



Conceptnotulen Algemene ledenvergadering VvE De Parel van Portland d.d. 5 maart 2024

Aanwezig:

Bestuur VvE - De Parel van Portland: Mevr. J. v. Tilborgh-Belder (Voorzitter)
Mevr. N. Bennis (Penningmeester)
Dhr. R. E. Olofsen (Secretaris)

en de eigenaren van huisnummer 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,25,27,29,31,33,35,37,41,43,47,49,51.

Afgegeven volmachten door:

de eigenaren/bewoners van huisnummer: 23, 39, 45.

Afwezig zonder volmacht:

De eigenaren/bewoners van huisnummer: 53.

Mee gestuurde bijlagen;

De presentielijst, uitslag schriftelijke stemming en het nieuwe huishoudelijk reglement.

Het voor besluitvorming vereiste minimum aantal eigenaren (quorum) is hierdoor aanwezig.

1. Opening en verwelkoming door de voorzitter

Joke heet alle aanwezigen welkom. Zij begint met de mededeling dat benoeming van een 2e secretaris zoals in de uitnodiging van de vergadering staat vermeld niet mogelijk is. Het VvE bestuur moet uit een oneven aantal personen bestaan volgens de splitsingsacte. Omdat de taken voor de secretaris teveel gebleken zijn, gaan er een aantal van deze taken naar de penningmeester. Deze taken worden deels door Loek uitgevoerd.

2. Vaststellen agenda

Twee ingezonden punten zullen worden besproken.

Verslag secretaris

René geeft een weergave van het afgelopen jaar d.m.v. het sociaal jaarverslag. Over het Sociale Jaarverslag 2023 zijn geen vragen.

3. Notulen ALV d.d. 6 maart 2023

Het verslag van de vergadering van vorig jaar wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarrekening 2023

Voor ligt de Jaarrekening 2023, bestaande uit het Financieel Overzicht, het Financieel resultaat, de Resultatenrekening. Door Joke en Nel worden de Jaarcijfers nog eens mondeling toegelicht.

Gegeven de goedkeurende verklaring van de Kascommissie besluit de vergadering met algemene stemmen om de Jaarrekening 2023 vast te stellen, en het positieve resultaat ad € 8722 ten voordele te laten komen van de financiële reserve en het bestuur te dechargeren voor het over 2023 gevoerde financiële beleid.



5. **Begroting en onderhoudsplanung 2024**

De Begroting 2024 wordt besproken. De exploitatiebegroting is ten opzichte van 2023 10 % duurder geworden door de gestegen kosten van de bedrijven die we nodig hebben. Hierna wordt de Begroting 2024, bestaande uit de Exploitatiebegroting ad € 26.495 en de verhoging van de bijdrage in de Service- en Onderhoudskosten met 10% t.o.v. 2023, met algemene stemmen goedgekeurd.

6. **MJOP (MeerJarenOnderhoudsplan)**

Het MJOP geeft aan dat er belangrijke uitgaven aankomen. In 2026 gebouw schilderen en rookgasafvoerkanalen vervangen. In 2029 lift renoveren. In 2030 vervangen dakbedekking en renoveren Velux ramen 6e verdieping. Het MJOP is op onze website beschikbaar.

7. **Een aantal punten ter verduidelijking**

Loek geeft uitleg dat onze **rookgasafvoerkanalen** goedgekeurd zijn tot 2026, daarna moeten ze vervangen worden. Het is voor de eigenaren die de cv-ketel van 2004 nog niet vervangen hebben verstandig om de vervanging van de CV-ketel voor de renovatie van de rookgasafvoerkanalen te doen. Door de nieuwe wetgeving van april 2023 moet het kanaal achter de CV-ketel op koolmonoxide gemeten worden. Na het jaarlijkse onderhoud moet de CV-ketel, die een eigen nummer heeft, afgemeld worden in een database.

Joke benadrukt nog eens het belang van de aanschaf van een koolmonoxidemeter. Er is een handleiding geschreven hoe te handelen als deze meter afgaat, die staat op onze website.

Schilderen: van het gebouw is alleen mogelijk met behulp van een stelling en een hoogwerker. Omdat ook de boeiborden behandeld worden is dit een heel hoge stelling. Het bestuur probeert om met behulp van deze stelling ook de rookgasafvoerbuizen te vervangen.

Lift renovatie: Ons onderhoudscontract van de lift loopt ten einde. Er moet een onderzoek komen om de tandwielen, kabels en besturingssystem te vervangen. Daarna moet er een nieuw onderhoud contract komen.

Tijdens de uitleg kwamen er vragen.

1. Is het mogelijk dat de blauwe reling en de betonnen rand op de 6e verdieping geveerd worden.

-Als dit verzoek ingewilligd wordt heeft dat verschillende consequenties. Doordat er geveerd wordt op een gemoffelde reling laat deze verflaag na een aantal jaren weer los. Het appartement wordt om de 8 jaar geschilderd dus dat is geen verbetering op de huidige situatie. Kale plekken kunnen wel behandeld worden.

2. Als de lift vervangen moet worden daar beslist het bestuur toch niet over.

- Nee inderdaad, het bestuur heeft alleen onderzoek gedaan om tijdig een voorstel te kunnen maken voor de vergadering. Het is echter wel noodzakelijk om het MJOP aan te passen om geld te reserveren voor een eventuele renovatie.

3. In het MJOP staat dat de Velux ramen pas in 2030 gerenoveerd worden.



- Inderdaad als er nieuwe dakbedekking geplaatst wordt is het de beste oplossing om gelijk de dakramen te renoveren.

4. Als er nieuwe dakbedekking komt kijken jullie dan ook naar zonnepanelen.

- Ons huidige dak is niet stevig genoeg voor zonnepanelen. Er komt misschien een mogelijkheid voor zonnelaken over de nieuwe dakbedekking. Het bestuur volgt deze ontwikkeling en hoopt dat daar mogelijkheden liggen in 2030.

5. Ik mis het onderhoud aan de schuifpui, bij ons is het nodig.

-Er is geen reservering in het MJOP. Als er kleine problemen met de pui zijn lost de technische commissie dit op. Bij grotere problemen wordt, na melding van een eigenaar, een bedrijf ingeschakeld.

6. Als de wetgeving gaat veranderen, moeten er dan geen andere aanpassingen in ons gebouw komen, in verband met duurzaamheid.

-Nu op dit moment kan de gemeente niets veranderen aan de gasleidingen. Het bestuur heeft navraag gedaan en Stedin beslist over de gasleidingen. Die leidingen zijn voor 40 jaar aangelegd op ons eiland. Er komen dus de komende jaren geen veranderingen.

8. **Schriftelijke stemming aanpassen Huishoudelijk Reglement**

Bij de uitleg over de stemming om het huishoudelijk reglement aan te passen gaf Jan aan dat de airco's en buiten units die verboden gaan worden steeds stiller worden en misschien over een paar jaar wel mogelijk worden. Loek geeft aan dat, na een voorstel van een eigenaar met documentatie, daar dan weer over gestemd kan worden. Hierna is de stemming gehouden.

9. **Benoeming Kascommissie**

Na de vraag van de voorzitter voor leden van de kas commissie stellen Tineke en Aad zich beschikbaar.

10. **Ingezonden punten eigenaren**

a. Het schilderwerk vertoont barsten.

Er is al een schilder geweest om een offerte te maken. Die geeft aan dat deze scheuren en barsten geen invloed hebben op het schilderwerk in 2026.

b. Heeft last van kookgeuren van de burens.

Het is mogelijk om een onderzoek te laten uitvoeren voor de mechanische ventilatie. Echter alle eigenaren, aangesloten op die ventilatiebuis, moeten daarvoor het bedrijf toegang verlenen in hun appartement. In dit geval 7 eigenaren. Bovendien heeft het als consequentie dat de aanpassingen voorgesteld door dat bedrijf ook uitgevoerd moeten worden, ook als een eigenaar daarop tegen is. Het is het bestuur bekend dat in die buis meerdere eigenaren last hebben van deze geuren. Het onderzoek gaat ongeveer € 600 kosten, die worden betaald door de VvE. Echter als er veranderingen in de woningen gedaan MOETEN worden, zijn dat kosten die door de eigenaren betaald moeten worden. De eigenaren van nr 3, 9,17,25,33,41,49 gaan met de voorwaarden akkoord en zullen het bedrijf in hun privé gedeelten toelaten en de gevolgen van het onderzoek accepteren.



c.

Ton vindt dat de bewoners allen hetzelfde maandelijkse bedrag moeten betalen dat vind hij veel eerlijker. Na een discussie werd dit afgewezen daar de breukdelen, waar de vve bijdrage op gebaseerd zijn, vanaf het begin in de splitsingsakte bepaald zijn en daarvan kan niet worden afgeweken.

11. Rondvraag en Sluiting

Karel geeft aan dat ook de rookmelders maar 10 jaar mee gaan, dus die rookmelders zouden bij iedereen al vervangen moeten worden. Karel heeft dezelfde rookmelders opgezocht op internet. Op de website Brandpreventiewinkel.nl te bestellen voor € 28,25, bestellingen boven de € 75,00 hebben geen verzendkosten. Deze nieuwe rookmelders passen op de ondergrond aan het plafond en kunnen zo bevestigd worden. De nieuwe rookmelder heeft nummer ei 146 e

Wilt u een 10-jaar batterij, dan kunt u deze apart bijbestellen voor € 8.95

<https://www.brandpreventiewinkel.nl>

Eenmaal op deze site typ in de zoekfunctie ei146e

Jeanette vraagt of er weer een magneetbord kan komen om kaartjes en mededelingen op te hangen. Nel gaat hiervoor zorgen.

Aad geeft aan dat hij bezig is met infrarood verwarming. Dat is misschien voor andere eigenaren ook interessant.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering, onder dankzegging voor eenieders aanwezigheid en inzet.

Voorstel volgende vergadering Dinsdag 4 maart 2025.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Joke, René en Nel
VvE - De Parel van Portland