

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 14-04-2025
Tijd: 20:00
Locatie: Tripodia (zaal 4) - Hoornesplein 155 2221 BE KATWIJK

1. Opening en vaststellen aantal stemmen.

Om 20.00 uur opent de voorzitter dhr. M. Bor de vergadering, die wordt gehouden in Tripodia te Katwijk. Alle eigenaren worden van harte welkom geheten. Volgens de presentielijst zijn er onvoldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen. De vergadering wordt inhoudelijk behandeld, echter zullen de besluiten tijdens de tweede vergadering worden ingebracht.

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.
- Er is een ingekomen vraag over het overdag stallen van kinderwagens. De eigenaar van woning 32 geeft aan een grotere kinderwagen overdag te willen plaatsen. De afspraak wordt met elkaar gemaakt dat de gemeenschappelijke ruimte kan worden gebruikt om overdag kinderwagens en (kinder)fietsen te plaatsen, maar voor 19:00 uur te verwijderen om het met elkaar netjes te houden.
- Er wordt aandacht gevraagd om (wees)fietsen tijdig weg te halen. Hiermee houden we de gemeenschappelijke ruimte netjes.
- Er is een ingekomen vraag over het markeren van de straat om de inritten beter zichtbaar te maken. Dit wordt door de technische commissie opgepakt.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het verwijderen van zwerfafval en peuken. Let er met elkaar op om het netjes te houden en de spullen op te ruimen.
- Er is een ingekomen vraag binnen gekomen om een extra kozijn bij de kopgevel van nummer 46 te plaatsen. De vergadering staat hier niet onwelwillend tegenover, maar hier moet wel eerst een bouwkundige controle voor worden uitgevoerd, ook zal vooraf bekeken moeten worden hoe zich dit weerhoudt met de spouwmuurisolatie. Het bestuur krijgt het mandaat om dit verder met de eigenaar uit te werken.

3. Goedkeuring van de notulen van de vorige vergadering

De notulen worden doorgenomen.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 3-1: De notulen van de ALV van 04-03-2024 worden goedgekeurd.

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

- De kascommissie deelt mede dat de boeken zijn gecontroleerd en hierin geen onregelmatigheden zijn ontdekt, het geheel was overzichtelijk en goed controleerbaar. De kascommissie stelt voor het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beheer. De kascommissieleden worden bedankt voor hun bewezen diensten.
- Dhr. S. van Wijk licht de jaarrekening toe.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 4-1: De jaarstukken 2024 worden goedgekeurd.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 4-2: Het exploitatiesaldo van het boekjaar 2024 wordt ten laste/gunste van de

reserves voor onderhoud gebracht.

5. Voorstel decharge te verlenen aan het bestuur.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 5-1: Er wordt decharge verleend aan het bestuur over boekjaar 2024.

6. Verkiezing/herverkiezing kascontrolecommissie

De kascommissie 2025 bestaat uit: mw. M. Dijkhuizen (8) en dhr. W. van der plas (24).

7. Begroting en de periodieke bijdragen

De begroting 2025 wordt doorgenomen.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 7-1: De begroting voor 2025 wordt goedgekeurd.

8. Onderhoud gebouw

- Dakwerkzaamheden. De afgelopen periode zijn er voorbereidingen geweest t.b.v. het groot onderhoud aan het dak. Er zijn de afgelopen periode 4 offertes ontvangen om het dak te isoleren en de dakbedekking opnieuw aan te brengen. Om een bouwkundig oordeel te vellen is bouwkundige Kees van der Plas betrokken geweest om de offertes te beoordelen en een vergelijkingsstaat op te stellen. Er wordt (conform de opgestelde offerte) voorgesteld om firma Hester aan te stellen als uitvoerende partij. Er wordt een mandaat gevraagd van € 140.000 voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Het proces m.b.t. subsidie aanvragen is op dit moment in gang gezet om kans te maken op de rijkssubsidie (SVVE) en nieuwe duurzaamheids subsidie van de gemeente Katwijk.
De eigenaar van Kuypersstraat 48 stelt een vraag over de kooiladder. Tijdens het offertetraject is gebleken dat de kopgevel -middels kooiladder- de enige positie is om het dak veilig te betreden. Hiertoe zal het bestuur / VWS Beheer nog in overleg gaan met de betreffende eigenaar. De noord kopgevel is voor het complex minder geschikt gebleken omdat deze te dicht bij de erfgrans zit; de heg zal daarvoor (deels) verwijderd moeten worden of er zal een nieuwe ingang van de tuin gecreëerd moeten worden. Het voorstel is dus om de kopgevel aan de zuid kopgevel te plaatsen. De kooiladder mag zeker niet tot geluidsoverlast moeten leiden, bij eventuele geluidsoverlast zal de VvE maatregelen nemen tot dit niet meer aan de orde is. Het zal een (met slot) afgesloten kooiladder zijn. Mochten eigenaren andere methoden bedenken om het dak op een veilige manier te betreden dan staan we hierover open het gesprek aan te gaan.
- Terugkoppeling opname gevel achterzijde. Dhr. Kees van der Plas heeft als bouwkundige een opname gedaan van de achtergevel van het complex. Per woning is beoordeeld of er maatregelen uitgevoerd moeten worden. Hieruit zijn geen grote gebreken naar voren gekomen. Er zullen bij diverse woningen werkzaamheden aan de gevel of de waterslagen worden uitgevoerd. Het bestuur krijgt het mandaat van € 6.000 om de werkzaamheden aan de gevel op regiebasis uit te voeren.
- Werkzaamheden galerij (toplaag diverse plaatsen en vervangen van de dilatatievoegen - onttrekking € 19.000 euro). In 2024 is er een opname geweest van de galerij aan de voorzijde van het gebouw. Geconstateerd is dat de galerij in een redelijk tot goede staat verkeerd, op de afschotvoeren nabij woningen 6/8, 16/18 en 82/84 na. De galerijvloer bij deze 6 woningen na zullen vervangen moeten worden. Daarbuiten zullen er 48 dilatatievoegen vervangen worden voor EPDM stroken. Dit zijn de stroken die over de breedte over de dilataties wordt aangebracht. EPDM heeft een zwarte kleur, waardoor deze afwijkt van de huidige dilatatievoegen (een foto van de nieuwe situatie gaat rond). De vergadering gaat akkoord met de vernieuwde kleurstelling. De vergadering geeft het mandaat aan het bestuur om de werkzaamheden door firma Kerssen uit te voeren. Dit zal bekrachtigd worden tijdens de ALV van 2 mei 2025.
- Werkzaamheden Liander. Alle eigenaren hebben een brief ontvangen van wijzigingen aan de meterkasten. Hiervoor zijn voorbereidende werkzaamheden aan het gebouw en terrein in uitvoering. Tot op heden wordt kenbaar gemaakt niet tevreden te zijn over de communicatie hierin, het bestuur, TC en beheerder zullen in overleg treden en toezicht houden op de werkzaamheden aan de algemene ruimtes.

Besluit 2 mei 2025: Te nemen besluit 8-1: Voorstel werkzaamheden dak uit te voeren door firma Hester, bestuursmandaat € 140.000.

9. Algemene agendapunten

- Dhr. W. Vooijs en dhr. D. Remmelzwaal maken kenbaar het komende jaar als aspirant bestuurslid mee te willen draaien in de VvE. Zij zullen het bestuur ondersteunen en betrokken worden bij de bestuurszaken en alle communicatie.
- De technische commissie wordt uitgebreid met dhr. N.A.P. de Heer. De technische commissie bestaat nu uit: dhr. A.C. Snijer, dhr. B. van der Meij, dhr. N.A.P. de Heer en dhr. B.J.H. Wintershoven.
- De tuincommissie wordt uitgebreid met mw. J. van Duijvenvoorde. De tuincommissie wordt gevraagd de speeltoestellen te controleren en kapotte elementen te verwijderen. Er zal een zaterdagochtend worden georganiseerd om gezamenlijk de toestellen te controleren en zo nodig afvoeren. De tuincommissie initieert deze dag. De tuincommissie bestaat uit: mw. Dijkhuizen (#8) en mw. J. van Duijvenvoorde (#40).

10. Rondvraag

- Er wordt een opmerking gemaakt dat de railing fluit aan de kopse kant. De technische commissie gaat hier naar kijken, mogelijk dat er een aanpassing komen aan de railing aan deze kopzijde.
- Opnieuw komt de afspraak omtrent het (fiets)parkeren aan bod. In het verleden zijn er afspraken gemaakt dat eigenaren welke de garage gebruiken voor het parkeren van auto's gebruik kunnen maken van een niet parkeren bord. Bij de overige garages kan wel worden geparkeerd, mits er voldoende ruimte wordt behouden om de deur te kunnen openen. Hopelijk gaat de voornomen belijning hierin helpen.
- Er wordt een vraag gesteld over het schoonmaken van de ventilatoren. De technische commissie gaat onderzoeken of het mogelijk is om deze zelf schoon te maken.
- Er wordt een gevraagd om de kleurcode van de zonnenschermen te wijzigen. Een ieder kan een voorstel doen voor nieuwe kleurcodes. Uiteindelijk moet een Algemene Ledenvergadering beslissen over de kleur. Totdat er een nieuw besluit is genomen blijft de huidige kleurstelling in stand.
- Er wordt aandacht gevraagd voor het schoonmaken van de trappenhuisbeurten. Het gebeurd niet structureel goed door iedereen. De vergadering stelt voor om een taakverdeling te beschrijven. Mw. L. de Best neemt deze actie op zich.
- Er wordt een opmerking gemaakt over het schilderwerk aan de voorzijde. Dhr. W. Vooijs maakt kenbaar dat dit niet goed is uitgevoerd. Dhr. W. van der Plas zal dit beoordelen.

11. Sluiting

Dhr. M. Bor bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng. Verder niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.