

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 02-04-2025
Tijd: 19:30
Locatie: Open Hof - Rijnstraat 18 2223 EE KATWIJK

1. Opening en vaststellen aantal stemmen.

Om 19:30 uur opent dhr. A. Vooijs de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Het bestuur is verheugd met de grote opkomst van de leden. Conform de presentielijst is er een meerderheid aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- Het onderhoud van privé gedeelten is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaars. De eigenaars worden er op geattendeerd het kit- en voegwerk met name in de badkamer en keuken te controleren en goed te onderhouden. Ook worden eigenaars vriendelijk verzocht het rooster en de putjes van de hemelwaterafvoer periodiek vrij te maken van vuil. Om verstoppingen in het riool te voorkomen dient er goed opgelet te worden wat er wel en niet doorheen gespoeld mag worden. Zaken zoals bijvoorbeeld olie, verbanden en/of wegwerpdoekjes in het riool zijn niet toegestaan en worden vaak gezien als oorzaak van verstoppingen.
- Voormalige containerruimte. De voormalig containerruimte is vrijgekomen door het anders inzamelen van het afval door de gemeente Katwijk. Het idee van het bestuur is om deze ruimte beschikbaar te stellen voor het plaatsen van scootmobiel, of voertuigen t.b.v. bewoners welke minder mobiel zijn. Dit stallen is tijdelijk en altijd in overleg met en na akkoord van het bestuur. Het opladen van accu's voor deze voertuigen in de vm. containerruimte mag alleen overdag. Eventueel kortstondig gebruik voor opslag materialen kan in overleg met het bestuur. Dit is volledig op eigen risico. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.
- Rookgasafvoerkanalen. In navolging op de ALV 2024 heeft het bestuur het initiatief genomen m.b.t. een collectieve actie voor het vervangen van de rookgasafvoerkanalen. De kosten voor de rookgasafvoerkanalen komen voor rekening van de individuele eigenaren. Het bestuur komt binnenkort terug met een compleet voorstel. Eigenaren kunnen zelf kiezen om wel of niet aan te sluiten bij deze collectieve actie. Het bestuur stelt voor de deadline van uitvoering te verschuiven naar 1 oktober 2025. Vanuit de ALV geen bezwaren tegen deze nieuwe deadline.
- Schoonmaak complex. Door de sterk stijgende kosten van het huidige schoonmaakbedrijf is het bestuur gestart met het onderzoeken naar een eventuele andere firma. Het bestuur krijgt het mandaat om eventueel over te stappen naar een ander schoonmaakbedrijf. Er wordt vanuit de eigenaren wel kenbaar gemaakt dat een nieuw schoonmaakbedrijf niet altijd tot betere kwaliteit leidt. Het bestuur neemt dit punt mee in de afweging.

3. Goedkeuring van de notulen van de vorige vergadering

De notulen worden doorgenomen. Vanuit de vergadering zijn geen opmerkingen op de notulen.

Besluit: Te nemen besluit 3-1: De notulen van de ALV van 15-04-2024 worden goedgekeurd.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	22	0	Positief

4. Verslag van de kascontrolecommissie en goedkeuring van de jaarstukken 2024

- Mw. I. van den Akker (61) doet mede namens mw. P. Veldhuijsen (57) verslag van de kascommissie. Zij delen mede dat de boeken zijn gecontroleerd en hierin zijn geen onregelmatigheden ontdekt, het geheel was overzichtelijk en goed controleerbaar. De twee kascommissieleden worden bedankt voor hun bewezen diensten.

- Er wordt een opmerking gemaakt dat de kosten voor de anti inbraakbeveiliging hoger is uitgevallen. Het bestuur geeft aan dat er hiervoor ook extra werkzaamheden zijn uitgevoerd.
- De financiële stukken worden daarna inhoudelijk doorgenomen door dhr. S. van Wijk (VWS Beheer).

Besluit: Te nemen besluit 4-1: De jaarstukken 2024 worden goedgekeurd.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	22	0	Positief

Besluit: Te nemen besluit 4-2: Het exploitatiesaldo van het boekjaar 2024 wordt ten laste/gunste van de reserves voor onderhoud gebracht.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	22	0	Positief

5. Voorstel decharge te verlenen aan het bestuur.

Besluit: Te nemen besluit 5-1: Er wordt decharge verleend aan het bestuur over boekjaar 2024.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	22	0	Positief

6. Verkiezing/herverkiezing kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie 2025 bestaat uit dhr. P. Veldhuysen (57) en dhr. J. van Duijn (37).

7. Begroting en de periodieke bijdragen

De begroting 2025 wordt toegelicht.

Besluit: Te nemen besluit 7-1: De begroting voor 2025 wordt goedgekeurd evenals het voorstel om de VvE bijdrage de indexerende en te verhogen naar 175 euro per 1 juni 2025.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	22	0	Positief

8. Onderhoud gebouw

- Uitgevoerde reinigingswerkzaamheden beton, balkons en gevel. De beton- en balkonwerkzaamheden zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Over de gevel aan de noordzijde is het bestuur niet tevreden, het reinigingsbedrijf zal opnieuw (kosteloos) langskomen om de werkzaamheden uit te voeren.
- Uitgevoerde werkzaamheden lift. In 2024 is de frequentieregelaar vervangen, dit is conform begroting uitgevoerd.
- Uitgevoerde werkzaamheden schilderwerk. In 2024 zijn de schilderwerkzaamheden uitgevoerd. Er waren extra kosten door aangetroffen houtrot en het vervangen van isolatieglas. De vergadering is over het algemeen erg tevreden over het uitvoeren van de werkzaamheden. Er wordt melding gemaakt van enkele ramen die na het schilderen vastgeplakt zaten, waardoor er schade ontstond aan het schilderwerk. Dit wordt nagegaan en doorgegeven aan het schildersbedrijf.
- Uitgevoerde betonwerkzaamheden. In 2024 zijn er diverse betonwerkzaamheden uitgevoerd. De werkzaamheden zijn naar tevredenheid uitgevoerd.
- In 2024 zijn de fietsnietjes uitgebreid.
- In 2024 zijn er anti inbraak maatregelen uitgevoerd.
- Verwacht onderhoud lift 2025/2026 incl. bijbehorende onttrekkingen. Volgens het MJOP van Lakeman staat

in 2026 de besturing en de revisie van de verdiepingsdeuren + kooideur op de planning. De totale onttrekking komt naar verwachting uit op 40.000 euro. Het bestuur is voornemens om de liftadviseur te betrekken bij deze werkzaamheden en te beoordelen of de werkzaamheden daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden in 2026. Uiteraard wordt beoordeeld of het verstandig is om deze investering op dit moment uit te voeren, dit zal ook voorgelegd worden aan de liftadviseur. Vooralsnog krijgt het bestuur het mandaat om deze werkzaamheden uit te laten voeren. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

- Voortgang vervangen intercomsysteem + brievenbussen. In 2024 is er een bedrag van 20.000 euro beschikbaar gesteld voor het vervangen van het intercomsysteem + de brievenbussen. Het idee wat het bestuur bij de bewoners wil peilen is om de brievenbussen en de intercom naar binnen te plaatsen, hiermee zal de elektrische deurinstallatie ook verplaatst worden. De meerderheid van de eigenaren is hier geen voorstander van, dit maakt dat de intercom en de brievenbussen op de huidige positie blijven. Er zal standaard een spreekluisterverbinding komen, de mogelijkheid is er om tegen een meerprijs per individuele eigenaar te kiezen voor een upgrade naar videoverbinding. Er wordt aandacht gevraagd om de volume op de individuele intercoms te kunnen wijzigen.

9. Rondvraag

- Er wordt een vraag gesteld of de BBQ in 2025 weer wordt georganiseerd. Dit is inderdaad het geval.
- Er wordt opgemerkt dat er, met name op zaterdagavond, overlast is bij de entree door verlatende bezoekers. Er wordt aandacht gevraagd om eigen bezoekers hier ook op te wijzen. Het is erg gehorig. Er wordt aangegeven dat het prettig is dat eigenaren kenbaar maken als er feestjes zijn, blijf dit vooral voortzetten.
- Er wordt een vraag gesteld of het mogelijk is om een lamp op te hangen bij de deur van de berging, het bestuur zal dit onderzoeken.
- De eigenaar van nummer 75 maakt kenbaar incidenteel een kooklucht in de woning en met name het toilet, te ruiken. Het is een bekend iets, wat vanaf de bouw al problemen oplevert. Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat het niet is toegestaan om een afzuigkap met motor aan te sluiten op het kanaal van de mechanische ventilatie.
- Er wordt een vraag gesteld voor het aanschaffen van een schoffel en een harde bezem t.b.v. het onkruid. Dit kan zeker uitgevoerd worden.

10. Sluiting

Het bestuur en de commissieleden van de VvE worden bedankt voor hun inzet. Dhr. A. Vooijs bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering. Een ieder wordt uitgenodigd voor een drankje aan de bar.

ALV Presentielijst 02-04-2025

Lid nr.	Eigenaar	Huisnummer	Stemmen	Deelneemt	Gemachtigd
V1036-101	H. Rashid	23	1	Nee	Nee
V1036-102	A. Freke	25	1	Ja	Nee
V1036-103	H. Koekebakker	27	1	Nee	Nee
V1036-104	B.A. Ensing	29	1	Ja	Nee
V1036-105	G. van Delft	31	1	Ja	Nee
V1036-106	J.C.M. Keuninx	33	1	Ja	Nee
V1036-107	N. van Duijvenvoorde	35	1	Ja	Nee
V1036-108	J. van Duijn / S. van Duijn	37	1	Ja	Nee
V1036-109	T. Schaap / K. van der Blom	39	1	Ja	Nee
V1036-110	L. van Duijn	41	1	Ja	Ja
V1036-111	G.C. de Jong	43	1	Ja	Nee
V1036-112	C. Zuiderduijn	45	1	Nee	Nee
V1036-113	C. Kuijt	47	1	Ja	Nee
V1036-114	M. Zwaan	49	1	Ja	Nee
V1036-115	T. van der Plas	51	1	Nee	Nee
V1036-116	N.E. van den Bosch	53	1	Ja	Ja
V1036-117	A. Durieux	55	1	Ja	Nee
V1036-118	P. Veldhuijsen	57	1	Ja	Nee
V1036-119	J. Hellenberg	59	1	Ja	Nee
V1036-120	P. van den Akker / I. van den Akker	61	1	Ja	Nee
V1036-121	W.F. Kesteloo / C. Meijer	63	1	Nee	Nee
V1036-122	J. Plokker	65	1	Ja	Nee
V1036-123	W. Jonker	67	1	Ja	Nee
V1036-124	H. Kreft	69	1	Ja	Ja
V1036-129	C.J. Zuiderduijn	71	1	Ja	Ja
V1036-126	L.M.M. Heemskerk	73	1	Nee	Nee
V1036-127	P. de Mol	75	1	Ja	Nee
V1036-128	A. Vooijs	77	1	Ja	Nee

Totaal:

Stemmen: 28

Nodig: 15

Deelnemen: 22