

VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

Notulen Algemene Ledenvergadering V.v.E. Tsjajkovskilaan 1 t/m 41 (oneven nummers) te Voorschoten gehouden op 29 mei 2017 in het Cultureel Centrum te Voorschoten.

Agenda:

1. Opening;
2. Vaststelling aantal stemmen tegenwoordige en vertegenwoordigde leden;
3. Mededelingen en ingekomen/verzonden stukken;
4. Notulen van de vergadering van 23 mei 2016;
5. Verenigingsjaar 2016;
6. Vaststelling financiële verslagen 2016 (balans en resultatenrekening), resultaatbestemming;
7. Verslag van kascontrolecommissie 2016;
8. Decharge bestuurder;
9. Onderhoud 2017
 - Gebouw;
 - Tuin.
10. Vaststellen begroting 2017 en voorschotbijdragen 2017;
11. Benoeming kascontrolecommissie 2017;
12. Rondvraag;
13. Sluiting;

Voor deze vergadering treedt Twinserve VVE Beheer & Consultancy op als “bestuurder”, vertegenwoordigd door dhr. P. Prins.

Aanwezig: Dhr. P. van der Krogt (A05), de heren D.A. Dos Santos en W. van der Scheun (A13), mw. J. Wijsman (A15), mw. I. Koopman - Knijnenburg (A17); dhr. K.H. de Graaff (A19), dhr. en mw. van den Bovenkamp (A21), mw. M.S. Hoefnagel en dhr. M. Ferguson (A23), dhr. en mw. Oerlemans (A25 en G03), dhr. en mw. L. van Veen en van Veen – Ankersmit (A29); dhr. en mw. M.H. van Amsterdam (A37), mw., dhr. S. van Kal en mw. Y. Westerduin (A39) en de heren P. Prins en H.L. van Duijn (A41 en G43h).

Vertegenwoordigd:

Nr.	Van	Aan
1	Mw. J. de Bruin (A27)	Dhr. G. van den Bovenkamp (A21)
2	Mw. S. van Keimpema (A31)	Dhr. L. van Veen (A29)
3	Dhr. en mw. T. Kroezen (A33)	Dhr. L. van Veen (A29)

1. Opening

De vergadervoorzitter (dhr. K.H. de Graaff, A19) opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder dhr. P. van der Krogt (A05), de heren Willem en Daniel van der Scheun (A13) en mw. Fieke Hoefnagel en dhr. Maarten Ferguson (A23).

2. Vaststelling aantal aanwezige stemmen

De vergadervoorzitter stelt vast dat er 230 stemmen, van de maximaal uit te brengen 346 stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn zodat er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden (173 stemmen zijn nodig).

3. Mededelingen en ingekomen / verzonden stukken

Mededelingen / Ingekomen stukken

De bestuurder meldt dat uit onderzoek naar de plaatsing en het onderhoud van een AED in het gebouw gebleken is:

- Gemeente Voorschoten niet bijdraagt in de aanschafkosten hiervan;
- Of een bijdrage uit fondsen als fonds 1818 en andere mogelijk is, wordt nog onderzocht.
- De kosten van het onderhoud zal in de begroting opgenomen worden.

De bestuurder meldt dat ontvangen zijn

- Twee stuks machtigingen;
- Afmelding van mw. W. van der Linden en dhr. P. Zonderop (A11);

4. Notulen ALV van 23 mei 2016

De vergadervoorzitter bespreekt de notulen per pagina. Er zijn geen op- of aanmerkingen. De notulen worden vastgesteld en ondertekend door de vergadervoorzitter en de bestuurder.

VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

5. Verenigingsjaar 2016

In 2016 zijn de volgende projecten uitgevoerd:

MJOP/MJOB

Het MJOP en de daarbij behorende MJOB is na 5 jaar geactualiseerd.

Stroom en verlichting bergingen en garages

Er is stroom en verlichting in de bergingen en garages aangelegd.

Bij de bergingen wordt het stroomverbruik rechtstreeks via de meter van de bijbehorende woning geregistreerd en afgerekend via de elektrarekening van die woning.

Bij de garages (behalve die horen bij woning 25 en 41) wordt het stroom verbruik via een aparte meter geregistreerd. 1 maal per jaar wordt via de VVE (factuur) na het verschijnen van de jaarafrekening met de eigenaren afgerekend.

Lekkage appartement A29

De oorzaak van een hardnekkige vochtlekage in de huiskamer (gevel tuinzijde) is na veel onderzoek opgespoord en verholpen.

Vochtproblematiek A01

Door de familie Dubbeldam (huurders) is direct bij het bestuur aangegeven dat er een vochtprobleem in de woning aanwezig was waardoor schimmelvorming opgetreden is. Na een uitgebreid onderzoek van de gevels en de woning is een expertisebedrijf vastgesteld dat de oorzaak:

- niet door een vochtbrug of gevellekage werd veroorzaakt (VVE).
- er veel te weinig werd geventileerd (veel roosters gesloten)
- er niet gestookt werd in de slaapkamer.
- er een wasdroger werd gebruikt die het condenswater niet opslaat in een reservoir maar via een slang in de woning loosde
- er natte was in de huiskamer aan een droogrek werd gedroogd.

Deze adviezen zijn aan de huurders verzonden en er is sindsdien geen klacht meer ontvangen.

6. Vaststelling financiële verslagen 2016 (balans en resultatenrekening)

De bestuurder bespreekt de balans en resultaatrekening.

Na beantwoording van vragen worden de balans en de resultaatrekening 2016 door de vergadering vastgesteld.

De resultaten over 2016 worden toegevoegd dan wel ten laste gebracht van de betreffende reserves conform het bestuursvoorstel. De maandelijkse bijdragen voor 2016 zijn hiermee definitief vastgesteld.

7. Verslag van de kascommissie

De heren. K.H. de Graaf (A19) en S. van Kal (A39) hebben de boeken over 2016 gecontroleerd en de administratie in orde bevonden. De kascommissie adviseert de vergadering de financiële verslagen goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid over 2016 (zie ook de verklaring van de kascommissie).

8. Decharge verlenen aan het bestuur

De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge voor het gevoerde beleid in 2016.

De financiële stukken 2016 zijn hiermee door de vergadering goedgekeurd.

9. Onderhoud 2017

De bestuurder bespreekt de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden.

Gebouw

- Overeenkomst onderhoud geisers en CV-ketels
Er is een overeenkomst met firma Dijksterhuis BV uit Wassenaar gesloten voor:
 - Reiniging keuken-/ bad geisers (kosten voor individuele eigenaar);
 - Onderhoud Cv-installatie;
- Bergingskozijnen en deuren vervangen en schilderen
 - Kozijnen en deuren aan 1 kant aflakken EUR 22.000,- incl. BTW;
 - Kozijnen en deuren aan 2 kanten aflakken EUR 24.500,- incl. BTW;

VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

- Tussenkozijn hal vervangen
 - Oude kozijnen vervangen door nieuwe meranti-kozijnen;
 - Oud glas door helder veiligheidsglas vervangen;
 - Pui aan beide zijden geschilderd in bestaande kleuren;
 - Kosten: EUR 5.400,- incl. BTW.

Deze werkzaamheden zullen naar verwachting in het najaar uitgevoerd worden. Het toekomstig onderhoud van deze deuren en kozijnen wordt opgenomen in het nieuwe MJOP en MJOB.

- Vervanging 2 stuks liggende rioleringsleidingen
 - Berging nr. 31 door bergingsgang naar garage 43d
 - Berging nr. 3 door bergingsgang naar garage 43p
 - Kosten geschat: EUR 1.500,- incl. BTW per buis.
- Galerijen
 - Herstel galerijvloeroppervlak 1^e en 2^e etage
 - Herstel dilatatievoegen tussen lifthuis en galerijvloeren op 1^e en 2^e verdieping
 - Herstel inwaterend beton hoekbalusters hekwerken hoek lifthuis en galerij 3^e etage

Tuin

- Opknappen tuin (tegenover entree)
 - Bepanting wordt vooralsnog niet vervangen.
 - Met de Gemeente wordt het adoptiekarakter van het onderhoud in contractvorm geregeld.

De vergadering gaat akkoord met de uitvoering van de voorgestelde onderhoudswerken, de bijbehorende budgetten en de directievoering door Twinserve.

Dhr. L. van Veen (A29) vraagt de vergadering toestemming te verlenen voor het opvangen van een fietsenonderhoud katrolsysteem. Dit systeem wordt in de fietsenzaal naast de berging van nr. 39 aan het plafond opgehangen conform de tekening bij de vergaderstukken meegezonden. De vergadering verleent na stemming (9 voor, 4 tegen en 1 onthouding) haar toestemming. Dhr. van Veen neemt de kosten voor zijn rekening en zorgt er voor dat bij verhuizing de constructie wordt verwijderd en het plafond naar behoren wordt hersteld.

10. Vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2017

De bestuurder bespreekt de begroting met de bijbehorende voorschotbijdragen in de servicekosten. De maandelijkse voorschotbijdragen voor de appartementen zijn met ingang van 1 januari 2017 met € 4,- verhoogd van € 244,- naar € 248,- zoals dat in de ALV van 2012 is afgesproken. Voor een grote garage resp. een kleine garage wordt voorgesteld de voorschotbijdragen 2017 vast te stellen op € 18,- en € 12,- per maand.

De begroting met het daarbij behorende voorschotbijdragenvoorstel wordt door de vergadering vastgesteld.

11. Verkiezing/benoeming kascontrolecommissie 2017

De vergadering benoemt de heren S. van Kal (A39) en L. van Veen (A29) tot leden van de kascommissie 2017. Tot reserve lid wordt mw. M. van Veen - Ankersmit (A29) benoemd.

12. Rondvraag

De vergadering spreekt haar verontrustend uit over de vermoedelijke verhandeling van drugs in de omgeving van de flat. De bewoners worden opgeroepen waakzaam te zijn en eventuele ongeregelde zaken direct aan de wijkagent en 112 te melden.

Mw. van Keimpema (A31) vraagt of de notulen van de ALV wat eerder verspreid kunnen worden. De bestuurder geeft aan dit te zullen proberen.

Dhr. van Veen (A29) gaat samen met dhr. van Kal (A39) de mogelijkheden van het vervangen van de bievenbussenkast na.

De vergadering stelt voor om de oude niet meer in gebruik zijnde fietsen op te ruimen. Als eerste stap worden de fietsen van de entree naar de fietsenbeugels achter de liftschacht verplaatst.

VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

Kan de glazenwasser wat vaker langs komen?

In 2016 is hij, wegens ziekte, 3 maal geweest terwijl dit normaalgesproken 8 á 9 keer per jaar zou moeten zijn.

Dhr. Oerlemans (A25) vraagt wie de eigenaar van een hoop zand is die voor garage 43F ligt. Dit wordt uitgezocht en de eigenaar zal gevraagd worden dit zand te verwijderen.

In antwoord op de vraag van mw. Van den Bovenkamp (A21) geeft de bestuurder aan dat er een straatnaambord met de tekst "Tsjaikovskilaan 1-41" gemaakt zal worden dat dan haaks op de stoep richting het entree pad van de flat geplaatst zal worden. Kosten bedragen ca. €200,00.

Dhr. van Veen (A29) geeft de ligging van de adressen van ons appartementencomplex door aan de meldkamer.

Dhr. Van Veen (A29) vraagt aandacht voor het schoonmaken van de galerijen. De volgende ploeg wordt samengesteld: Liam van Veen, Sander van Kal en Mart van Amsterdam.

De vergadering vraagt de bewoners nadrukkelijk niet in de algemene gedeelten van het gebouw (de liftportalen, het trappenhuis, de lift en de hallen) **NIET TE WILLEN ROKEN DAN WEL TE BLOWEN!**

De vergadering vraagt de eigenaar van garage 43a vriendelijk de geluids- en lichtinstallatie niet in de nachtelijke uren te willen uittesten voor of in de garage.

13. Sluiting

De vergadervoorzitter dankt de aanwezigen voor de bijdragen aan de discussie en besluitvorming en sluit de vergadering om 22. 00 uur.

Verslag: H.L. van Duijn

VERENIGING VAN EIGENAARS TSJAIKOVSKILAAN 1-41 te VOORSCHOTEN

Van het totale aantal stemmen (346, 100%) zijn 230 (= 66,5%) stemmen aanwezig en vertegenwoordigd door middel van een machtiging; er kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

BESLUITENLIJST:

1. De notulen van de ALV van 23 mei 2016 zijn ongewijzigd vastgesteld;
2. De balans en resultatenrekening over 2016 zijn vastgesteld;
3. Het resultaat over 2016 wordt conform het voorstel van de bestuurder ten laste c.q. ten bate van de betreffende voorzieningen gebracht;
4. De bijdragen in de servicekosten 2016 zijn definitief vastgesteld op de niveau van de voorschotbijdragen. Er vindt geen verrekening plaats van de resultaten.
5. Het bestuur is decharge verleend voor het gevoerde beleid in 2016;
6. Er is besloten tot de uitvoering van de voorgestelde onderhoudswerken met de bijbehorende budgetten en de directievoering door Twinserve;
7. Dhr. van Veen (A29) mag de fietsonderhoud katrolsysteem installeren;
8. De begroting voor 2017 is conform het bestuursvoorstel vastgesteld;
9. De maandelijkse voorschotbijdragen voor 2017 zijn als volgt vastgesteld:

Periode:	Appartement (per maand):	Grote garage (per maand):	Kleine garage (per maand):
Januari t/m december 2017	€ 248,00	€ 18,00	€ 12,00

10. Tot leden van de kascommissie 2017 zijn benoemd:

Dhr. S. van Kal (A39);

Dhr. L. van Veen (A29);

Mw. M. van Veen - Ankersmit (A29) is tot reserve lid benoemd;

P. Prins
Twinserve VVE Beheer & Consultancy
(bestuurder)

K. H. de Graaff
(voorzitter van de vergadering)