
Notulen Algemene Ledenvergadering "Het Fore" gehouden op 19 april 2023

Locatie: "De Blauwe Tram", Oude Trambaan 51, 2265CA Leidschendam

Aanwezig: De eigenaren van de volgende huisnummers waren aanwezig:
6, 8, 20, 28, 34,38, 42, 46, 50, 54, 62, 64, 68, 72

Volmacht: De eigenaren van de volgende huisnummers hebben een volmacht afgegeven:
10, 12, 14, 22, 26, 30, 32, 36, 40, 44, 48, 52, 56, 58, 60, 66 & 70.

1. Opening

Mevrouw Berghuijs, voorzitter van de VvE, opent de vergadering om 19:35 uur en dankt de aanwezige leden voor hun aanwezigheid.

2. Vaststellen aantal stemmen

Het aantal stemmen bedraagt bij aanvang van de vergadering 621 van de in totaal 935 stemmen. Dit aantal is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

3. Vaststellen agenda

Er zijn geen nieuwe ingekomen vergaderpunten.
De agenda wordt vastgesteld zoals deze in eerste aanleg is verzonden.

4. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn ingekomen stukken ontvangen. Mevrouw Windhorst (66) heeft op de volmacht haar punten aangegeven. Mevrouw Lobe (70) idem. Deze onderwerpen worden bij het betreffende agendapunt behandeld.

Daarnaast is een brief van de heer Guijs binnengekomen. De inhoud hiervan behoeft niet ter vergadering besproken te worden en zal derhalve door het bestuur samen met BFD afgehandeld worden.

5. Vaststellen notulen van 31 mei 2022

De notulen van de vergadering van eigenaars worden tekstueel akkoord bevonden. Naar aanleiding van het verslag komt het navolgende aan de orde:

Wat is de stand van zaken aangaande de hogere elektrakosten. De heer Denekamp geeft aan dat de hoogte van de kosten wel beter te verklaren is. Het verbruik versus opbrengst is alleen nog moeilijk na te gaan. Stedin heeft toegezegd de slimme meter te zullen vervangen. Tot op heden is dat nog niet gebeurd. De communicatie met Stedin verloopt moeizaam. Britta Verheusen geeft aan dat een onderdeel van de meter niet in voorraad is aldus Stedin. Men heeft aangegeven dat medio april dit onderdeel geleverd zou worden aan Stedin.

Actie bestuur/beheer: een schriftelijke reclamatie aan Stedin om verzoek tot aanleveren van een modernere slimme meter (**ACTIE**)

Punt 7c uit het verslag, het zwart schilderen van de betonelementen komt aan de orde bij de technische zaken.

Punt 9 de kwaliteit van de glasbewassing wordt later in de vergadering verder besproken.

Het verslag wordt akkoord bevonden en is daarmee vastgesteld. (**BESLUIT**)

6. Jaarverslag 2022

Het jaarverslag behoeft geen verdere toelichting en wordt derhalve akkoord bevonden en daarmee vastgesteld. **(BESLUIT)**

7. Financiële zaken 2022

Er is naar aanleiding van de bevindingen van de kascommissie een kleine aanpassing gedaan in de balans.

De nieuwe financiële jaarstukken met voornoemde correctie zijn uitgedeeld in de vergadering.

a. Balans 2022

b. Exploitatieoverzicht 2022

Er wordt een vraag gesteld over de betaalwijze van Rentstone (eigenaar van een aantal van de verhuurde appartementen). De bijdrage is voldaan maar er zit geen vaste regelmaat in de betalingen.

De openstaande posten van de firma Boon worden vooralsnog niet betaald door de VvE. Bij uitblijven van herinneringen van Boon zullen zij volgend jaar ten gunste van de exploitatie worden boektoegerekend. De overige balansposten worden doorgenomen.

De exploitatie wordt besproken. Er is sprake van een verlaging van de algemene kosten. Ook voor het onderhoud zijn er minder uitgaven geweest dan begroot.

De glasbewassing is een keer minder uitgevoerd en daarmee niet gefactureerd.

De elektrakosten zijn lager uitgevallen dan verwacht.

De VvE heeft geen onderhoudscontract meer voor de tuin, het onderhoud is inmiddels in eigen beheer bij de leden evenals een deel van het klein onderhoud voor de VvE. De betreffende leden worden bedankt voor hun inzet.

In de financiële jaarstukken is een onderscheid gemaakt tussen de post onderhoud en de post onderhoudscontract.

De VvE is storingsvrij door het jaar gekomen. Dit heeft geresulteerd in een positief exploitatiesaldo. Het verzoek is dit saldo toe te wijzen aan de reserve van de VvE. De leden gaan hiermee akkoord. **(BESLUIT)**

c. Verslag kascommissie

De stukken zijn in goede orde ontvangen. De stukken waren netjes aangeleverd. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord.

Op de balans staat nog een te ontvangen post ten behoeve van de uitkering van een schadebedrag. Dit saldo is al meer dan een jaar oud. Het betreft hier de schade bij nummer 28. Deze is in eigen beheer uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een gescheiden betaling (2 keer 50% van de kosten). De laatste uitbetaling moet nog afgehandeld worden. Britta Verheusen heeft hierop actie ondernomen en verwacht dat dit jaar wordt afgerond met de verzekeraar.

De heer In 't Veld stelt voor om de vaststelling van de begroting naar voren te halen zodat een nieuwe VvE-bijdrage per 1 januari in kan gaan. Een alternatief is om de reeds verlopen maanden middels een suppletie in te halen. De ledenvergadering besluit om in het vervolg in het najaar een extra vergadering te houden ten behoeve van de vaststellen van de begroting van het volgende kalenderjaar. Afsproken wordt deze vergadering van eigenaars voor het eerst in de maand november 2023 te houden. **(BESLUIT)**. Tijdens de eerste najaarsvergadering zullen het MJOP en de begroting 2024 behandeld worden. De jaarstukken over 2023 zullen vervolgens in de voorjaarvergadering van 2024 worden geagendeerd.

Aan de Vergadering wordt verzocht de jaarstukken over 2022 goed te keuren en het bestuur Decharge te verlenen voor het financieel beheer over het jaar 2022. De leden gaan hiermee akkoord.

Het bestuur is gedechargeerd voor het financieel beleid over boekjaar 2022 **(BESLUIT)**.

De heer In 't Veld vraagt of het schilderwerk in regie is uitgevoerd. Hij geeft aan dat zijn voorkeur uitgaat naar een duidelijke urenregistratie. De vraag is hoeveel uur er gewerkt is en of er niet te veel betaald is aan de uitvoerende partij. Britta Verheusen legt uit dat voordat de opdracht verstrekt werd er duidelijk over deze werkwijze gesproken is binnen de ALV. Doel was te komen tot een optimale kwaliteit van het werk voor een voordelige prijs. Duidelijk is geworden dat de gekozen werkwijze niet meer zal worden gehanteerd, omdat er te veel twijfel over de gedeclareerde uren is en het werk te lang heeft geduurd. Naar aanleiding hiervan heeft het bestuur met Britta Verheusen besproken dat het offertetraject in het vervolg nauwgezetter gevolgd moet gaan worden. De kwaliteit van het werk is wel goed.

De voor- en achterzijde bij de entree is nog niet gedaan. Hiervoor staat onder de post schilderwerk nog een post open van 13.000,- euro.

De heer Fuhring vraagt of de Franse balkondeuren ook onder de uitvoering van het schilderwerk vallen. Dit is correct. Bij de heer Fuhring heeft dit schilderwerk nog niet plaatsgevonden. Mevrouw Verheusen pakt dit op met de schilder. (**ACTIE BFD**).

d. Begroting 2023, toelichting door BFD
Aan de Vergadering wordt verzocht om de begroting, waarmee ook de bijhorende VvE-bijdrage, over 2023 vast te stellen. De begroting wordt kort doorgenomen.

De begrotingsposten uit de MJOP zijn geïndexeerd met 5%, terwijl de reservering met 2% is verhoogd. Dit geeft in de nabije toekomst een tekort op de MJOP. Om dit (gedeeltelijk) te ondervangen wordt besloten om ook de reservering te verhogen met 5% (**BESLUIT**).

BFD beheer zal de begroting aanpassen naar bovenstaand besluit. Deze zal met de notulen worden meegezonden. Besloten wordt om de hieruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage per 1 juli 2023 te effectueren. (**ACTIE & BESLUIT**)

Geopperd wordt om onvoorziene kostenposten op een andere wijze te financieren, bijvoorbeeld met een extra eenmalige bijdrage vanuit de leden. Wanneer dit zich voordoet zal er vanuit het bestuur een voorstel aan de ALV worden gedaan.

De Voorzitter van de vergadering geeft aan behoefte te hebben aan een financiële-commissie. Voor deze commissie meldt de heer Van Rossen zich aan. Het bestuur zal op korte termijn de invulling van deze commissie met betrokkene en BFD Beheer bespreken.

e. Rechtsbijstandsverzekering
Het bestuur heeft de lopende verzekeringen onder de loep genomen. Daarbij bleek dat VvE "Het Fore" niet beschikt over een rechtsbijstandsverzekering. Na het opvragen van tarieven en voorwaarden heeft het bestuur afgezien van het afsluiten van een dergelijke verzekering vanwege de combinatie van relatief hoge kosten, een jaarpremie van € 640,00 en de strikte voorwaarden die voor dergelijke verzekeringen gelden. De VvE is aangesloten bij VvE Belang. Het advies is om van deze partij gebruik te maken en af te zien van een rechtsbijstandsverzekering. Bij VvE Belang zal de afrekening voor de inzet van een advocaat via een uurtarief plaats vinden. Het bedrag van 640,- euro wordt te hoog geacht voor een rechtsbijstandsverzekering.

Het advies van het bestuur wordt unaniem overgenomen. (**BESLUIT**)

Vanuit de vergadering is het voorstel om te bezien of een aansluiting bij de organisatie Vereniging Eigen Huis interessant is voor de VvE. (**ACTIE bestuur**)

8. Technische zaken/MJOP

a. Update MJOP, toelichting door BFD.

Aan de Vergadering wordt verzocht in te stemmen met de geactualiseerde MJOP.

- b. Gepland onderhoud 2023, zie Bijlage "Totaal geraamde kosten huidig jaar" bij MOP-stukken en daarnaast de vervanging van de wandpanelen bij de entree voor- en achterzijde.

Aan de Vergadering wordt het besluit voorgelegd om akkoord te gaan met het voorgestelde onderhoud voor 2023 én de vervanging van de wandpanelen.

Het MJOP is een dynamisch document. Posten kunnen verschuiven, kosten kunnen door externe invloeden hoger of lager uitvallen. Het MJOP blijft daarmee altijd een prognose. Op basis van de MJOP maak je een inschatting van de gewenste dotatie. Van belang is dat onderhoud tijdig uitgevoerd kan worden en de reserve op peil is en blijft.

Om de MJOP zo actueel mogelijk te houden is er een rondgang gemaakt met een bouwkundige. De bevindingen zijn verwerkt in een rapportage. Uit de rapportage kwam naar voren dat het geheel wat smoezelig aan het worden is. Het advies is om meer aandacht te geven aan reiniging van het complex zoals de galerijen, het dak, bladvrij houden van de goten, en het tijdig schoonmaken van de kozijnen.

Uit de dak-inspectie komt naar voren dat met name de dakranden aandacht behoeven. De rest van het dak ziet er nog goed uit. Het jaarlijks reinigen van dak wordt aanbevolen. Er is daarom een dak onderhoudscontract afgesloten om het dak na te lopen op vuil. Er is sprake van veel mos op kiezels en enkele HWA's zitten dicht. In de toekomst zal er rekening mee gehouden moeten worden dat bij het vervangen van het dak of van dakranden er extra kosten bij komen voor het verwijderen en terugplaatsen van de zonnepanelen.

De Voorzitter van de vergadering uit haar zorg over eigenaren die onderhoud / inspecties uitvoeren op het dak. Als leden het dak betreden moet de VvE hiervoor wel voorzieningen hebben als ook een verzekering. Er loopt een offerte-aanvraag voor het aanbrengen van een dakbeveiliging. De kosten hiervoor worden voorzien vanuit het reguliere onderhoud. De met de vrijwilligers afgesproken werkzaamheden betreffen overigens alleen het reinigen van de zonnepanelen, niet de reiniging van het dak zelf.

Mevrouw Verheusen stelt voor om te kijken naar de mogelijkheden voor een vrijwilligers-verzekering. (**ACTIE BFD**)

Door een onafhankelijke partij is naar de staat van de lift gekeken en deze heeft geconcludeerd dat de grote posten meer gefaseerd kunnen worden. De controleur kijkt naar de technische levensduur van de componenten. Garanties zijn niet te geven. De posten in het MJOP die vanuit Sky Lift zijn begroot wijken af van de rapportage door de onafhankelijke partij.

Het Betonwerk (waterslag en afdekkers) stond voor vorig jaar gepland. Er zijn nu drie offertes voor het onderhoud van dit betonwerk. De firma Treijtel kan morgen beginnen met het reinigen en impregneren van de betonranden. De prijsstelling is gelijk aan vorig jaar. De leden gaan hiermee akkoord (BESLUIT). Het zwart verven van de betonbanden wordt afgeraden door experts.

Bij de bouw is niet het duurzaamste materiaal gebruikt voor de gevelbeplating. De levensduur is technisch gezien 10 jaar. De gevelbeplating is van binnenuit gaan rotten. De in de bouwtekeningen opgenomen ventilatievoorzieningen ontbreken, waardoor vocht geen uitweg heeft gevonden. De beplating valt buiten de 10 jaar garantie van GIW. Een verborgen gebrek is echter niet gebonden aan de verjaringstermijn. Vraag is waar het probleem ligt: verjaring, ondeugdelijk werk of een uitvoering niet conform bestek.

Het bestuur zal hierover contact opnemen met firma De Langen en van den Berg om de geconstateerde bouwfout onder de aandacht brengen en haar daarnaast aansprakelijk te stellen voor de de opgestreden schade als gevolg van rotting van de beplating als gevolg van

de bouwfout. De firma De Langen en van den Berg heeft naar aanleiding van de twee stuitingsbrieven in 2018 en 2019 geen aansprakelijkheid aanvaard.

De grijze elementen, noodtrappen en de elementen van de galerij behoeven een goede reiniging en conservering. Hiervoor moet nog een offerte worden opgevraagd.

De vloer van de parkeerkelder is een nieuwe post. Verschillende mensen zijn door gladheid gevallen in de garage. Voorstel is om de vloer van een antislip laag te voorzien. Daar zijn twee offertes voor opgevraagd. Het voorstel is twee looppaden te realiseren. De kosten zitten in de afstelkosten van de machine, meters hebben beperkte invloed op de totaalprijs.

De heer Vollema verwijst naar de aanhoudende lekkage. De oorzaak is lastig te vinden misschien het kitwerk. Bij Belfor is een lekdetectie opgevraagd. Uitvoering van een lekdetectie is weersafhankelijk, ze moeten droog weer hebben en de juiste temperatuur om de lekdetectie uit te voeren. Zodra bekend is wanneer de detectie wordt uitgevoerd, zullen de bewoners worden geïnformeerd. De aanhoudende lekkages in de garage en lekkage op huisnummer 2 zullen ook direct worden onderzocht.

De overgebleven post voor het schilderwerk wordt ingezet voor het verder afschilderen van beide entrees. De wandpanelen worden namelijk geschilderd en wel gemonteerd.

De opgenomen post van 5.500,- euro voor schilderwerk moet nog bekeken worden wat hier onder verstaan wordt. (**ACTIE**)

Het rioleringswerk betreft het doorspuiten van de liggende leidingen.

Voor het vervangen van de noodarmaturen incl. accu's ligt er een offerte van de firma Prevent.

Het Liftadvies van de firma Péron is opgenomen in MJOP voor een bedrag van 18.000,- euro. De uitkomsten van het rapport en de daarbij opgenomen cijfers worden besproken met Sky-Lift om te bezien wat zij voor hun rekening moeten nemen. Drie partijen zullen gevraagd worden voor een offerte voor een nieuw onderhoudscontract.

Het herstel van de hijsogen op de balkons ziet men niet terug op de MJOP. Alle hijsogen die aangepakt moeten worden zijn in kaart gebracht. Toegezegd wordt om dat deze zomer uit te laten voeren. De voegen van de balkons worden hierin meenemen.

De leden gaan akkoord met voornoemde onderhoudsaangelegenheden voor het jaar 2023 en de vervanging van de wandpanelen. (**BESLUIT**)

9. Duurzaamheidsactie VvE

- a. Verslag Commissie zonnepanelen tbv privé gebruik
- b. Instellen Commissie Duurzaamheid waarmee de 'opdracht' aan de commissie zonnepanelen wordt uitgebreid.

Ad a): *van de Voorzitter*: per abuis is het verslag van de Commissie zonnepanelen tbv privé-gebruik niet expliciet besproken.

Ad b): De Duurzaamheids Commissie VvE "Het Fore" ondersteunt en adviseert het bestuur en/of de beheerder BFD namens de eigenaars/huurders bij de voorbereiding van de duurzaamheidsmaatregelen van het appartementencomplex. Daarbij heeft het opstellen van een werkplan voor de aanleg van de laadinfrastructuur in de parkeergarage de voorrang gelet op de Notificatieregeling waarvan de inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2023.

Opdracht aan de commissie betreft met name:

1. Het opstellen van een stappenplan om te komen tot de aanleg van een laadinfrastructuur binnen de parkeergarage van het appartementencomplex; er is door te verwachten wetgeving wat druk op dit onderwerp gekomen.
2. Het opstellen van een plan om te komen tot de aanleg van extra zonnepanelen voor algemeen gebruik als ook mogelijk voor privégebruik;
3. Het onderzoeken van de mogelijkheden en de te stellen voorwaarden aan de vervanging van de cv-installaties van de eigenaren in verband met het mogelijk aanschaffen en installeren van hybride combinaties waarbij een warmtepomp of andere apparatuur moet worden geplaatst op het balkon dan wel andere gemeenschappelijke onderdelen van het complex. Daarbij moet ook worden gedacht aan de mogelijke geluidsoverlast van de nieuwe apparatuur.

De heren Louis Boreel, Ben Denekamp en Bas in 't Veld zijn bereid om deel te nemen aan deze commissie. Andere leden van de VvE "Het Fore" worden bij deze van harte uitgenodigd om deel te nemen aan deze commissie.

De aanwezige leden gaan akkoord met deze commissie en de voorgestelde leden. De commissie bestaat uit Louis Boreel, Ben Denekamp en Bas in 't Veld. De eigenaren worden bedankt.
(BESLUIT).

Rentstone geeft middels de volmacht aan niet akkoord te gaan met het maken van kosten voor laadinfrastructuur. Men wil eerst een duidelijke kostenopgave. De Voorzitter geeft aan dat een besluit hierover pas volgt nadat hierover een plan ter besluitvorming aan de Vergadering is voorgelegd en toegelicht.

10. Toelichting aanpassing Huishoudelijk Reglement

Het bestuur heeft een vernieuwde versie van het Huishoudelijk Reglement 2023 (kortweg: HR) opgesteld.

De aanpassingen betreffen:

Onderdeel Parkeergarage: aansluiting plug-in hybride auto → *Artikel 7, lid 10, inderdeel d uitgebreid met aansprakelijkheidsbepaling (niet strikt noodzakelijk maar biedt wel helderheid vooraf)*

Onderdeel winddoek toegevoegd: → *Artikel 8, lid 22*

Verder de inwerkingtredingsbepaling aangepast.

De wijzigingen zijn in het geel gearceerd.

Aan de Vergadering wordt gevraagd om akkoord te gaan met het met het voorgestelde Huishoudelijk Reglement VvE "Het Fore" 2023. De aanwezige leden gaan akkoord met de opmerking dat het stukje over de rechtsbijstandverzekering wordt aangepast conform afspraak ALV. **(BESLUIT)**

11. Bestuurlijke mutaties en benoeming kascommissie

Het bestuur bestaat momenteel uit de volgende leden:

Mevrouw M.C. Berghuijs	Voorzitter
Mevrouw W. Hasenoot	Secretaris
De heer A. Kamerbeek	Penningmeester

De huidige bestuursleden hebben te kennen gegeven, hun functie ook dit jaar te willen voortzetten. De aanwezige leden geven aan akkoord te gaan, met dank voor de goede zorgen van afgelopen bestuursjaar. **(BESLUIT)**

De kascommissie bestaat momenteel uit:

De heer F. van Rossen en de heer B.A. Denekamp

Aan de Vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de benoeming van de kascommissie 2023.

De aanwezige leden geven aan akkoord te gaan met dank voor de goede zorgen. **(BESLUIT)**

12. Wvttk/Rondvraag

Bij onderhoud aan een individuele CV-installatie kwam naar voren dat de rookgaskanalen onderhouden moeten worden en bij vervanging van een installatie de levensduur gegarandeerd moet zijn van deze afvoer, gelijk aan de levensduur van de ketel. Het onderhoud van deze afvoer is niet des VvE.

Het voorstel wordt gedaan om grofvuil gezamenlijk aan te bieden. Als tool kan de burens-app gebruikt worden. Dit beperkt mogelijk het puin in de containers.

Mevrouw Lobe stelt per volmacht de vraag of er ergens ruimte is voor een AED. Er is ruimte hiervoor echter het is optimaler wanneer er binnen het complex ook bewoners zijn die de AED willen en kunnen bedienen. Voor een effectief gebruik van een AED is het wenselijk dat er minimaal 2 vrijwilligers met de BHV- of een EHBO-certificaat beschikbaar zijn en daarvan vooralsnog geen sprake. Het bestuur zal hier nog eens naar kijken.

Tevens wil mevrouw Lobe wil graag een sleutel van haar appartement overdragen aan door haar aangestelde hulpdiensten. De ALV gaat hiermee akkoord. **(BESLUIT)**

De heer Vollema merkt op dat de deur van de brandgang vaak open staat. Dit is niet toegestaan. Een aanpassing op deze deur dient in lijn te zijn met het Bouwbesluit. Deze zal gehandhaafd moeten blijven.

De portal voor de leden van de VvE is weer bereikbaar. Alle leden kunnen weer inloggen op het portaal.

Aan BFD-Beheer wordt de vraag gesteld hoe de samenwerking met het bestuur wordt ervaren. Mevrouw Verheusen stelt dat het proces arbeidsintensief is. Beheer van een VvE wordt complexer en er zijn meer vraagstukken. Belangrijk is om elkaar aan te vullen.

Stand van zaken glasvezel: de uitvoering ging van de onderste woonlaag tot de derde verdieping goed daarna kon de kabel niet verder. Er is een alternatieve route gevonden. Er worden geen boorgaten gemaakt om de leidingen verder door te kunnen trekken. Bij EH Infra staat de vraag uit wanneer de laatste aansluitingen worden gerealiseerd en de definitieve aansluiting naar het station buiten.

13. Sluiting

De voorzitter van de vergadering sluit onder dankzegging aan alle deelnemers de vergadering om 22:08 uur