

**Notulen Algemene Vergadering van Eigenaren  
VVE Leiden Zuid-West A  
26-09-2022 | 19:30 | Schubertlaan t/o 66 Leiden**

---

**Aanwezig:** dhr. J.H. Alt / mw. A. Alt-Ouwerkerk; dhr. F.G. Borst; mw. M.A. Clements; mw. S. Debie; dhr. P.M. Dekkers / mw. C. Cottone; dhr. E. Fakkert; mw. M.C.J. Hagens; mw. C.M. Hensing-Kooreman; dhr. P. Kuiken; dhr. J.H.M.J. Oppelaar; dhr. H.W. Popma; dhr. J.N. Prins / mw. L.J. Adams; dhr. M.A. Raven; mw. H. Stam; dhr. B.R.W. van Velthoven; dhr. J. van Zaal.

**Volmacht:** dhr. G.H.M. Honing; mw. C.H.M. Hoogeboom; dhr. M. Junginger; dhr. C.F. Ketelaars / mw. I. Ketelaars-de Jong; dhr. C.W.H. Mulders / mw. A.E. in 't Veld; dhr. R. Narraina; dhr. M.M. Verver.

**Afwezig:** dhr. J. van Alphen / mw. D. Laman; mw. C. de Beer; dhr. L.J.C. Brinkers; dhr. H. Engin; dhr. H.J. Filippo / mw. B. Filippo-Singeling; G. Giezen; dhr. Q. Han; dhr. P. Sierat / mw. A.M. van der Luijt-Sierat; dhr. O.D. Onasanya; ; dhr. F. de Rooij; dhr. R.C. Roos/ mw. R.M.N.V. Merks; dhr. E.H. Schellart; mw. N.L.H.M. Smits; dhr. F.F. Stelma; dhr. G.J.J. Veerman; dhr. M. Verrips; mw. P.A. Weinberg; mw. J. van der Wiel-Arnoldy; dhr. C. Winterkamp.

Aantal stemmen present: 130/211 (61,6%).  
Voorzitter: B.R.W. van Velthoven  
Notulist: P.M. Dekkers / B.R.W. van Velthoven

---

### **1. Opening en vaststellen quorum.**

Bob van Velthoven opent de vergadering om 19:40 en heet alle aanwezige eigenaren welkom en ook mw. Chantal de Vries van De Voorse VVE Beheer, die te gast is deze vergadering. Met 130 van de 211 aanwezige of gevolmachtigde stemmen is het quorum present.

### **2. Ingekomen stukken.**

Er zijn geen ingekomen stukken.

### **3. Vaststellen agenda.**

Aan de agenda wordt het vaststellen van de notulen van de vorige AVV van 17 mei toegevoegd onder 3a en daarna vastgesteld.

#### **3a. Vaststellen notulen AVV 17 mei 2022.**

De notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld.

#### **4. Update bestuur over contact met Atrium.**

Bob vertelt in het kort waarom we voorafgaand aan de vorige AVV ontevreden waren over Atrium en hoe het contact met Atrium sinds de vorige AVV op 17 mei verlopen is. Na de vorige AVV waren de notulen voor verbetering onduidelijk en soms onjuist. Over de actiepunten werd matig gecommuniceerd en hoewel er vorderingen werden gemaakt met sommige actiepunten (verftechnisch bestek, verstrekken opdracht Proline) werden andere actiepunten (vochtproblematiek) niet en anderen (quickscan) zeer laat opgepakt. De quickscan lijkt achteraf ook niet aan onze verwachtingen te beantwoorden.

Ook was het bestuur erg ontevreden over de communicatie omtrent de AVV die in eerste instantie op 20 september gehouden had moeten worden. De vraag om de agenda voor deze vergadering op te maken en het vertrek van Atrium hierop op te nemen werd pas na het verstrijken van de convocatiedatum beantwoord, zodat we geen geldige AVV meer konden houden. Nadat het bestuur een nieuwe, eigen AVV had georganiseerd, werd de oude AVV een dag van te voren alsnog zonder overleg uitgeschreven, waardoor wij als bestuur de eigenaren weer gemaïld hebben om te melden dat die AVV onjuist was uitgeschreven. Al met al heeft het bestuur de indruk dat het slecht kan samenwerken met Atrium op bestuurlijk gebied, en dat Atrium de overstap wellicht traineert.

In de tussentijd heeft het bestuur wel referenties geraadpleegd over De Voorse VVE-beheer. De geraadpleegde personen geven aan dat ze erg te spreken zijn over de samenwerking met Chantal en haar medewerkers Sanne en Bianca. Ze zijn proactief en benaderbaar, beschikken over technisch inzicht, zijn snel in het verhelpen van problemen en doen veel zaken met lokale ondernemers. Daarom stelt het bestuur voor om deze vergadering naar De Voorse over te stappen.

Vanuit de zaal zijn er een aantal vragen. Harnold Popma vraagt of het contact met Atrium altijd al slecht was. Vanuit de zaal klinken verschillende verhalen over hoe de verstandhouding al lang slecht was: we kregen keer op keer een andere accountmanager, binnen het bedrijf werden schadezaken langzaam afgewikkeld, en er was slecht toezicht op groot onderhoud. Een andere eigenaar vraagt of we nog verhaal moeten halen op Atrium, of Atrium op ons. Bob antwoordt dat Atrium in het dagelijks onderhoud nooit tekort is geschoten, maar dat er op bestuurlijk vlak niet mee te werken viel. Wel hebben we daardoor een achterstond opgelopen met het groot onderhoud, maar daar is moeilijk een prijs op te plakken. Tenslotte vraagt een eigenaar hoe de wissel van VVE-beheerder precies in zijn werk gaat. Bob en Chantal antwoorden dat er een opzegtermijn van 3 maanden in het contract met Atrium is opgenomen, en dat De Voorse in die tijd de overname van het beheer voorbereidt met Atrium en het bestuur.

#### **5. Presentatie Chantal de Vries / De Voorse VVE-beheer.**

Chantal krijgt dan het woord voor haar presentatie. Ze vertelt dat ze binnen De Voorse samenwerkt met twee medewerkers, Sanne en Bianca. Ze is in 2010 als VVE-beheerder bij een ander kantoor begonnen, in 2015 als zelfstandige verdergegaan en sinds drie jaar

nu met De Voorse bezig. In 2013 had ze als franchisenemer het beheer van 13 VVE's. Nu heeft ze inmiddels 50 VVE's. Net als Atrium biedt ze financieel beheer, secretariael beheer en technisch beheer aan, en werkt ze met het programma Twinq. Wat haar onderscheidt van andere VVE-beheerders is dat ze korte communicatielijnen met de VVE's heeft, voor onderhoud zoveel mogelijk voor lokale ondernemers kiest. Informatie voor bewoners is te vinden via haar site [devoorse.nl](http://devoorse.nl). E-mails worden binnen een dag beantwoord en telefonisch zijn ze goed bereikbaar.

Uit de zaal is er een vraag tot welk punt Chantal wil doorgroeien, en of ze ooit een stop zal bereiken. Chantal geeft aan dat ze nog wel groeit, maar dat deze groei geleidelijk is verlopen, en dat ze het belangrijk vindt om kwaliteit te blijven leveren en de controle het overzicht over de VVE's wil behouden. Zelf is ze bij alle VVE's betrokken, en Sanne en Bianca vormen elk voor de helft van de VVE's het eerste aanspreekpunt. Onze VVE krijgt Sanne als contactpersoon. Een andere bewoner vraagt of Chantal al met andere VVE's aan het verduurzamen is. Chantal antwoordt dat ze met één VVE betrekkelijk ver is en het proces met andere VVE's aan het opstarten is. Het is een moeilijk proces, maar wordt vanaf 2023 iets makkelijker, omdat VVE's dan makkelijker subsidies kunnen krijgen. De Voorse beheert VVE's met verschillende leeftijden. Chantal heeft meerdere complexen uit de jaren zestig en zeventig onder haar hoede, maar ook nieuwere gebouwen.

## **6. *Ter besluitvorming: opzeggen beheerovereenkomst Atrium Vastgoedbeheer en aangaan beheerovereenkomst De Voorse VVE-beheer.***

De vergadering bedankt Chantal voor haar presentatie en Chantal verlaat even de vergadering zodat deze kan stemmen.

De vergadering stemt unaniem in om het contract met Atrium per 1 oktober op te zeggen, zodat op 1 januari 2023 de samenwerking eindigt. Daarna stemt de vergadering unaniem voor het aangaan van een beheerovereenkomst met De Voorse per 1 januari 2023.

Chantal komt de vergadering weer binnen en geeft aan dat ze zich op de samenwerking verheugt. Er wordt afgesproken dat een volgende AVV in februari zal plaatsvinden, omdat het bestuur en de bewoners de wens hebben snel aan te vangen met de opgaven van het onderhoud en de verduurzaming van het complex.

## **7. (her)benoemen bestuurders.**

Bob, die nu het bestuur vormt met Paul Dekkers en Jan Prins, geeft aan dat zij in mei nog zijn herbenoemd en nog met alle plezier doorgaan met het VVE-bestuur, maar dat ze graag nog één of twee personen bij het bestuur zouden willen betrekken. Er melden zich geen kandidaten, maar de bewoners krijgen de kans om over een bestuursfunctie na te denken.

## **8. Rondvraag.**

Bob opent de rondvraag met de mededeling dat de herfstbarbecue vanwege tegenvallende weer en de activiteiten rondom 3 oktober.

Jan vraagt de bewoners of ze erop willen letten dat ze geen peuken meer in de tuin laten vallen. Aan rokers wordt verzocht een asbak te gebruiken. Daarna vraagt Jan aandacht voor het schoonhouden in de portieken. Zijn vrouw maakt op dinsdag of woensdag aan de kant van de César Franckstraat schoon en op vrijdag aan de kant van de Mozartstraat. Buiten die momenten verricht hij geen werk en spreekt het vanzelf dat bewoners de troep die ze maken zelf op dienen te ruimen. Dat is niet alleen netjes tegenover medebewoners, maar helpt ook tegen ongedierte.

Mark Ketelaars vraagt of de fietsen die in zijn portiek staan opgeborgen kunnen worden. Jan, die de eigenaar van de fietsen is, belooft dit te doen, en vraagt Mark of hij zijn boot op wil bergen, die nu in de gemeenschappelijke tuin ligt, waar Mark mee instemt. In algemene zin is de vergadering het erover eens dat het goed is dat bewoners het een en ander van elkaar gedogen, maar ze roept ook bewoners zich bewust te zijn van hun impact op de gemeenschappelijke ruimte.

Peter Kuiken vraagt aandacht voor de fietsen voor de deur in de Mozartstraat, die nu zo opgehoopt staan dat ze de deur blokkeren. Het bestuur gaat een mededeling in het portiek ophangen over de fietsen en vraagt er aandacht voor in de nieuwsbrief. Als dit niet werkt gaat het bestuur stickers of hangers op de foutgeplaatste fietsen plakken.

Een bewoner vraagt of de uit te voeren schilderwerkzaamheden op de volgende vergadering besproken zullen worden. Dit is het geval.

Matthijs Raven stelt voor om, met het oog op de verduurzaming van de VVE, in alle portieken ledverlichting op te hangen. De vergadering vindt dit een uitstekend idee, maar kan helaas hier nu geen besluit over nemen, omdat het punt niet geagendeerd is. Het bestuur zorgt ervoor dat het voor de volgende vergadering geagendeerd wordt en Matthijs belooft een kostenplaatje te maken.

Een bewoner vraagt of we voor de volgende vergadering al offertes moeten opvragen voor de verduurzaming. Chantal antwoordt dat dit eigenlijk te vroeg is in het proces. Eerst moeten we uitzoeken wat we willen en wat er mogelijk en rendabel is voordat we offertes gaan opvragen. Chantal denkt dat met name isolatie een prioriteit zal worden, omdat de betonbanden nu een koudebrug vormen. De verduurzaming wordt een belangrijk agendapunt op de komende vergadering.

Terugkomend op de vorige AVV, vraagt Erwin Fakkert of er nog brandmelders in de portieken moeten komen. Dit is niet nodig. De nieuwe wetgeving verplicht alle eigenaren in de woningen brandmelders te plaatsen, maar zegt niets over de portieken.

## **9. Rondvraag.**

Na de rondvraag bedankt Bob de eigenaren en Chantal voor hun komst en bijdragen en sluit hij om 20:50 de vergadering.