen zowel VvE Diensten Nederland Den Haag B.V. als VvE's tegen problemen aan. Om dit soort problemen voortaan te voorkomen is VVE Diensten Nederland Den Haag B.V. dus bezig om een stuk op te stellen waarin het bestuur beschermd wordt. Maar dit stuk komt er dus nog aan.

12 Machtiging bestuur tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers

De vergadering geeft het bestuur machtiging tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers (**Besluit 7**).

13 Rondvraag

- Een van de eigenaren geeft aan dat hij graag zou zien dat het hek dat toegang geeft tot de Moddermanstraat is weggehaald ten behoeve van het groot onderhoud, maar dat dit tot op heden nog niet is teruggeplaatst. De eigenaar zou graag zien dat het hek in de originele staat wordt teruggeplaatst. Een andere eigenaar geeft aan dat AVS Stompwijk al opdracht zou hebben gekregen om dit hek terug te plaatsen. Mevrouw Nokhai zal dit nagaan. Mocht blijken dat hier nog geen opdracht voor is verstrekt, zal zij deze opdracht verstrekken (**Actiepunt 7**).
- Een eigenaar is benieuwd of de stenen muurtjes bij de entree opnieuw gevoegd en/of schoongemaakt zouden kunnen worden. Het bestuur geeft aan dat dit voor 2022 gepland staat op het meerjarenonderhoudsplan. Het bestuur geeft aan dat dit onderhoud wel naar voren kan worden geschoven, maar dan moet ofwel de eigen bijdrage wederom verhoogd worden, of het moet worden ingeruild voor andere onderhoudswerkzaamheden. Dit punt zal worden opgenomen in de agenda voor de volgende vergadering (**Actiepunt 8**).
- Een eigenaar geeft aan dat er een aantal tegels achter het hek ontbreekt. De tuincommissie geeft aan dat dit punt ook zal worden meegenomen in het gesprek met De Zijlbedrijven.
- Mevrouw Borghmans geeft aan dat de jaarlijkse verhoging van de servicekosten werd geïnd, voordat de brief hierover naar de bewoners was gestuurd. Dit heeft tot verwarring bij de eigenaren geleid. Mevrouw Borghmans zou graag zien dat de brief voortaan voorafgaand aan de vordering wordt verstuurd. Mevrouw Nokhai geeft aan dat hier inderdaad iets is mis gegaan en dat dit in het vervolg niet meer zal gebeuren.

14 Sluiting vergadering

Om 21:10 uur sluit mevrouw Nokhai de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst en hun bijdrage. Mevrouw Nokhai deelt de vergadering mede dat zij VVE Diensten Nederland Den Haag B.V. gaat verlaten. Mevrouw Schouten is de nieuwe accountmanager van VvE Moddermanstraat 1-83. Mevrouw Nokhai dankt de VvE voor de samenwerking.

Aldus vastgesteld in de ledenvergadering d.d.: __-__-__



vve diensten nederland

den haag

Voorzitter: _____ Notulist: _____



VvE Moddermanstraat 1-83 (12887)

Aktie-, besluitenlijst ALV 25 juni 2018 om 19:30

1-BESLUIT 1: De notulen van de vergadering d.d. 16 januari 2018 worden door de vergadering vastgesteld.

2-BESLUIT 2: De kascommissie wordt herbenoemd.

3-BESLUIT 3: Mevrouw Borghmans en de heer Van Hulst blijven, met goedkeuring van de vergadering, aan als bestuursleden.

4-BESLUIT 4: De vergadering stemt in met het beschikbaar stellen van €1.000,- om nieuwe planten aan te schaffen voor de tuin.
Op 15 september 2018 zullen de eigenaren gezamenlijk deze nieuwe planten in de tuin planten.

5-BESLUIT 5: De vergadering geeft een mandaat voor een bedrag van €5.000,- incl. btw (hiervan wordt een deel meebetaald door de verzekeraars en wordt het resterende deel volgens een nader te bepalen verdeelsleutel verdeeld over de beide VvE's) om te proberen een schikking te treffen met Skyworks.

6-BESLUIT 6: De vergadering geeft een mandaat voor een bedrag van €2.000,- incl. btw (per VvE) om tijdens een eventuele procedure nog een schikking te kunnen treffen.

7-BESLUIT 7: De vergadering geeft het bestuur machtiging tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers.

8-ACTIEPUNT 1: In de notulen d.d. 16-01-2018 zal bij punt 8d het woord 'drager' worden aangepast naar het woord 'dranger'.

9-ACTIEPUNT 2: Mevrouw Nokhai zal opdracht geven om de deurdranger bij de portiekdeur van nummer 79 te laten plaatsen.

10-ACTIEPUNT 3: Mevrouw Nokhai zal contact opnemen met de heer Guerand om hem te vragen naar het laten vervangen van de voordeursloten.

11-ACTIEPUNT 4: Mevrouw Nokhai zal de vragen van de kascommissie en het bestuur over jaarrekening 2017 tegelijkertijd beantwoorden.

12-ACTIEPUNT 5: Mevrouw Nokhai zal er zorg voor dragen dat er een toelichting op de jaarrekening komt.



Op deze toelichting zal onder andere komen te staan welke posten hoger uit zijn gevallen.

13-ACTIEPUNT 6: Mevrouw Nokhai wacht het gesprek van de tuincommissie met De Zijlbedrijven af. Na dit gesprek zal zij een nieuwe begroting opsturen met daarop een eventuele aanvulling op de post voor het tuinonderhoud en een toelichting op de betalingsposten.

14-ACTIEPUNT 7: Mevrouw Nokhai zal nagaan of er al opdracht is verstrekt om het hek dat toegang geeft tot de Burggravenlaan terug te plaatsen. Mocht hier nog geen opdracht voor gegeven zijn, zal mevrouw Nokhai hier alsnog opdracht voor verstrekken.

15-ACTIEPUNT 8: Het punt 'Onderhoud stenen muurtjes entree' zal op de agenda voor de volgende vergadering worden gezet.

Het onderhoud aan deze muurtjes staat gepland voor 2022. Bij de volgende vergadering zal worden besproken of dit voor 2022 op het MJOP zal blijven staan of dat dit onderhoud naar voren wordt gehaald. Mocht worden besloten om het onderhoud naar voren te halen, zal of de eigen bijdrage omhoog moeten of zal het moeten worden ingeruild voor andere onderhoudswerkzaamheden.