

Notulen van de algemene ledenvergadering van VvE Boerhaavelaan 169 t/m 265, gehouden op 23 mei 2024

1. Opening

De heer Wevers opent de om 19:35 uur en heet alle aanwezige eigenaren van harte welkom. Het betreft een tweede vergadering, bij de eerste vergadering waren er niet voldoende leden aanwezig.

Eigenaren geven aan dat het van belang is dat men gebruik maakt van de volmacht indien het niet mogelijk is aanwezig te zijn.

2. Vaststellen aantal stemmen

Vanavond zijn bij vergadering 45 stemmen vertegenwoordigd, in persoon of bij volmacht. Omdat het een tweede vergadering betreft, kan de vergadering rechtsgeldige besluiten nemen.

3. Ingekomen stukken en bestuursmededelingen

Mevrouw Olsthoorn meldt dat pro forma hetgeen is beschreven aangaande verhuur de afgelopen jaren wordt herhaald. Iedere eigenaar moet bij aanvang koop een verklaring ondertekenen dat men zich conformeert aan de reglementen van de VvE. Dit is ook van toepassing op huurders. De verhuurder dient zorg te dragen dat deze verklaring op de dag van verhuur in bezit is bij beheer/bestuur. Verhuur in het kader van short-stay en hotel-functie en kamergewijs verhuren is niet toegestaan.

De VvE heeft collectief driejarig een gas/elektracontract vanaf 1 januari 2024.

Het verbruik in 2023 is veel hoger dan voorgaand. Aan zowel de leverancier als de partij waarbij het collectieve contract is aangegaan is verzocht na te gaan wat de oorzaak hiervan kan zijn. De uitkomst hebben we hiervan nog niet ontvangen.

Naar aanleiding hiervan komt de vraag of het mogelijk is om het verbruik van de verschillende onderdelen te kunnen meten. Op dit moment kan dat niet. Het is mogelijk om per onderdeel het verbruik te meten maar dit zal zeker een investering zijn. Vooralsnog wacht de VvE af wat het antwoord is van de energieleverancier.

De VvE gebruikt elektra voor: de hydrofoor, de CV, verlichting in portiek en bergingsgang en de drie liften.

De firma ODF heeft onlangs grote, onnodige schade aangebracht in de tuin van de VvE door zonder toestemming kabels in de grond te plaatsen. De uitvoerende partij heeft inmiddels actie ondernomen om de schade aan het gras te herstellen. Helaas is hierdoor aanvullende schade ontstaan en ook dit gaan ze oplossen.

Met ODF is besproken dat vooralsnog de glasvezel die nu in de tuin ligt mag blijven liggen. De daadwerkelijke aansluiting van glasvezel via de gevel aan de achterzijde is vooralsnog niet mogelijk gezien het aankomend onderhoud aan de kozijnen en de isolatie. Daarnaast is er ook nog geen akkoord aan ODF gegeven of zij wel de uitvoerende partij mogen zijn. op dit moment lijkt het er op dat zowel ODF als KPN ieder een eigen glasvezelkabel en aansluiting in en naar de woningen wenst. Dit zou tot gevolg hebben dat er meerder e kabels getrokken moeten worden over de gevel van het complex naar de individuele woningen. Dit wenst de VvE niet.

Afgesproken wordt dat vooralsnog even wordt gewacht totdat helder is dat beide partijen van 1 kabel gebruik gaan maken en elkaar toestaan op elkaars voorziening.

Voorts zal onderzocht moeten worden of er geen andere manier van aansluiten is, middels de gangkasten en de portieken. Brandveiligheid is hierbij een aandachtspunt.

4. Notulen algemene ledenvergadering 2023

De notulen worden per bladzijde doorgenomen.

De op bladzijde 3 genoemde verhoging is nog niet juist doorgevoerd. Dit wordt gecorrigeerd met een eenmalige bijbetaling. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen, het verslag wordt vastgesteld. (BESLUIT)

5. (Mondeling) verslag kascontrolecommissie 2023

De kascontrolecommissie heeft de stukken van 2023 doorgenomen. Er zijn door het aanwezige lid geen bijzonderheden geconstateerd. De stukken worden onder voorbehoud van goedkeuring door de volledige kascontrolecommissie besproken.

6. Financiële jaarstukken 2023 bespreken en vaststellen / Bestemming exploitatiesaldo 2023

De stukken worden doorgenomen, er zijn geen vragen. In vergelijking met voorgaande periodes is het energieverbruik (elektra) hoog, wel is er sprake van een daling voor gas ten opzichte van 2022. Wat betreft de post schades wordt besloten deze uit de reservering te onttrekken.

De stukken worden goedgekeurd onder voorbehoud van de bevindingen van de voltallige kascommissie.

7. Decharge bestuur 2023

De vergadering verleent decharge van het bestuur voor het financiële beleid in boekjaar 2023, onder voorbehoud van een positief advies van de voltallige kascontrolecommissie. (BESLUIT)

8. Benoeming kascontrolecommissie 2023

De heer Weijman geeft aan dat deel wil nemen in de kascommissie. Er zijn vanuit de aanwezige leden in de ALV geen andere leden.

De kascommissie bestaat uit de heer Weijman. (BESLUIT)

9. Stand van zaken groot onderhoud

Stand van zaken vernieuwing kozijnen/spouwisolatie/zonnepanelen

De subsidie voor de vernieuwing van de kozijnen is aangevraagd en ontvangen.

De aanvraag voor de vergunning van de kozijnen loopt in samenwerking met Hoogvliet i.v.m. de aanvraag Flora en Fauna. Er wordt gekeken naar een optie waarbij de spouw ongestoord kan blijven om het proces van de kozijn-vervanging te bespoedigen. Het uitvoeren van de werkzaamheden aan de spouw (isolatie) volgt dan in een latere fase. Het gebruiken van alternatieve isolatie (diervriendelijk) is niet mogelijk gezien de hoogte van het gebouw.

Het proces voor de aanvraag van zonnepanelen verloopt door de laatste politieke ontwikkelingen mogelijk anders. De hoofdgedachte blijft het plaatsen van panelen voor het collectieve verbruik en het nagaan wat de mogelijke effecten zijn op het elektra-verbruik bij een alternatieve vorm van verwarmen zoals eerder is besloten. Later kan besloten worden of er een mogelijkheid is om zonnepanelen te plaatsen voor het individuele appartement.

Op dit moment zijn er ook panelen die vanuit 90 graden ook beter kunnen opwekken. Het plaatsen van panelen in de toekomst op andere plaatsen dan het dak zal daarom in gedachten worden gehouden. De technische ontwikkelingen gaan hierin snel.

10. Bespreken groot onderhoud complex

Alle elementen uit de MJOP wordt doorgenomen. Het schilderen van de bergingsgangen besluit de ALV door te schuiven naar 2025. Mevrouw van Laere wijst de leden op een eerder aangereikt plan om de kleurstelling in de berging gelijk te maken aan die in het portiek.

In de volgende vergadering zal hierover een besluit worden genomen. Voorstel is om binnenschilderwerk in de winter uit te laten voeren.

Het vervangen van het balkonhek is een behoorlijke uitgave. Uitstellen kan enkel als dit verantwoord is. Schades aan spijltjes en panelen dienen eigenaren door te geven. Als de schades beperkt zijn in het geheel dan kan er tijdelijk gewerkt worden met herstel van de defecte onderdelen. Als dit uit balans raakt zal volledige vervanging aan de orde zijn. Opnieuw wordt hierbij door een van het aanwezige het opwekken van energie onder de aandacht gebracht. De intercom werkt maar soms is het slecht hoorbaar. Veel mensen staan te ver van de intercom af waardoor spraak niet goed hoorbaar is. Afgesproken wordt om stickers te plaatsen om bij de intercom te spreken zodat het goed verstaanbaar is.

Het afgeven van pakjes wordt kort aangekaart. Het verzoek wordt gedaan na te denken om pakjes op een andere manier af te geven in de hal (actie)

11. Begroting en voorschotbijdragen 2023

De begroting is op basis van de uitgaves in 2023 verhoogd de vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting. (BESLUIT) De bijhorende nieuwe maandelijkse voorschotbijdragen voor de stookkosten dienen in lijn met het verbruik te zijn gezien de hogere kosten voor gas. De basis hiervoor is de opgave van Ista. De verwachting is dat deze in oktober ontvangen zal worden.

De maandelijkse bijdrage bestaat uit twee componenten, de vaste lasten (4 verdeelsleutels) en de stookkosten. Voor het bepalen van de bijdrage voor de stookkosten is de VvE afhankelijk van de opgave van Ista. De VvE heeft een stookseizoen dat niet gelijk is met een boekjaar. Het eerder aanpassen van een bijdrage is daarmee helaas beperkt qua tijdspad. Het huidige jaar en de aankomende twee jaar heeft de VvE een vast contract waardoor een aanpassing wel eenvoudiger is door te voeren en de hoogte van de bijdrage stookkosten ook makkelijker te bepalen.

De leden gaan hiermee akkoord. (BESLUIT)

12. Bestuur VvE

De heer van de Heuvel heeft vanwege zijn verhuizing aangegeven dat het beter is de bestuurstaak over te dragen aan leden die frequent aanwezig zijn in het complex. De heer Wevers geeft aan de bestuursfunctie te willen blijven vervullen maar zelf ook niet altijd in Nederland te zijn. Daarnaast is het plezierig als er per portiek een vertegenwoordiging is. Na kort overleg besluiten de volgende eigenaren toe te willen treden tot het bestuur:

Mevrouw Van Eck, mevrouw Van der Geest en de heer Van Putten. (BESLUIT)

De overige leden bedanken de nieuwe bestuursleden voor hun deelname aan het bestuur.

13. Incassoprocedure

De incassoprocedure is gewijzigd ten opzichte van eerdere jaren, de nieuwe tekst is opgenomen in de toelichting op de vergadering. De wet geeft de mogelijkheid om eerder in te grijpen als eigenaren structureel te laat of helemaal niet betalen, de tekst is daarop aangepast. De vergadering gaat akkoord met deze incassoprocedure. (BESLUIT)

14. Rondvraag

Onlangs was er grofvuil achtergelaten in de algemene ruimte van het complex. Dit is niet de bedoeling. De afgelopen jaren is de vervuiling toegenomen. Leden roepen elkaar op om met zorg met de algemene delen om te gaan. De voordeur begint bij de centrale voordeur. Attendeer bezoekers, leveranciers en huurders er op de algemene ruimtes schoon en netjes te houden. Voor afval hanteert de gemeente Leiden diverse ophaaldagen/aflever stations/mogelijkheden om (grof) correct af te voeren. Leden kunnen dit terug vinden op de site van de gemeente.

Er zijn veel bewoners die fietsen niet in de berging stallen. Verschillende leden geven aan dat de fietsnietjes aan de voorzijde (ooit geplaatst op kosten van de VvE) veelal gebruikt worden voor lang parkeren terwijl dit voor kortdurend parkeren is bedoeld. De VvE voorziet zelf niet in extra

voorzieningen voor fietsen. Dit deel van het terrein is niet voor of van de VvE. Het opofferen van een auto-parkeerplaats voor fietsen is wellicht een optie. Dit kan men aanvragen bij de gemeente.