

## Notulen

### Vereniging van Eigenaren Flatgebouwen Leiden Zuid - West - A , gevestigd te Leiden

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 6 februari 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 211; aantal stemmen vertegenwoordigd: 142 (67,3 procent)

---

#### 1. **Opening en vaststelling van de agenda.**

Mevrouw de Vries, van De Voorse VvE Beheer, opent om 19:40 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Mevrouw de Vries wordt benoemd tot de voorzitter van de vergadering.  
De agenda wordt vastgesteld.

#### 2. **Vaststellen geldigheid van de vergadering aan de hand van de presentielijst.**

Er zijn 142 van de 211 stemmen, inclusief volmachten, aanwezig. De vergadering is geldig en er kunnen besluiten genomen worden.

#### 3. **Mededelingen en ingekomen stukken.**

- **SKW:**  
Mevrouw de Vries geeft aan aangesloten te zijn bij het kwaliteitsregister SKW. Eenmaal per jaar wordt er een audit gehouden en worden er een aantal VvE's door SKW gecontroleerd of alles op een juiste wijze wordt uitgevoerd en wordt geregistreerd. Mevrouw de Vries vraagt aan de leden een akkoord om aan SKW inzicht te geven in de VvE. Naar persoonsgegevens wordt niet gevraagd. De vergadering gaat akkoord.
- **Taxatie complex i.v.m. herbouwwaarde en onderverzekering; 17-02-2023:**  
Bij het overnemen van de VvE en het inzien van alle gegevens zagen wij dat binnenkort jullie taxatie afloopt. Wij hebben in overleg met het bestuur een nieuwe taxatie gepland bij van Horssen taxaties. Een taxatie is verplicht en dient er voor te zorgen dat je niet onderverzekerd bent. Een taxatie is 6 jaar geldig. De taxatie staat gepland op 17 februari 2023. Van Horssen zou ook bij een aantal woningen willen kijken. Mocht u deze dag thuis zijn en het niet erg vinden om van Horssen uw woning te laten zien dan kunt u een mail sturen naar; [info@devoorse.nl](mailto:info@devoorse.nl).

#### 4. **Vaststellen notulen van de vorige vergadering van 26 september 2022.**

De notulen van de algemene ledenvergadering van 26 september 2022 worden vastgesteld. De notulen worden ondertekend door de voorzitter en administrateur.

#### 5. **(Her-)benoemen bestuur.**

Het bestuur blijft ongewijzigd. De drie bestuurders Dhr. van Velthoven, Dhr. Prins en Dhr. Dekker worden herbenoemd. Tijdens de vergadering heeft niemand aangegeven toe te willen treden tot het bestuur. De vacature blijft daarom open staan. Mocht u op een later moment alsnog interesse hebben in een bestuursfunctie of een ondersteunende functie dan kunt u een mail sturen aan; [info@devoorse.nl](mailto:info@devoorse.nl)

#### 6. **Verzoek tot mandaat bestuur en beheerder.**

- **De vergadering verleent mandaat aan het bestuur inzake het uitvoeren van rechtshandelingen inzake de incasso's en de reglementen van de VvE:**  
Mevrouw de Vries legt uit dat we dit mandaat nodig hebben om volgens de reglementen een incassoprocedure mogen starten wanneer iemand niet aan zijn VvE bijdragen voldoet. Tevens heeft het bestuur dit mandaat nodig om te mogen handelen tegen eigenaren die zich niet aan de regels houden die gesteld zijn in de splitsingsakte, modelreglement, of huishoudelijk reglement. Dit punt zal ieder jaar terug komen op de agenda van de ALV.
- **Schadepeningen:**  
In de splitsingsakte is een lid opgenomen waarin vermeld wordt dat er bij een schade uitkering hoger dan € 11.345,00 er schriftelijk in een notulen moet zijn opgenomen dat de leden van de ALV akkoord zijn om deze uitkering op de rekening van de VvE uit te laten keren.

- Mandaat bedrag inzake werkzaamheden:  
De leden zijn akkoord met het mandaat aan het bestuur voor het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden a € 2.500,00.

#### 7. **Verslag kascommissie.**

De heer E. Fakkert en De heer F. Borst hebben de financiële stukken van 2022 gecontroleerd en hebben hierbij geen onregelmatigheden geconstateerd. De kascommissie adviseert aan de leden om decharge aan het bestuur te verlenen over het gevoerde financiële beleid.

De heer E. Fakkert en De heer F. Borst zullen de financiële stukken van 2023 controleren. De heer M. Verrips is reservelid.

#### 8. **Vaststellen jaarstukken 2022.**

De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag 2022 en het exploitatieresultaat 2022 van €1.275,91 zal ten laste van de algemene reserve geboekt worden. De leden verlenen decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid over 2022.

#### 9. **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

- De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde werkzaamheden van 2023 om deze uit te laten voeren;

#### 10. **Onderhoudszaken.**

- Schilderwerkzaamheden vs het vervangen van de kozijnen van de woningen en trappenhuis:  
Het eerder afgegeven mandaat van € 80.000,00 op de eerdere offerte is door alle prijsstijgingen niet toereikend genoeg. Er is een nieuwe offerte opgevraagd en deze is € 113.066,79. De leden gaan akkoord met de verhoogde offerte. Vanwege de slechte staat van sommige kozijnen en de hoge terugkerende onderhoudskosten is er afgewogen of het wellicht niet verstandiger is om i.p.v. te gaan schilderen de kozijnen te gaan vervangen. Er is hiervoor een offerte opgevraagd bij Ploeg kozijnen. De kosten hiervoor bedragen € 775.274,00.  
De Voorse zal een splitsing maken in de verschillende kozijnen om zo wat meer een beeld te krijgen welke kozijnen in de offerte zijn opgenomen en welke kozijnen de meeste urgentie hebben om te worden vervangen. Dit zal op een later moment worden nagestuurd.  
Voor nu wordt er gekozen om dit jaar te schilderen in een nieuwe kleur; antraciet grijs RAL7016 en wit RAL9001. De urgente zaken zullen meteen opgepakt worden en het overige zal via het verduurzamingstraject lopen.
- LED-verlichting portieken:  
De heer Raven heeft een voorstel gedaan om de portiekenverlichting aan te passen naar led. De mail met uitleg van alle kosten is door de leden akkoord bevonden. Er wordt een mandaat gegeven voor € 1.000,00 om de verlichting te vervangen naar led en de armaturen die ontbreken of aan vervanging nodig zijn meteen te vernieuwen.
- Schimmelvorming woningen:  
Hiervoor zal een inventarisatie gehouden worden middels een mail aan de eigenaren. Iedereen kan hierin aangeven of er schimmel of andere gebreken zijn in de woning. Naar aanleiding van de inventarisatie zullen er offertes worden opgevraagd en deze in een volgende vergadering op de agenda worden geplaatst om hier een besluit over te kunnen nemen om vervolgens tot herstel over te gaan.
- Verduurzamen - uitslag quickscan:  
Voor het verduurzamen is er een werkgroep gevormd bestaande uit; Mevrouw Hagens, De heer Borst en De Heer Schotman. Zij zullen het project gaan uitwerken in samenspraak met het bestuur. Wat onder andere opvalt is dat in het MJOP gesproken wordt over dat het dak er slecht aan toe is terwijl in de Quickscan vermeld wordt dat dit in goede staat is. Dit zal nog een keer nagevraagd worden hoe dit zit.  
Eerste stap voor de werkgroep is een inventarisatie maken bij de eigenaren wie behoefte heeft aan verduurzamen en waar hun persoonlijke behoeftes liggen. De Voorse zal wat documentatie toesturen om het geheel wat begrijpelijker en concreter te maken.
- Betonherstel balkons:  
De leden verlenen een mandaat aan het bestuur van € 10.000,00 voor herstellen van de balkons. Er zijn er op dit moment 5 slecht, waarvan 1 erg urgent is. De Voorse zal deze werkzaamheden in opdracht geven.

**Naschrift:**

- **We hebben de reglementen bekeken daar staat niets in vermeld over dat glas onder de VvE valt, maar wel dat glasschade voor rekening van de betrokken eigenaar is. Er is in de opstalpolis bij de verzekering wel een glasschade die via de VvE loopt.**

**11. Vaststellen begroting en VvE bijdragen 2023.**

De vergadering gaat akkoord met de begroting en VvE bijdrage 2023. De begroting gaat in met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023. Binnenkort ontvangt u wat uw nieuwe VvE bijdragen zal zijn en ook wordt er nog betaald mag worden over de maand januari en februari 2023.

**12. Rondvraag en sluiting.**

- Er komen diverse klachten over overlast binnen. Veel geschreeuw, gevloek en ruzie. Maar ook over het boren van gaten in de late uurtjes. Wij willen iedereen er aan herinneren dat jullie gezamenlijk een gebouw delen. Denk hierbij aan uw gedrag en aan uw burens. Probeer overlast tot een minimum te beperken.
- Er komen ook klachten binnen van een wietgeur in het portiek van nummers: 20-36. Wij willen de eigenaren/huurders met klem afraden wiet te gebruiken in huis of op de inpandige balkons. Door de natuurlijke trek is deze geur bij alle appartementen in het portiek te ruiken en wordt als ongepast en niet prettig ervaren.
- Er zijn diverse klachten binnen gekomen over Proline en/of rareiteiten nadat Proline is geweest. Hieronder een opsomming. de Voorse zal samen met het bestuur Proline hierover benaderen.
  - De heer Borst (nr.36)
  - Mevrouw Stam (nr.255)
  - De heer en Mevrouw Schotman (nr. 20) Rioollucht na bezoek Proline, water komt omhoog en pruttelt.
  - Mevrouw Hensing - Kooreman (nr. 265) Pruttelt
  - De heer en Mevrouw Laman (nr. 247) Lekkage
  - Mevrouw Clements (nr. 267) Pruttelt naar boven naar gootsteen bij het doortrekken wc/ gebruik vaatwasser? bovenburen.
- De heer Raven (nr. 269) Rioollucht doucheputje > de Voorse zal Riool.nl inschakelen
- De heer Verrips gaf aan graag op de aangegeven tijd te willen starten met de vergadering. Voortaan zal de Voorse op de uitnodiging een aanvangstijd en een starttijd noteren.

Mevrouw de Vries sluit om 21.29 de vergadering en bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng.

**Nog wat tips!**

- Controleer regelmatig de kit- en tegelvoegen in de natte ruimten. Bij lekkage en schade als gevolg daarvan bent u privé aansprakelijk. De verzekering dekt dit niet omdat dit achterstallig onderhoud is.
- Flexibele waterleidingen preventief iedere 10 jaar laten vervangen.
- Flexibele gasleiding preventief iedere 10 jaar laten vervangen.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

**Vereniging van Eigenaren Flatgebouwen Leiden Zuid - West - A**  
**, gevestigd te Leiden**

- 4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering van 26 september 2022.**
  - 4.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van 26 september 2022.
  
- 6. Verzoek tot mandaat bestuur en beheerder.**
  - 6.1 De vergadering verleent mandaat aan het bestuur inzake het uitvoeren van rechtshandelingen inzake de incasso's en de reglementen van de VvE.
  - 6.2 De vergadering is akkoord met het aannemen van schadepenningen boven de € 11.345,00
  - 6.3 De vergadering verleent mandaat aan het bestuur voor het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden tot een bedrag van € 2.500,00.
  
- 7. Verslag kascommissie.**
  - 7.1 De leden verlenen decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid over 2022.
  
- 8. Vaststellen jaarstukken 2022.**
  - 8.1 De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag 2022 en het exploitatieresultaat 2022 van € 1.275,91 zal ten laste van de algemene reserve geboekt worden. De leden verlenen decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid over 2022.
  
- 10. Onderhoudszaken.**
  - 10.1 De vergadering verleent een mandaat van € 113,066,79 om de offerte van van Muiden in opdracht te geven.
  - 10.2 De vergadering verleent een mandaat van € 10.000,00 aan het bestuur om de werkheden aan de balkons in opdracht te kunnen geven.
  - 10.3 Het bestuur krijgt een mandaat van € 1.000,00 om lampen voor LED-lampen te vervangen en kapotte armaturen te vervangen in de portieken.
  
- 11. Vaststellen begroting en VvE bijdragen 2023.**
  - 11.1 De vergadering gaat akkoord met de begroting en VvE bijdrage 2023. De begroting gaat in met terugwerkende kracht vanaf 01 januari 2023.

## Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaren Flatgebouwen Leiden Zuid - West - A  
, gevestigd te Leiden**

**Brief over nieuwe bijdragen versturen.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**Inventarisatie maken door werkgroep verduurzaming naar wensen en behoeften eigenaren.**

*Status: Vastgelegd*

**Inventarisatie versturen eigenaren conform schimmel en gebreken in huis.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**Klacht met Proline opnemen.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**RAL nummers antraciet en wit opvragen bij van Muiden.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**Riool inschakelen voor doucheputje nr. 269.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**Splitsing maken in offerte kozijnen tussen woningen en portieken.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*

**Uitnodiging volgende ALV aanvang en starttijd vermelden.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chantal de Vries)*