



Notulen van de vergadering van eigenaars van de "Vereniging van Eigenaars Laan van Ouderzorg 14-142 Woningen te Leiderdorp", gehouden op woensdag 11 september 2019 in een zaal van de Scheppingskerk aan de Poelgeestlaan 2 te Leiderdorp

1. **Opening vergadering.**

a. Vaststellen quorum & agenda

De heer P. Pronk, aanwezig namens VvE Diensten Ned Den Haag BV, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Vertegenwoordigd zijn 90 van de totaal 130 stemmen, voldoende om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

De heer Pronk vraagt of iedereen akkoord is met de agenda. Gevraagd word naar de status van een punt over de kozijnen. De heer Pronk adviseert dit mee te nemen met de bespreking van het MJOP.

b. Benoemen voorzitter van de vergadering.

De heer Pronk stelt voor de heer R. Bink (tevens bestuurslid van de VvE) als voorzitter te benoemen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

2. **Mededelingen en ingekomen stukken.**

De heer C. Pasmans, aanwezig namens Woonfonds Nederland, eigenaar van de huurwoningen, en vandaag uitmakende 62 van de 90 aanwezige stemmen, introduceert zich bij de VvE als nieuwe eigenaar.

De heer Rosielle verwijst naar een verzoek van hem van april dit jaar met het verzoek om een ledenvergadering.

De heer Pronk geeft aan dat door de periode voor het opmaken, maar ook het corrigeren van de jaarrekeningen, veel tijd daarin verloren is gegaan en daarom de vergadering pas nu gehouden is. Tevens is mede door personeelwisselingen in 2018 ook niet vergaderd.

De heer Rosielle vraagt wie nu het bestuur is. De heer Bink geeft aan dat hij als enige nog ingeschreven is als bestuurder.

Voorts verwijst de heer Rosielle ook naar een besluit uit 2016 waarin is afgesproken dat alle eigenaren de stukken per post zouden krijgen. De heer Pronk geeft aan nu we 4 jaar verder zijn de digitalisering een enorme stap heeft genomen en ook veel eigenaren roepen om digitale toezending. De eigenaren krijgen echter alsnog de keus om via de portal aan te geven om stukken toch per post te krijgen.

De heer Rosielle eist dat de hele VvE de stukken per post ontvangt. Enkele andere eigenaren verzoeken de discussie te staken, en zij zelf deze digitaal wensen te ontvangen.



Tot slot betreurt de heer Rosielle dat hij niet in de gelegenheid is gesteld om agendapunten in te sturen. De heer Pronk is het hier niet mee eens en geeft aan dat er 3 weken gelegenheid is geweest hiertoe.

1 van de nieuwe eigenaren verzoekt om een korte uitleg over de werking van de VvE, met als scheiding beheerder/bestuurder functies.

3. **Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 23 oktober 2017.**

De heer Bink stelt de notulen aan de orde. Er zijn geen opmerkingen over de tekstuele inhoud van de notulen.

De heer Rosielle vraagt naar de status van de lening bij het SVN. De heer Pronk geeft aan dit bij het MJOP te zullen bespreken.

De vergadering besluit de notulen goed te keuren.

4. **Financiële zaken 2016, 2017 en 2018 voor zowel ondersplitsing als hoofd VvE.**

a. Verslag kascommissie.

De heer Rosielle vraagt of de kascommissie aanwezig is. De heer Bink deelt mede dat deze inmiddels allemaal zijn verhuisd. Daarom is het voorstel om vanavond niet de jaarstukken te bespreken cq goed te keuren.

De heer Bink heeft zich als bestuurder tot op heden bemoeid met de kascontrole en tot zeer recentelijk nog hierover afspraken heeft gemaakt. Helaas zijn diverse toezeggingen rond het afronden van de jaarstukken niet nagekomen, en is pas recentelijk na een eerdere controle met opmerkingen de gecorrigeerde jaarstukken overhandigd aan hem.

Hierop heeft de heer Bink nog vorige week vragen over gesteld, die pas afgelopen maandag zijn beantwoord, en daardoor de heer Bink niet meer in de gelegenheid was deze te controleren. Het voorstel is dan ook om de jaarrekeningen nu niet te behandelen.

De vergadering gaat hiermee akkoord.

b. Bespreken en vaststellen jaarrekeningen.

komt te vervallen

c. Decharge financieel beleid bestuur.

komt te vervallen

d. Besluit bestemming exploitatiesaldi.



komt te vervallen

5. **Benoeming kascommissie.**

De heer Pasmans stelt voor om de heer Bink te vragen met name 2016 en 2017 nog te laten controleren (n.a.v. de resterende beantwoorde punten) en dan deze aan de vergadering af te rapporteren.

De heer Rosielle is het hier niet mee eens en vindt dat of de vergadering een kascommissie zal moeten benoemen of anders de controle extern zal moeten laten uitvoeren.

De heer Pronk geeft aan dat als er geen kascommissie is dat dan wettelijk een controle door een accountant of administratiekantoor zal moeten worden gehouden worden. De kosten zijn dan circa 750 euro per jaargang. (het gaat dan totaal om 6 jaargangen).

De heer Pasmans vraagt naar de kosten en of VvE Diensten hier iets mee doet. De heer Pronk zal de VvE in ieder geval crediteren voor een niet gehouden vergadering in 2018 en de heer Bink verder zal informeren.

6. **Benoeming bestuursleden.**

De heer R. Bink heeft aangegeven niet meer beschikbaar te zijn als bestuurslid. Hij heeft nog een mailing gestuurd met verzoek om bestuursleden, maar deze heeft niets opgeleverd.

De heer Bink geeft ook aan dat hij door veel bewoners voor alles word benaderd.

De heer Rosielle vraagt zich af of de heer Bink wel kan stoppen als er geen decharge is verleend.

De heer Pronk geeft aan dat hier geen verband bestaat tussen decharge verlenen en het stoppen als bestuurslid.

De heer Rosielle is eventueel beschikbaar als bestuurslid nadat er decharge is verleend over de andere jaren, doch thans nog niet.

Eerst vind hij dat de jaarrekeningen afgewikkeld moeten worden, omdat bestuursleden aansprakelijk zijn over de betreffende periode waarin zij bestuurder zijn.

De heer Bink merkt op dat hij al diverse jaren als enige de kar trekt, en er geen enkele reactie van leden op zijn verzoek om aan te schuiven bij het bestuur.

7. **Voorstel wijziging beheerder (zie offertes)**

VZB heeft geoffreerd voor de VvE Woningen

JWA heeft voor zowel de hoofd- als ondersplitsing een offerte uitgebracht.

VZB heeft inmiddels aangegeven dat als zij de ondersplitsing in beheer krijgen, zij de hoofdsplitsing er gratis bij doen.



De heer Pasmans geeft een introductie over de periode toen zij eigenaar zijn geworden. Zij gaven aan dat ze constateerden dat de VvE voornemens was om een besluit te gaan nemen voor het afsluiten van een lening.

Na gesprekken met de groot-eigenaar, de winkeleigenaar en de heer Bink is besloten offertes op te vragen. De winkeleigenaar had goede ervaringen met Verwey en VZB, echter Verwey is inmiddels overgenomen door MVGM dus is afgefallen.

De heer Pasmans geeft wel aan dat gelet op het grote stemrecht van de eigenaar hij wel voorzichtig is met het nemen van besluiten. Hij geeft wel aan een voorkeur te geven aan de firma VZB omdat hij niet bekend is of de andere partij capabel is voor dergelijke grote verenigingen.

De heer Rosielle constateert tot op heden geen enkele partij nog te hebben gezien die de VvE goed kon begeleiden, en wil graag zekerheid hebben. Hij stelt dan ook voor eerst een kennismaking te organiseren of een extra ALV.

De heer Pasmans is het niet mee eens, en geeft aan dat de eigenaren genoeg kans hebben gehad hierbij aanwezig te zijn. De heer Pasmans stelt voor wel tot stemming over te gaan en om de volgende vergadering de nieuwe bestuurder erbij uit te nodigen.

Resumerend:

Voorstel is VZB te benoemen als nieuwe beheerder per 1-1-2020 en ontslag van VvE Diensten per die datum.

Mevrouw Pit geeft aan vooruit te willen kijken en niet achteruit, en stelt voor akkoord te gaan.

De heer Bink gaat tot stemming over, en de meerderheid gaat akkoord met deze benoeming.

De heer Bink zal tot die tijd aanblijven als bestuurder. Daarna zal indien er geen nieuw bestuur wordt gekozen de beheerder ook als bestuurder worden benoemd.

De heer Rosielle vraagt zich af of het wenselijk is om bestuur en beheer in 1 hand te nemen. De heer Pasmans geeft aan dat dit een consequentie is indien niemand zich aanmeldt.

8. Besluitvorming inzake liften

Orona heeft een offerte uitgebracht voor het enkel moderniseren van onderdelen, en daarnaast een offerte voor 2 geheel nieuwe liften compleet met uitbreiding 2 stopplaatsen van 1 lift.

Alternatieve offertes /bestek zijn aangevraagd echter geven veel firma's aan pas in de 2e helft van 2020 werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

De heer Bink legt uit dat er nadat Orona aangaf dat de liften niet te repareren waren er een onafhankelijke partij is ingeschakeld, Liftintermediair.



Die waren echter van mening met welke reparaties de liften werkend gemaakt konden worden. Sindsdien is het aantal storingen drastisch teruggenomen, op dit moment nog hooguit 1x in de 2 weken. Dat neemt niet weg dat er toch iets moet gebeuren omdat de liften 50 jaar oud zijn.

De heer Pronk geeft aan dat er in de Reserve liften per december 2018 bijna 65.000 euro inzit.

Er zijn 2 voorbeelden gegeven. Een complete vernieuwing van de liften, incl. de kooi en zelfs opgenomen de ene lift te verhogen met 2 extra stopplaatsen kost circa 172.000 euro incl. btw.

De andere optie is het vervangen van besturingen, regeling, snelheidsbegrenzer, kooi- en schachttableaus , totaal 52.000 euro incl. btw

VVE Diensten heeft tevens aanvragen gedaan bij 2 andere partijen, echter hebben zij aangegeven pas medio 2020 werkzaamheden te kunnen uitvoeren.

Liftintermediair heeft aangegeven de aanvraag te kunnen gaan doen en goed te kijken naar het vergelijken van de offertes voor 750 euro excl. btw. Hier zitten dan verder geen begeleidingskosten .

Uiteindelijk wordt besloten dat op basis van de offerte van 52.000 euro tegenoffertes zullen worden aangevraagd bij andere partijen.

Ook wordt voorgesteld om een mandaat te verstrekken aan het bestuur op basis van de 43.000 euro excl. btw om na een vergelijk van offertes opdracht te verstrekken aan bestuur en groot eigenaar.

De vergadering gaat akkoord met dit mandaat, en er volgen nog 2 andere offertes.

Wel zal de firma Orona worden opgezegd per 1 januari 2020. De heer Pronk zal hiervoor zorgdragen.

De heer Rosielle hoopt dat de lift het zal blijven doen, nu hij in afwachting is van een levering van een nieuwe keuken.

9. **Bespreking meerjarenplan**

De heer Pronk geeft aan dat er na het eerdere besluit om een traject in te gaan voor aanvragen lening en subsidie geen gevolg is gegeven, een extra vergadering was zeker noodzakelijk, maar in de tussentijd zijn er noodzakelijke situaties ontstaan zoals de kwestie van de liften. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de groot-eigenaar , en is het mede vanwege het uitblijven van goedkeuring van de jaarrekening noodzakelijk om eerst duidelijkheid te krijgen.

Het onderhoudsplan is voor de komende 15 jaar en geeft een opsomming van de te adviseren werkzaamheden. De vergadering en het besluit hierin is altijd leidend voor de uitvoering van de werkzaamheden.



Het meerjarenplan dat er nu ligt geeft noodzakelijk onderhoud aan, waardoor er totaal 123.000 euro per jaar gespaard zou moeten worden. Op dit moment spaart de VvE circa 40.000 euro

Wel merkt de heer Pronk op dat er inmiddels veel gevels al zijn uitgevoerd van het complex en daardoor wat kosten uit het plan zullen kunnen worden gehaald.

Daarnaast is het van belang dat straks de jaarrekeningen worden afgewikkeld.

Voorstel is dan ook hierna met het bestuur in overleg te treden hoe men verder moet gaan.

Duidelijk is dat er op basis van het aanwezige plan vanavond nu geen besluiten kunnen worden genomen. De heer Pasmans wil dan bij de volgende vergadering kijken of hij in overleg met zijn bouwkundige medewerkers een overzicht kan maken wat een stuk realistischer is dan wat er nu voorligt.

De vergadering besluit dit punt nu te laten rusten in afwachting van de volgende vergadering.

De heer Bink merkt nog eens op dat de presentatie laatste keer over de kozijnen ook niet geheel correct was, omdat met subsidie er geen rekening is gehouden met de huurwoningen, waarvoor geen subsidie word verstrekt. Gelet op dat dit een meerderheid van de VvE betreft, mist de VvE dan een groot deel van de subsidie , wat dus weer leidt tot hogere kosten voor de VvE.

10. Bespreken en vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2019.

Voorgesteld word om geen verhoging van de bijdrage door te voeren voor 2019. In de volgende vergadering zal dan de begroting 2020 worden besproken. De vergadering gaat hiermee akkoord.

11. Machtiging bestuur tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers.

De vergadering gaat akkoord met dit jaarlijks terugkerende agendapunt.

12. Rondvraag.

1 van de eigenaren geeft aan dat aan de achterzijde waar de airco's hangen van de winkels nieuwe voegen erin zijn gezet, maar gescheurde stenen zijn erin blijven zitten. Omdat hij zelf ook deze werkzaamheden uitvoert, verbaast hij zich hierover. De heer pronk zal de bouwkundige hierover raadplegen.

13. Sluiting vergadering.

Om circa 21.40 uur sluit de voorzitter de vergadering onder dankzegging aan de aanwezigen.