

Notulen

VvE Leiden Zuid-West-B

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 24 oktober 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 211; aantal stemmen vertegenwoordigd: 112 (53,08 procent)

1. Opening

De heer Dijkstra opent de vergadering om 19.30 uur. Namens VT2000 is de heer Priem aanwezig.

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

In totaal zijn er 112 van de 211 stemmen vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder verdere opmerkingen goedgekeurd.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

- Alle bijlagen staan op het VvE portaal. Indien u de inloggegevens niet meer weet, kunt u deze opnieuw bij VT2000 opvragen.
- Gezien de hoge energieprijzen adviseren wij u om uw voorschot stookkosten naar eigen inzicht te verhogen. Dit kan door een mail te sturen naar boekhouding@vt2000.nl.

5. Vaststellen notulen 29-10-2019

De notulen worden zonder verdere opmerkingen goedgekeurd.

6. Jaarrekening boekjaar 2019-2020

6a Verslag kascommissie

De verklaring van de kascommissie staat op het VvE Portaal. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. Er wordt een vraag gesteld over de openstaande debiteurenstanden. Hier wordt een algemene reactie op gegeven. Er wordt een vraag gesteld over een boete die op de jaarrekening staat vermeld. Deze vraag kan nu niet worden beantwoord en zal later worden nagekeken.

6b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De vergadering keurt de jaarrekening zonder verdere opmerkingen goed. De vergadering besluit om het negatieve resultaat ad 933,40 met de reserve te verrekenen.

6c Verlenen van decharge aan het bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

7. Jaarrekening 2020-2021

7a Verslag kascommissie

De verklaring van de kascommissie staat op het VvE Portaal. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. Er wordt aan de kascommissie gevraagd of zij een korte toelichting op de uitgaven willen geven die flink hoger zijn uitgevallen dan de begroting. De kascommissie geeft een toelichting. Er wordt nog een vraag gesteld over gemaakte kosten inzake onderhoud afvoeren en leidingen. Dit gaat om een niet begrote uitgave voor onderhoud aan de riolering ter hoogte van Mozartstraat 227.

7b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De vergadering keurt de jaarrekening zonder verdere opmerkingen goed. De vergadering besluit om het negatieve resultaat ad 547,95 met de reserve te verrekenen.

7c Verlenen van decharge aan het bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

8. Jaarrekening 2021-2022

8a Verslag kascommissie

De verklaring van de kascommissie staat op het VvE Portaal. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren.

8b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De vergadering keurt de jaarrekening zonder verdere opmerkingen goed. De vergadering besluit om het positieve resultaat ad 1.511,95 met de reserve te verrekenen.

8c Verlenen van decharge aan het bestuur

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. De vergadering wordt gevraagd hier een besluit over te nemen.

9. Planmatig onderhoud

9a Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplan boekjaar 2022/2023

Meerjarenonderhoudsplan

Afgelopen jaar heeft VT2000 een nieuw MJOP opgesteld voor de VvE. Samen met de heer Dijkstra en de bouwkundige is er een ronde door het gebouw gelopen. Het MJOP staat op het VvE portaal. Het voorstel is om het MJOP vast te stellen. Er wordt een vraag gesteld over het onderhoud aan de daken. Dit is echt nodig, maar dit zal eerst nog verder onderzocht en voorbereid moeten worden. De vergadering besluit om het MJOP zonder verdere opmerkingen goed te keuren.

Jaarplan 2022/2023

Het jaarplan staat op het VvE portaal. Het bestuur stelt voor om de volgende groot onderhoudswerkzaamheden uit te voeren in 2022/2023:

- Overlagen dakbedekking
- Vervangen dakluiken
- Aanbrengen valbeveiliging (wettelijke verplichting)
- Camera-inspectie en reinigen standleidingen
- Legionella inventarisatie (algemene tappunten)
- Vervangen vloerluiken
- Buitenschilderwerk kozijn trappenhuis, HWA's, betonlateien
- Binnen schilderwerk: coating betontrappen, traphekken staal
- Renovatie schoorstenen
- Aanbrengen balustrade t.b.v. dakluik (valgevaar)
- Verlengen RGA kanalen (kosten eigenaar)

Het bestuur vraagt een mandaat tot € 200.000 incl. btw. excl. begeleidingskosten voor het uitvoeren van het jaarplan 2022/2023. De uitgaven komen dan ten laste van de reserve. De vergadering wil liever dat als de offertes voor het onderhoud aan de daken offertes binnen zijn, dat er dan een extra ledenvergadering wordt gehouden om daarover te beslissen. De wens is dat Vereniging Eigen Huis eerst een advies over de daken opstelt, de heer Fakkkel zal hierover contact met ze opnemen.

9b Verduurzaming

Er zijn eigenaren die graag zouden verduurzamen. Voor het nader onderzoeken van de mogelijkheden worden de leden gevraagd zich aan te melden voor een functie binnen de duurzaamheidscommissie. Een aantal personen willen zich hiervoor inzetten, zij kunnen zich melden bij de heer Den Herder. Er wordt gevraagd om aandacht te schenken naar de mogelijkheden voor het eventueel plaatsen van zonnepanelen en om de CV ketels te vervangen.

Investerings voor verduurzaming mogen niet uit de reserve van de VvE betaald worden. De reserve van de VvE is om het gebouw in stand te houden. Er kan eventueel wel een extra reserve gemaakt worden waar eigenaren specifiek voor het doel verduurzaming kunnen sparen.

10. Contracten

10a Ontstoppingscontract

VT2000 heeft een raamovereenkomst met Riool.nl. De voorwaarden en de kosten staan in de offerte, welke als bijlage op het VvE Portaal is toegevoegd. De bij de VvE aangesloten eigenaren kunnen kosteloos gebruik maken van de diensten van Riool.nl zoals deze in het contract zijn aangeboden. De kosten bedragen € 0,95 per appartement exclusief BTW per maand. De kosten zijn in de begroting opgenomen.

VT2000 stelt voor om dit contract af te sluiten, omdat vaak niet duidelijk is of de oorzaak van de verstopping in een privéleiding of in de standleiding zit. Hiermee voorkom je dat hier discussies over ontstaan. Nadat het contract is afgesloten kunt u direct met Riool.nl contact opnemen voor de onder het contract vallende verstoppingen. Het telefoonnummer van Riool.nl is 071-5222688.

De wens is dat Freek van Os hier ook nog een offerte voor uitbrengt. Dit punt zal dus worden doorgeschoven naar de volgende vergadering.

10b Dakinspectiecontract

VT2000 adviseert de VvE om na het overlagen van de dakbedekking een dak onderhoudscontract af te sluiten bij de firma die het onderhoud heeft uitgevoerd. De reden is dat door goed onderhoud van het dak (o.a. verwijderen vervuiling en inspectie dak) lekkages kunnen worden voorkomen. Het (planmatig) onderhoud van het dak is één van de grootste posten van een VvE en daarom extra belangrijk om daar goed zicht op te houden.

Gezien het eerder genomen besluit bij agendapunt 9a zullen eerst de offertes voor het vervangen van de dakbedekking aan de vergadering worden voorgelegd en daarna pas zal er een besluit over het jaarlijks onderhoudscontract worden genomen.

10c Monitoring Istameters

Op verzoek van een eigenaar is het voorstel geagendeerd om ook een monitoringsdienst af te nemen bij de firma Ista. Eigenaren kunnen dan via de Ista app inzicht krijgen in het maandelijkse verbruik. De kosten hiervoor zijn € 4,51 extra per woning per jaar. Het voorstel wordt toegelicht. Er ontstaat enige discussie over de totale verbruikte eenheden en de energietarieven. Er wordt afgesproken dat dit nog verder samen met Ista onderzocht wordt hoe dit duidelijk toegelicht kan worden aan de bewoners. Want dit punt komt elk jaar weer ter sprake. De vergadering keurt deze extra dienst van Ista goed.

Er ontstaat nog een discussie waarom dit jaar in de zomermaanden de ketels niet zijn uitgezet. Op de volgende vergadering kan hier eventueel een besluitvoorstel voor worden ingediend als iemand dit wil. Dit kan namelijk geld besparen.

11. Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2022-2023

De vergadering keurt de begroting zonder verdere opmerkingen goed per 1 juli 2022. Alle eigenaren ontvangen hier nog een apart bericht van VT2000 over.

12. Bestuur

Beide bestuurders treden na vanavond af. Er is een oproep gedaan voor nieuwe bestuurders. Er heeft zich niemand aangemeld. Aangezien de VvE een bestuurder moet hebben, zal VT2000 tijdelijk de rol van bestuurder overnemen. Zij zullen hier wel een vergoeding van € 2.000 exclusief btw per jaar voor rekenen.

13. Kascommissie

Beide kascommissieleden zijn niet herkiesbaar. Tijdens de vergadering meldt mevrouw Willems en de heer Smits zich aan. De vergadering gaat hiermee akkoord.

14. Vaststellen incassoprocedure

De incassoprocedure wordt zonder verder opmerkingen goedgekeurd.

15. Rondvraag

- De ingezonden vragen van de heer Fakkkel zijn al voor of tijdens de vergadering beantwoord.
- Er is veel overlast van duiven. Een vriendelijk verzoek aan alle bewoners om ze te verjagen. Er zal ook nog worden gekeken naar andere opties om de overlast tegen te gaan, bijvoorbeeld een geluidskastje. Andere ideeën zijn welkom.

16. Sluiting

De vergadering wordt om 22.25 uur gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Leiden Zuid-West-B

- 3. Vaststellen agenda**
 - 3.1 De agenda is vastgesteld

- 5. Vaststellen notulen 29-10-2019**
 - 5.1 De notulen van 29 oktober 2019 zijn vastgesteld

- 6b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat**
 - 6b.1 De jaarrekening is vastgesteld
 - 6b.2 Het resultaat wordt met de reserve verrekend

- 6c Verlenen van decharge aan het bestuur**
 - 6c.1 Er is decharge aan het bestuur verleend

- 7b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat**
 - 7b.1 De jaarrekening is vastgesteld
 - 7b.2 Het resultaat wordt met de reserve verrekend

- 7c Verlenen van decharge aan het bestuur**
 - 7c.1 Er is decharge aan het bestuur verleend

- 8b Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat**
 - 8b.1 De jaarrekening is vastgesteld

- 8c Verlenen van decharge aan het bestuur**
 - 8c.1 Er is decharge aan het bestuur verleend

- 9a Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplan boekjaar 2022/2023**
 - 9a.1 Het MJOP is goedgekeurd
 - 9a.2 Het project 'onderhoud aan de daken' is goedgekeurd

- 10c Monitoring Istameters**
 - 10c.1 De extra dienst van Ista is goedgekeurd

- 11. Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2022-2023**
 - 11.1 De begroting is vastgesteld

- 12. Bestuur**
 - 12.1 VT2000 is benoemd tot bestuurder

- 13. Kascommissie**
 - 13.1 De kascommissie is benoemd

- 14. Vaststellen incassoprocedure**
 - 14.1 De incassoprocedure is vastgesteld