



Notulen van de Algemene Ledenvergadering van VvE Moddermanstraat 1-83 te Leiden (12887), gehouden op **25 november 2019 om 19:30** in een der zalen van Protestantse Gemeente Vredeskerk te Van Vollenhovenkade 24, 2313 GG Leiden.

1. Opening

De heer Meijerink, VvE Manager bij de bestuurder, VvE Diensten Nederland Den Haag B.V., opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen welkom.

a. Vaststelling stemmenaantal

Volgens de presentielijst zijn in persoon dan wel bij volmacht 21 van de 42 stemmen aanwezig. Daar dit een tweede vergadering is kunnen ongeacht het aantal aanwezige stemmen rechtsgeldige besluiten over de geagendeerde onderwerpen worden genomen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld (**besluit**).

b. Benoemen voorzitter van de vergadering

De leden benoemen unaniem de heer Meijerink als voorzitter van de vergadering (**besluit**).

De heer Meijerink zal tevens de notulen van deze ledenvergadering verzorgen (**actie**).

2. Ingekomen stukken / mededelingen bestuurscommissie

Er zijn geen mededelingen of ingekomen stukken die in deze ledenvergadering behandeld dienen te worden.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 25 juni 2018

De notulen van 25 juni 2018 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld, waarna ze door de voorzitter worden ondertekend (**Besluit**). De goedgekeurde notulen zullen op het eigenarenportaal worden geplaatst (**actie**).

Naar aanleiding van de actielijst worden de navolgende opmerkingen geplaatst:

- actiepunt 3. Het betreft hier de portiekdeur sloten, niet de voordeursloten.
- actiepunt 4. De vragen zijn beantwoord
- actiepunt 5. De heer Meijerink geeft aan dat een toelichting normaal gesproken niet op schrift wordt geleverd, maar mondeling in de vergadering wordt gegeven. In dit geval wordt verzocht een toelichting op de enorme overschrijding te geven.

Noot: de overschrijving wordt vooral veroorzaakt door twee posten, te weten budget groenvoorziening, groot € 3.350,- wordt overschreden met € 3.965,48. Dit komt omdat in 2017 veel extra snoeiwerk is uitgevoerd wat niet was begroot, voor totaal € 3.952,49.

Tweede veroorzaker van de grote overschrijding is dat de begroting gewijzigd is vastgesteld voor



totaal € 68.824,--, maar dat de bijdrage niet met terugwerkende kracht per 1 januari van dat jaar is bijgesteld, maar op basis van de vorige begroting van totaal € 62.614,35 Daardoor is een verschil ontstaan van totaal 6.209,65 aan niet geheven bijdragen.

- actiepunt 6. Naar aanleiding van dit punt wordt aangegeven dat de voortuinen flink verbeterd zijn dat er in het voorjaar een tuindag zal worden gehouden. Van het oorspronkelijke budget van € 1.000,-- is nog € 400,-- over. De tuincommissie, bestaande uit Van Dueren den Hollander en Hilarius en de heer en mevrouw Van Dam hebben als aandachtspunt het snoeien van de bomen en aanplanting t.p.v. nr 75. Aangegeven wordt dat het een probleem blijft om DZB de frequentie van onderhoud na te laten komen. Dit is een gegeven waar rekening mee gehouden moet worden en daarom is het belangrijk dat vanuit de eigenaren bijgesprongen wordt middels de tuincommissie.

- actiepunt 7. De opdracht voor herstel van het hek naar de tuin is gegeven

4. Financiën 2017

a. Verslag Kascommissie 2017

De kascommissie heeft de stukken nagekeken en een goedkeurende kascommissieverklaring afgegeven.

b. Bespreken en vaststellen jaarrekening

De jaarstukken 2017 worden vervolgens door de leden unaniem goedgekeurd en vastgesteld (besluit). De jaarrekening 2017 zal op het eigenarenportaal worden gepubliceerd (**actie**).

c. Decharge bestuur voor het gevoerde financiële beleid en beheer

De leden verlenen decharge aan het bestuur / de bestuurder VvE Diensten Nederland Den Haag BV voor het door haar gevoerde financiële beheer en beleid (**besluit**).

d. Bestemming exploitatieresultaat

Het negatieve exploitatieresultaat van 2017, groot € 10.357,36, zal ten laste worden gebracht van de onderhoudsreserve (**besluit**).

5. Financiën 2018

a. Verslag Kascommissie 2018

De kascommissie heeft de stukken nagekeken en een goedkeurende kascommissieverklaring afgegeven.

b. Bespreken en vaststellen jaarrekening

De jaarstukken 2018 worden vervolgens door de leden unaniem goedgekeurd en vastgesteld (besluit). De jaarrekening 2018 zal op het eigenarenportaal worden gepubliceerd (**actie**).

c. Decharge bestuur voor het gevoerde financiële beleid en beheer



De leden verlenen decharge aan het bestuur / de bestuurder VvE Diensten Nederland Den Haag BV voor het door haar gevoerde financiële beheer en beleid (**besluit**).

d. Bestemming exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat van 2018, groot € 1.714,71, zal ten gunste worden gebracht van de onderhoudsreserve (**besluit**).

6. (Her)verkiezing bestuurscommissie

Mevrouw Borghmans en de heer Van Hulst blijven aan als bestuurscommissie (**besluit**).

7. (Her)verkiezing kascommissie 2019

De heren Coury en Staal worden benoemd tot kascommissie voor controle van boekjaar 2019 en mevrouw Van Lierop als reserve kascommissielid (**besluit**).

8. Uitgevoerde werkzaamheden 2018

De bestuurscommissie geeft aan dat alle werkzaamheden die uitgevoerd moesten worden zijn afgerond.

9. Juridische procedure Skyworks

De heer Meijerink licht kort toe dat de procedure met Skyworks financieel nu geheel is afgewikkeld en het dossier daarmee gesloten kan worden.

10. Goedkeuring onderhoud conform meerjarenbegroting

a. Bespreken en vaststellen meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het meerjarenonderhoudsplan d.d. 22 februari 2017 wordt aangehouden als uitgangspunt voor het groot onderhoud (**besluit**). In 2019 staat een stelpost voor de meterkasten die gefaseerd over een aantal jaar worden vervangen. Dit wordt echter uitgesteld, zodat de vervanging daarvan samen met de vervanging van een meterkast in een volgend portiek in 2020 uitgevoerd kan worden (**actie**). Verder onderhoud is er in 2019 niet gepland. In 2020 staat buitenschilderwerk gepland, wat in voorbereiding zal worden genomen ter besluitvorming in de volgende vergadering (**actie**). Bij dit buitenschilderwerk zal ook het plafond van de balkons meegenomen worden. De schilderwerken zullen met een hoogwerker uitgevoerd worden.

b1. Bespreken uit te voeren planmatig onderhoud conform MJOP

Voor 2019 is geen groot onderhoud gepland.

b2. Bespreken uit te voeren onderhoud aan de stenen erfafscheiding



Ten behoeve van de volgende ledenvergadering zal een voorstel uitgewerkt worden voor onderhoud aan de stenen erfafscheidingen (**actie**). Hierin zal ook aandacht zijn voor het rooien van de boom die nu de stenen muur ontzet. Hiervoor in de plaats zal een kleiner boompje terug komen die in toekomst geen schade aan de muur zal geven.

De boom van de burens komt aan de orde. Dit is binnen de andere VvE besproken en is daar een aandachtspunt. Bedoeling is dat deze boom verwijderd zal worden.

Wat betreft de tuindag in 2020 zal deze worden gepland op 25 april 2020 (**actie**). Hiervoor is ca € 400,- nog beschikbaar van het vorige budget dat dan ingezet kan worden. Er is extra snoeiwerk nodig aan de achterzijde. Hiervoor zal een offerte worden opgevraagd welke in de volgende ledenvergadering besproken kan worden, zodat het werk in het najaar uitgevoerd kan worden (**actie**).

Het hek naast Burggravenlaan is provisorisch hersteld. Gevraagd wordt hoe het precies met het hek is gesteld, juridisch gezien. Ook met de Scholtenstraat. Dit zal afgestemd worden met de heer Guerand (**actie**).

Over de standleidingen wordt besloten dat de bestuurder in samenspraak met de bestuurscommissie mandaat krijgt om de problemen op te lossen en eventueel tot deelvervanging over te gaan (**besluit**).

Mevrouw Borghmans meldt vocht doorslag bij de slaapkamer aan de balkonkant. Mogelijk dat dit komt door de afwatering van de balkons. Het is belangrijk dat de putjes op de balkons schoongehouden worden. Dit is een eigenaars verantwoordelijkheid. Gevraagd zal worden of de heer Guerand hier naar wil kijken (**actie**).

Als laatste wordt aangegeven dat de waterleidingen niet van lood zijn.

c. Besluit begeleiding (planmatige) onderhoudswerkzaamheden

De heer Guerand, technisch adviseur van de VvE zal, zoals gebruikelijk, de begeleiding, in afstemming met de bestuurscommissie en VvE Diensten, van de schilder werkzaamheden en het onderhoud aan de stenen erfafscheiding op zich nemen, op basis van tijdsbesteding (**besluit**). Gevraagd wordt of de sloten geïnventariseerd kunnen worden welke vervangen dienen te worden. De sloten van de voordeuren vallen echter niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE, maar van iedere eigenaar. De VvE is alleen verantwoordelijk voor de algemene deuren. Wat wel kan is advies aan de heer Guerand vragen als een eigenaar hier iets aan wil doen.

11. Goedkeuren begroting 2019 en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdragen en doorkijk maandbijdrage 2020

Unaniem wordt besloten de begroting 2019 (€ 71.530,-) ongewijzigd goed te keuren en vast te stellen, zodat de maandbijdrage voor 2019 ongewijzigd blijft (**besluit**). Voor 2020 wordt besloten de maandbijdrage vooralsnog gelijk te houden aan 2019 (**besluit**).

De vastgestelde begroting 2019 zal op het eigenarenportaal worden gepubliceerd (**actie**).

12. Verzekeringen



a. Voorstel oversluiten verzekeringen

De heer Meijerink licht kort toe dat de (opstal)verzekering door de verzekeraar is opgezegd en concurrerende offertes door de tussenpersoon zijn opgevraagd. Besloten wordt gebruik te maken van optie 1, de VVE Meerkeuzepolis van Centraal Beheer, voor een jaarpremie van € 3.588,27 netto, waarbij een eigen risico zal gelden van € 250,-- per schadezaak (**besluit**). De heer Meijerink zal zorgen dat dit wordt doorgevoerd (**actie**).

b. Afhandeling eigen risico (privé of VvE) wanneer oorzaak (gedekt evenement) een privé zaak blijkt te zijn; voorstel om eigen risico ongeacht de locatie van de oorzaak ten laste van de VvE te laten komen

De heer Meijerink licht het voorstel kort toe. Besloten wordt het eigen risico (in 2020 € 250,-- (opstal)schade), bij een gedekt evenement, wanneer de oorzaak een privé zaak blijkt te zijn, voor rekening van de betreffende eigenaar komt (**besluit**).

c. Appartementenrechtenclausule; besluit dat bestuurder namens vvE en eigenaren wordt gemandateerd voor afhandelen schadezaken en dat schadepeningen op rekening VvE worden gestort

De leden besluiten unaniem dat schadepeningen altijd op rekening van de VvE worden gestort en dat de bestuurder, VvE Diensten Nederland Den Haag B.V., door de vergadering wordt gemandateerd voor het begeleiden en afhandelen van de schadezaak (**besluit**).

13. Herbekrachtiging vergaderbesluit 11 mei 2009: machtiging Bestuurder door V.v.E. tot het nemen van juridische stappen jegens wanbetalers

De leden besluiten unaniem het vergaderbesluit d.d. 11 mei 2009 te herbekrachten, inhoudende dat het bestuur / de bestuurder is gemachtigd tot het nemen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers, waarbij alle daarmee verband houdende (incasso)kosten voor rekening van het nalatige lid komen (**besluit**).

14. Mandaat beheerder voor onderhoudswerkzaamheden tot een bedrag per opdracht van maximaal € 700,-- en de beheerder samen met de bestuurscommissie tot een bedrag per opdracht van maximaal € 5.000,-- voor onderhoudswerkzaamheden met een spoedeisend karakter

De leden besluiten unaniem dat mandaat wordt gegeven aan de bestuurder en de voorzitter tot het nemen van spoedeisende maatregelen, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering, waarbij dit mandaat per opdracht is begrensd tot € 700,-- voor bestuurder en tot € 5.000,-- voor de bestuurder en de voorzitter van de bestuurscommissie samen (**besluit**).



15. Rondvraag

Het stallingsprobleem voor de elektrische fiets is nog niet opgelost. Binnenkort is overleg met de gemeente en dit dient eerst afgewacht te worden.

De hoop wordt uitgesproken dat meer mensen zich beschikbaar stellen voor de tuincommissie om DZB bij te staan.

Een oproep wordt gedaan om in de zomer extra water te geven.

Gevraagd wordt in hoeverre eigenaren / bewoners interesse hebben om markiezen te plaatsen als zonwering. Een eventueel andere zonwering zou ook mogelijk kunnen zijn. Eigenaren / bewoners kunnen zich opgeven bij nr. 1 (**actie**).

Aangegeven wordt dat de balkons aan de voorkant geen vloercoating hebben gekregen. Dat klopt. Alleen de balkons aan de achterzijde hebben dit gekregen, aangezien deze in weer en wind staan en de voorzijde inpandig is en beschermt zijn.

Gevraagd wordt of meerdere bewoners last hebben van het niet goed functioneren de deurbel. Dit blijkt geen structureel probleem te zijn. De bel kan gecorrodeerd zijn, waardoor deze minder functioneert. Mocht de voordeurbel echt niet werken dan kan het gemeld worden bij VvE Diensten.

Aangegeven wordt dat jaarlijks de schoorstenen geveegd worden. Dit is nog niet gebeurd. Hier zal alsnog voor worden gezorgd (**actie**).

Mevrouw Van Lierop geeft nog een korte toelichting op de stand van zaken inzake Roomburgerpark. De gemeente is in actie gekomen (Bureau Sport & Welzijn) en gaat een inrichtingsplan maken. Er komt een werkgroep vanuit diverse partijen, waaronder mogelijk voor eigenaren / bewoners, om aan te melden. Diverse instanties worden geïnterviewd. Alle VvE's zijn buiten spel gezet. Een concept brief is opgesteld die voorgelezen wordt. De vergadering mandateert mevrouw Van Lierop om namens deze VvE de brief te ondertekenen. De brief zal op het eigenarenportaal worden geplaatst (**actie**).

16. Sluiting

a. Vaststellen datum ALV 2020

De datum van de ALV 2020 wordt voorlopig bepaald op **maandag 30 maart 2020**. De leden zullen uiterlijk 2 weken van tevoren de uitnodiging met agenda en vergaderstukken toegestuurd krijgen (**actie**).

Om 21:15 uur sluit de voorzitter de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Aldus vastgesteld:

Voorzitter: _____

Bestuurder: _____



VvE Moddermanstraat 1-83 te Leiden (12887)

Actie-, besluitenlijst

van de ledenvergadering d.d. **25 november 2019 om 19:30**

BESLUITENLIJST:

1. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld
2. De heer Meijerink wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering
3. De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld
4. De jaarrekening 2017 en 2018 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld
5. De bestuurder wordt gedechargeerd voor het gevoerde beheer en beleid over 2017 en 2018
6. De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat van 2017 van totaal € 10.357,36 laste en het positieve exploitatieresultaat van € 1.714,71 ten gunste van de onderhoudsreserve te brengen
7. Mevrouw Borghmans en de heer Van Hulst blijven aan als bestuurscommissie
8. De heren Coury en Staal worden benoemd tot kascommissie voor controle van de jaarstukken 2019. Mevrouw Van Lierop wordt benoemd tot reserve kascommissielid.
9. De MJOP d.d. 22 februari 2017 wordt vastgesteld als leidraad voor groot onderhoud
10. De bestuurder krijgt in samenspraak met de bestuurscommissie mandaat om de problemen met de standleiding op te lossen en eventueel tot deelvervanging over te gaan
11. De heer Guerand, technisch adviseur van de VvE zal, zoals gebruikelijk, de begeleiding, in afstemming met de bestuurscommissie en VvE Diensten, van de schilder werkzaamheden en het onderhoud aan de stenen erfafscheiding op zich nemen, op basis van besteedde tijd.
12. De begroting 2019 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld op totaal € 71.530,--
13. De VvE bijdrage voor 2020 wordt vooralsnog gelijk gehouden aan 2019
14. De VvE Meerkeuzepolis van Centraal Beheer, optie 1 van het vergelijk, voor een jaarpremie

van € 3.588,27 netto met een eigen risico van € 250,-- per schadezaak zal per 1 januari 2020 worden afgesloten

15. Besloten wordt het eigen risico (in 2020 € 250,-- (opstal)schade), bij een gedekt evenement, wanneer de oorzaak een privé zaak blijkt te zijn, voor rekening van de betreffende eigenaar te laten komen

16. Vergaderbesluit d.d. 11 mei 2009, inhoudende dat het bestuur / de bestuurder is gemachtigd tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers, waarbij alle gerelateerde (incasso)kosten voor rekening van het nalatige lid komen, is herbekrachtigd.

17. Mandaat wordt gegeven aan de bestuurder en de voorzitter van de bestuurscommissie tot het nemen van spoedeisende maatregelen, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering, waarbij dit mandaat per opdracht is begrensd tot € 700,-- voor bestuurder en tot € 5.000,-- voor de bestuurder en de voorzitter van de bestuurscommissie samen

ACTIELIJST

1. Opstellen van de notulen van de vergadering - VDN
2. De notulen van 25 juni 2018 op het eigenarenportaal publiceren - VDN
3. De jaarstukken 2017 en 2018 op het eigenarenportaal publiceren - VDN
4. Voorstel gefaseerde vervanging meterkasten - RJG
5. Voorstel buitenschilderwerk opstellen (inclusief schilderen onderkant plafonds en kopgevels) - RJG
6. Voorstel groot onderhoud aan stenen erfafscheiding, zoals bij Vridemo reeds is gedaan - RJG
7. Boom rooien en kleiner boompje terugplaatsen - tuincie
8. Tuindag 2020 zal worden gepland op 25 april 2020 - tuincie
9. Extra snoeiwerk aan de achterzijde uitvoeren (t.l.v. restant budget tuincie) - tuincie
10. Navragen hoe het precies met het hek is gesteld, juridisch gezien. Ook met de Scholtenstraat. - RJG

11. Na gaan vochtdoorslag slaapkamer appartement mevrouw Borghmans - RJG
12. De begroting 2019 op het eigenarenportaal publiceren - VDN
13. Per 1 januari 2020 afsluiten (opstal)verzekering, optie 1, de VVE Meerkeuzepolis van Centraal Beheer, voor een jaarpremie van € 3.588,27 netto, waarbij een eigen risico zal gelden van € 250,-- per schadezaak - VDN
14. In de zomer de planten bij aanhoudende droogte extra water geven - eigenaren
15. Eigenaren / bewoners die interesse hebben om markiezen te plaatsen als zonwering of eventueel andere zonwering kunnen zich opgeven bij de eigenaar van nr. 1 - eigenaren / bewoners
16. Opdracht geven voor het jaarlijks vegen van de schoorstenen - VDN
17. Getekende brief inzake Roomburgerpark zal op het eigenarenportaal worden geplaatst - VDN
18. ALV 2020 wordt voorlopig bepaald op maandag 30 maart 2020