

Vereniging van Eigenaren Vijf Meilaan 24 t/m 206 te Leiden

Verslag van de 2e algemene ledenvergadering d.d. 11 juli 2019

1. Opening van de vergadering door de voorzitter

De heer Hogenes opent de vergadering om 19:00 uur. Het betreft hier een tweede vergadering, waar geen quorum is vereist. Het aantal aanwezige stemmen bedraagt 984 van de 4.264 stemmen. Het bestuur en de beheerder worden aan de leden voorgesteld, nieuwe eigenaren worden welkom geheten.

2. Ingekomen stukken

Geen

3. Mededelingen van de administrateur

- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De beheerder heeft een overeenkomst opgesteld tussen de Vereniging (verwerkingsverantwoordelijke) en beheerder (verwerker), waarin partijen regels vastleggen omtrent de verwerking van persoonsgegevens. Het bestuur zal de overeenkomst doornemen ondertekenen. Het getekende exemplaar zal op het portaal beschikbaar gesteld worden.

- Hoofdvereniging:

De hoofdvereniging is nog niet verder ingericht. Dat zal nog wel opgepakt moeten worden.

In de Hoofdvereniging zit het bestuur van de VVE wonen tezamen met de eigenaren van het Commercieel onroerend goed. Zaken dit onder de Hoofdvereniging vallen zijn onder andere de opstalverzekering daken en fundering. Onderhoud van het appartementencomplex valt binnen de VVE wonen. Een van de eigenaren van het Commercieel Onroerend Goed heeft plannen met het dak van de winkels. Hij wil dit gaan bebouwen en het dak verder onderhouden. Hiervoor heeft hij straks goedkeuring nodig van de VVE Wonen. Een officieel verzoek is nog niet ontvangen. Zodra dit binnen is zullen wij dit opnemen met het bestuur en vervolgens met de leden.

- Terugblik 2018

Na vervangen van de ketels is al merkbaar dat het verbruik omlaag is gegaan en geen warmte klachten meer zijn geweest. Het vervangen van de ketels is uiteindelijk prima verlopen, wel is er hier daar wat laswerk verricht. Maar alles is uiteindelijk goed opgeleverd. En vanaf locatie kan het systeem gecontroleerd en beheerd worden door de installateur.

Aan de liften is volgens afspraak onderhoud gepleegd, dit vanwege veel klachten over de liften. Uiteindelijk zullen de liften grondig moeten worden gerenoveerd, deze vervolg stappen zullen worden ingegaan.

- Machtiging Doorlopende incassomaatregel administrateur.

Dit punt dient jaarlijks op de algemene ledenvergadering bekrachtigd te worden. De administrateur vraagt om een machtiging om namens de vereniging vorderingen ter incasso uit handen te geven en juridische procedures te starten om deze vorderingen te innen. De leden gaan akkoord met dit voorstel.

*Vereniging van Eigenaren Vijf Meilaan 24A t/m 206 te Leiden
Adelbrecht Vastgoed Beheermaatschappij B.V., Administrateur
11 juli 2019*

4. (Her)benoeming voorzitter/bestuursleden

Het huidige bestuur geeft aan nog door te willen gaan in de huidige setting. De leden stemmen hier unaniem in mee. Het bestuur bestaat uit:

- De heer C. Hogenes (# 118)
- De heer B. van der Hoek (# 86)
- Mevrouw N. Pieters (# 132)

5. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van de vergadering van 8 augustus 2018 worden vastgesteld

6. Financieel overzicht 2018, waaronder:

- Verslag en (her)benoeming kascontrolecommissie:
De heren Van Bergen (# 156) stelt zich wederom beschikbaar om de jaarcijfers over 2018 te controleren. Er zal met hen een afspraak gemaakt worden om de cijfers te komen controleren.
- De heer van Bergen (# 156) heeft de cijfers over 2016 en 2017 gecontroleerd en akkoord bevonden, waardoor er decharge is verleend tot en met het boekjaar 2017.
- Toelichting jaarcijfers;
De heer Van t Hof licht de jaarcijfers over 2018 toe. Het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatie resultaat van € 8.509,17 EUR. Dit is mede veroorzaakt door minder onderhoudskosten aan de CV installatie en lager onderhoud dan begroot. De administrateur stelt voor om dit resultaat toe te voegen aan het reservefonds ten behoeve van het onderhoud komende jaren. Dit voorstel wordt in stemming gebracht. De leden gaan hiermee akkoord.

In de begroting van 2018 is voor het CV onderhoud geen rekening gehouden met de BTW hierdoor is er een negatief exploitatie saldo ontstaan op onderhoud. Het voorstel is om dit negatieve exploitatie resultaat van 16.333,21 EUR te laste van de reservering te brengen. De leden stemmen in met het advies.

Het reservefonds bedraagt op 31 december 2018 € 130.673,64

- Dechargeverlening financieel beheer tot en met 2018
Aangezien de kascontrole 2018 nog niet volledig heeft plaatsgevonden, stemmen de leden in onder voorbehoud van goedkeuring kascontrole, decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beleid tot en met 2018.

7. (Groot) onderhoud

Dakonderhoud: Het vervangen van de dakbedekking is in stemming gebracht en akkoord bevonden, deze gaat dan ook in opdracht en zal in overleg met onder andere ook vodafone lopen ivm het vele leiding trace op het dak van vodafone.

Asbest sanering liftopbouw: Het plafond van de liftmachine kamer en de voorruimte van de liftmachiniekamer zijn volledig van asbest. Deze moet, ivm arbo voor oa de liftmonteurs, verwijderd worden. Na het verwijderen en saneren zal er wel weer een nieuw plafond voor moeten worden terug geplaatst.

Vervangen gasmeter: Na het vervangen van de ketels is ook de grote van de gasmeter niet meer nodig, deze is voor het complex inmiddels over bemeten en mag een verkleind worden. Dit scheelt de VVE uiteindelijk in de maandelijkse kosten, ook deze actie is voor akkoord bij de betrokken partijen uitgezet.

8. Begroting 2019

Vaststelling maandelijkse bijdragen

Ondanks het positieve exploitatieresultaat is in de begroting 2019 een kleine verhoging van toepassing. De onderlinge begrotingsposten zijn gewijzigd.. Zo is de reservering voor het onderhoud verhoogt naar € 32.000. de begrotingsposten CV onderhoud en waterverbruik zijn verlaagd.

De begroting 2019 is door de leden aangenomen. De leden ontvangen een factuur van de bijdrage wijziging vanaf 1 januari 2019.

9. Rondvraag

Er volgt een kleine discussie over het huishoudelijk reglement. Met name over de toestemming voor het tijdelijk verhuren van het appartement. De leden spreken de wens uit om in het huishoudelijk reglement de volgende afspraken op te nemen:

Tijdelijke verhuur korter dan 3 maanden is niet toegestaan.

De leden zullen altijd bij bestuur/beheerder melden dat zij hun appartement gaan verhuren. Er is hiervoor een huurdersverklaring die door partijen getekend dient te worden, waarbij huurders akkoord gaan met de afspraken binnen de vereniging. zij conformeren zich met de splitsingsakte en huishoudelijk reglement.

10. Sluiting van de vergadering.

De heer Van 't Hof sluit de vergadering om 21:00 uur en dankt voor de komst en inbreng.

Amsterdam, september 2019
Adelbrecht Vastgoed Beheer B.V.