

## Notulen

### VvE (Y)ours Gebouw D

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 15 maart 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 7327; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2899 (39,57 procent)

---

#### 1. Opening

De voorzitter van de vergadering, Deborah Onderwater, opent de vergadering om 19.30 uur en heet een ieder van harte welkom. Namens het beheerkantoor is Peter Priem aanwezig.

#### 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 2899 van de 7327 stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten over de reguliere agendapunten te kunnen nemen. Er zijn alleen onvoldoende stemmen aanwezig om een besluit over de zonnepanelen te kunnen nemen, hiervoor moet namelijk minimaal tweederde van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

#### 3. Vaststellen agenda

Er wordt een punt toegevoegd aan de agenda: 'inkoop energie 2024 en verder'. Dit wordt agendapunt 12. De agenda wordt zonder verdere wijzigingen vastgesteld.

#### 4. Mededelingen en ingekomen stukken

##### 4.1 Mededelingen

- De VvE maakt zoveel mogelijk gebruik van digitale verzending. Indien bij VT2000 geen geldig e-mailadres bekend is, worden de stukken per post verstuurd.
- Indien u de inloggegevens voor het VvE Portaal niet meer heeft, kunt u deze opnieuw bij VT2000 opvragen.

##### 4.2 Ingekomen stukken

Er is overlast van een loslopende poes in het gebouw, bij het tuindek en het parkeerterrein. De poes veroorzaakt ook schade aan auto's. Het is bekend van wie de poes is. Volgens het Huishoudelijk Reglement is het niet toegestaan om huisdieren los rond te laten lopen. De eigenaar van de woning is hiervoor aangeschreven, echter is het probleem nog niet opgelost. Volgende stap zou kunnen zijn om hier een arbitragezaak voor te gaan starten of om de eigenaar een boete op grond van artikel 41 op te leggen. Voor het voeren van een dergelijke procedure is echter toestemming van de vergadering voor nodig. Daarom wordt dit nu aan de vergadering voorgelegd. Als de beheerder deze procedure namens de VvE moet starten, zullen daar wel extra uren voor in rekening voor worden gebracht.

Er wordt besloten om de eigenaar eerst een boete op te leggen op grond van artikel 41 en af te wachten wat dit oplevert. Als de boete niet wordt betaald, dan zal de incassoprocedure in werking worden gesteld.

#### 5. Vaststellen notulen 1 juni 2022

De notulen worden zonder wijzigingen en met dank aan de notulist vastgesteld.

#### 6. Jaarrekening boekjaar 2022

##### 6.1 Verslag kascommissie

De kascommissie van: Vereniging van Eigenaars Lambdakade 90 tot en met 96 (even nummers) en Sigmaplantsoen 599T en 601 tot en met 773 (oneven nummers) te Leiden verklaart dat zij de jaarrekening 2022 heeft gecontroleerd. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022, onder de volgende voorwaarden: De kascommissie heeft geen inzage gehad in de bankrekeningen. De kascommissie heeft aangegeven dat het bij VT2000 inzage zou zien of het geld (320k) wel daadwerkelijk op de betaal & spaarrekeningen staat door middel van mee te kijken bij het inloggen in de bank. VT2000 heeft dit geweigerd, er kan dus buiten de (makkelijk aanpasbare) PDF bankafschriften niet worden vastgesteld dat het geld daadwerkelijk op de bankrekeningen staat.

### 6.2 Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

### 6.3 Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

Er wordt besloten om het exploitatieresultaat met de reserves te verrekenen.

### 6.4 Verlenen van decharge

Er wordt decharge aan het bestuur verleend. Decharge wil zeggen dat de vergadering de aansprakelijkheid van het bestuur overneemt met betrekking tot het gevoerde financiële beleid in dit boekjaar ten aanzien van gegevens die de vergadering bekend (kunnen) zijn.

## 7. Zonnepanelen

Naar aanleiding van de vorige vergadering heeft het bestuur onderzoek gedaan naar het laten plaatsen van zonnepanelen en hebben daarvoor een offerte bij Solar aangevraagd. De offerte staat op het Portaal.

Er staan 82 Axitec 400 Wp panelen in de offerte, allen in portrait geplaatst op het platte dak van het complex. De oriëntatie van de panelen is Zuid met een berekende opbrengst van iets meer dan 26000 Kwh per jaar. De onderconstructie is Valk Pro+, een systeem wat met balast werkt, er wordt dus niet in de bestaande dakconstructie geschroefd of geboord. Deze ballast systemen zijn in windtunnels getest en kunnen de Nederlandse winterstormen makkelijk aan.

De panelen worden gekoppeld aan een SMA STP 25 Kw omvormer, deze wordt net als bij het naastgelegen gebouw, op het dak geplaatst in een aluminium rek. Van de omvormer zal er een (AC) kabeltracé naar de hoofdaansluiting van de gezamenlijke meter moeten worden aangelegd. Bij de dakschouw bekijken ze samen hoe dit gerealiseerd moet worden. Ze houden dan natuurlijk zoveel mogelijk rekening met het aangezicht van gevels en als de mogelijkheid er is leggen we dit binnendoor aan. Het is waarschijnlijk dat ze een zelfde traject moeten aanleggen als bij gebouw C.

Tevens vindt u in de offerte het terugverdienmodel en financieel rendement op de investering terug.

Dit wordt aan de vergadering voorgelegd. Hier kan alleen over besloten worden als minimaal tweederde van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is en daarvan moet dan minimaal tweederde akkoord zijn.

Omdat deze kosten nog niet in de MJOP staan, moeten deze óf bekostigd worden middels een eenmalige bijdrage óf ze moeten worden toegevoegd aan de MJOP, waardoor er via de jaarlijkse dotatie aan het reservefonds meer gespaard zal moeten worden.

#### Vragen vanuit de vergadering over de offerte:

- Kunnen de kabels door het gebouw gemonteerd worden? Ja dit kan.
- Moet er straks voor de terug levering betaald worden? In dit geval niet, want je zal nooit meer opwekken dan verbruiken.
- De stroom zal alleen maar voor de algemene installaties en ruimten gebruikt worden.
- Dit heeft verder niets met de stroom die Eteck gebruikt te maken.
- Kan er een extra batterij worden geplaatst voor reserve piek-dal opbrengsten? Dit kan, maar die zijn wel erg duur.

Omdat er vanavond niet voldoende stemmen aanwezig zijn, kan hier nu geen besluit over worden genomen. Binnen 6 weken zal hiervoor een tweede vergadering worden uitgeschreven om tot een besluit te kunnen komen. Dit zal via een digitale stemming gebeuren. Als er dan over het agendapunt nog vragen zijn, kunnen deze aan het bestuur of aan VT2000 worden gesteld. Bij deze tweede vergadering dient van het aantal uitgebrachte stemmen minimaal tweederde akkoord te zijn. Anders gaat het niet door.

Het voorstel voor de tweede vergadering zal zijn om de kosten voor het plaatsen van de zonnepanelen ten laste van de reserve (MJOP) te brengen en dan de komende jaren de besparing op de energiekosten (vanwege de zonnepanelen) jaarlijks toe te voegen aan de reserve (MJOP). Op die manier heb je dan op een gegeven moment de investering terug verdiend.

Voor de tweede vergadering zullen ook de huidige energietarieven die de VvE betaald worden meegestuurd, hier waren namelijk een aantal vragen over.

### 8. Vaststellen begroting en voorschotbijdrage boekjaar 2023

De begroting wordt zonder wijzigingen en met ingang van 1 januari 2023 vastgesteld. Alle eigenaren ontvangen hier nog apart bericht over.

### 9. Bestuur

- Deborah Onderwater
- Ria Post
- Dennis Brouwer
- Ronald de Ligny
- Sandra Groothausen

Het bestuur wordt bedankt voor de inzet.

### 10. Kascommissie boekjaar 2023

- Dorien van der Meer
- Robbin van Wijk

### 11. Vaststellen incassoprocedure

De incassoprocedure wordt zonder wijzigingen vastgesteld

### 12 Inkoop energie 2024 en verder

De onzekerheid op de energiemarkten is de komende periode nog groot. Er is een keuze te maken uit een tweetal opties:

Optie 1: Een dynamische leveringsprijs, met mogelijkheid tot collectief vastzetten.

De leveringsprijs in 2024 wordt tegen de dan geldende marktprijs op de spotmarkt afgerekend, tenzij er zich interessante inkoopmomenten voordoen.

Voordeel = Meer tijd om daling af te wachten. Na de winter kunnen de omstandigheden gunstiger zijn. Ook kan de prijs in 2024 door EE Care alsnog collectief (deels) worden vastgezet voor alle deelnemende VvE's tezamen.

Nadeel = Geen individuele invloed op de uiteindelijke leveringsprijs.

Optie 2: Een blijvend dynamische leveringsprijs.

De leveringsprijs in 2024 wordt tegen de dan geldende marktprijs op de spotmarkt afgerekend voor het gehele kalenderjaar.

Voordeel = Dalingen in de energieprijzen worden direct doorberekend aan de VvE.

Nadeel = Geen zekerheid. De kans bestaat dat de energiemarkten gaan stijgen waardoor de VvE de stijgingen direct merkt in de energiekosten.

Er wordt besloten voor optie 1.

### 13. Rondvraag

- Wie heeft er op dit moment een laadpaal op zijn parkeerplek? Er zijn er nu 3.
- Wie wilt er een laadpaal op zijn parkeerplek laten plaatsen? Niemand tijdens de vergadering.
- Wie heeft er al een aanvraag ingediend? Niemand tijdens de vergadering.
- Hoeveel capaciteit is er beschikbaar? 3 keer 82 ampère, maar dit wordt nog verder uitgezocht.
- De bel bij iemands voordeur doet het niet. Dit blijkt bij meerdere woningen te zijn. Er zal gekeken worden of dit collectief vervangen kan worden bij alle woningen.
- Iemand meldt een lage waterdruk in de douche. Deze melding graag via het Portaal doen, dan komt dit bij de technische commissie terecht.
- Er wordt verzocht om de fiets zoveel mogelijk in de eigen berging te plaatsen in plaats van buiten.

### 14. Sluiting

Mevrouw Onderwater dankt de aanwezigen voor de komst en inbreng en sluit om 21.00 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE (Y)ours Gebouw D

**3. Vaststellen agenda**

3.1 De agenda is vastgesteld

**4.2 Ingekomen stukken**

4.2.1 Er is besloten om de eigenaar een boete op grond van artikel 41 op te leggen

**5. Vaststellen notulen 1 juni 2022**

5.1 De notulen van 1 juni 2022 zijn vastgesteld

**6.2 Vaststellen jaarrekening**

6.2.1 De jaarrekening over 2022 is vastgesteld

**6.3 Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**

6.3.1 Er is besloten om het exploitatieresultaat over 2022 met de reserves te verrekenen

**6.4 Verlenen van decharge**

6.4.1 Er is over 2022 decharge aan het bestuur verleend.

**8. Vaststellen begroting en voorschotbijdrage boekjaar 2023**

8.1 De begroting voor 2023 is met ingang van 1 januari 2023 vastgesteld

**9. Bestuur**

9.1 Het bestuur blijft ongewijzigd

**10. Kascommissie boekjaar 2023**

10.1 De kascommissie is benoemd

**11. Vaststellen incassoprocedure**

11.1 De incassoprocedure is vastgesteld

**12. Inkoop energie 2024 en verder**

12.1 Er is besloten voor optie 1