



Conceptnotulen Algemene ledenvergadering VvE De Parel van Portland d.d. 4 maart 2025

Bestuur VvE - De Parel van Portland: Mw. J(oke) van Tilborgh-Belder (Voorzitter)
Mevr. N(el) Bennis (Penningmeester)
Dhr. R(ene) Olofsen (Secretaris)

Aanwezig:

De eigenaren/bewoners van huisnummer 3, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 47, 51 en 53.

Afgegeven volmachten door:-

de eigenaren/bewoners van huisnummer: 25 en 45

Afwezig zonder kennisgeving

De eigenaren/bewoners van huisnummer: 5 en 49

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

Verslag

1. Opening en verwelkoming door de voorzitter

De voorzitter heet alle aanwezigen welkom. Ze geeft aan dat het bestuur zich, in verband met de vele bespreekpunten, strak aan de agenda gaat houden en verzoekt iedereen om alleen vragen te stellen die behoren bij het agendapunt wat op dat moment besproken wordt en overige punten tot de rondvraag te bewaren.
Hierna opent zij de vergadering.

2. Vaststellen agenda

Er is een kleine wijziging in de agenda bij de bespreking van de rookgasafvoeren en vaststellen telcommissie.

3. Notulen ALV d.d. 5 maart 2024

Het verslag van de vergadering van 5 maart 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Jaarrekening en Sociaal Jaarverslag 2024.

De Jaarrekening 2024 en resultaat worden kort toegelicht door Loek. Door de Secretaris wordt het Sociaal Jaarverslag 2024 doorgenomen, hier zijn geen vragen over.
Gegeven de goedkeurende verklaring van de Kascommissie besluit de vergadering met algemene stemmen om de Jaarrekening 2024 vast te stellen, en het positieve resultaat ad € 22.843,00 ten voordele te laten komen van de financiële reserve en het bestuur te dechargeren voor het over 2024 gevoerde financiële beleid.



5. **Begroting 2025**

De Begroting 2025 wordt besproken, behoeft geen nadere toelichting of discussie. Hierna wordt de Begroting 2025 en de verhoging van de Bijdrage in de Service- en Onderhoudskosten 2025 met 10% t.o.v. 2024, met algemene stemmen goedgekeurd.

6. **Rookgasafvoerkanalen en schilderen 2026**

Als eerste legt Loek uit welke werkzaamheden uitgevoerd gaan worden voor het vervangen van de rookgasafvoeren en dat er uiteindelijk door het Bestuur is besloten om, na goedkeuring van de leden, het schilderwerk en het vervangen van de rookgasafvoeren tegelijkertijd in mei 2026 uit te voeren door 1 partij, namelijk de Firma Hoftijzer. Dit zodat er maar 1 keer een stelling nodig is en we 1 aanspreekpunt hebben. Vervolgens krijgt Aad de tijd om zijn mening kenbaar te maken omdat hij ervan overtuigd is dat de werkzaamheden goedkoper kunnen, hierbij geeft hij aan dat hij een aantal maanden de tijd nodig heeft om dit uit te werken. Vervolgens ontstaat er een rustige discussie waarbij de leden hun vragen kunnen stellen die worden beantwoordt door Loek, Aad of Joke zodat alle leden de voor en tegens tegen elkaar kunnen afstrepen en goed overdacht kunnen stemmen. Tijdens deze discussie komt ook de wijze van financiering ter sprake, er wordt uitgelegd wat de mogelijkheden zijn (jaarlijkse verhoging bijdrage service- en onderhoudskosten, of eenmalige bijdrage). De gevolgen van een lening worden ook besproken, 15 jaar rente betalen en 15 jaar aflossen is voor ons geen oplossing. Aan het einde van deze discussie wordt besloten dat er gestemd gaat worden.

7. **Vaststellen telcommissie**

Gerda en Gijs zijn bereid de telling op zich te nemen, de leden zijn hiermede akkoord.

8. **Schriftelijke stemming uitvoering offerte schilderwerk en vervangen rookgasafvoerkanalen.**

Alle leden hebben bij binnenkomst een stemformulier ontvangen, deze worden nu ingevuld en opgehaald door de telcommissie.

9. **Telling en pauze**

Gerda en Gijs trekken zich terug om de telling van de stemmen uit te voeren. Tegelijkertijd wordt er een kleine pauze gehouden.



Ik, als eigenaar en lid van de VvE deparelvanportland, weet dat de rookgasafvoerkanalen gemeenschappelijk zijn. Na de ontvangen informatie weet ik dat vervangen noodzakelijk is en geef ik het bestuur opdracht om in 2026 de vernieuwing uit te laten voeren. Ik geef hierbij toestemming om in mijn woning een gecertificeerd bedrijf veranderingen bij de cv-ketel uit te laten voeren. Ik besef dat ik daarvoor een aantal dagen thuis moet zijn. De geplande maand om de vernieuwing en het schilderwerk uit te voeren is mei 2026. Wij als bestuur vragen u om in deze maand mei niet op vakantie te gaan, ook de schilder heeft uw medewerking nodig in deze maand.

De ondergetekende,

Naam: App. Nr.

Stemt over de onderstaande bestuursvoorstellen als volgt;

1. De aanbesteding aan en uitvoering van de vervanging van de rookgasafvoerkanalen door de Fa. Hoffijzer ad € 64.500,--
 Voor Tegen Blanco

2. De kosten te dekken
 - a. Uit de MJOP, middels een jaarlijkse verhoging van de maandelijkse bijdrage in de service- en onderhoudskosten met 10% tot 2030 of
 Voor Tegen Blanco

 - b. Uit een eenmalige bijdrage (zie bijlage), ter grootte van het aandeel in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, ex artikel 2, lid 3 van de Splitsingsakte
 Voor Tegen Blanco

Handtekening te Rhoon op 4 maart 2025:

.....

DIT IS HET STEMFORMULIER WAT GETEKEND MOET WORDEN.



10. Uitkomst telling

Gerda en Gijs delen de uitkomst eerst met het Bestuur. Vervolgens stelt Gijs voor om zelf de uitkomst bij de leden kenbaar te maken, het Bestuur gaat hiermede akkoord.

De vergadering wordt weer hervat en Joke geeft Gijs het woord:

1. De aanbesteding aan en uitvoering van de vervanging van de rookgasafvoeren door de firma Hoftijzer ad € 64.500,--
22 stemmen voor, 1 stem tegen, 1 stem blanco
2. De kosten te dekken
 - a. Uit de MJOP, middels een jaarlijkse verhoging van de maandelijkse bijdrage in de service- en onderhoudskosten met 10% tot 2030
17 stemmen voor 7 stemmen tegen
 - b. Uit een eenmalige bijdrage ter grootte van het aandeel in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, artikel 2, lid 3 van de Splitsingsakte
6 stemmen voor 18 stemmen tegen

Gezien deze uitslag stelt de voorzitter vast dat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden door de firma Hoftijzer en dat de kosten gedekt worden middels een jaarlijkse verhoging van de maandelijkse bijdrage in de service- en onderhoudskosten.

11. Begroting 2026

Loek geeft een korte uitleg over de begroting 2026, hier zijn geen vragen of opmerkingen over.

12. Benoeming Kascommissie 2026

Na de vraag van de voorzitter voor leden van de kascommissie stellen Aad en Peter zich beschikbaar waar alle leden akkoord mee gaan.

13. Ingezonden punten eigenaren

Er is de vraag binnen gekomen over de VELUX dakramen, deze zouden dringend aan reparatie c.q. vervanging nodig zijn. Loek geeft aan dat het bestuur dit nader gaat bekijken. Aad, Gijs en René geven aan dat de dakramen bij hen er ook wel wat slechter uit gaan zien, dat kan ook bijna niet anders na 20 jaar, maar dat er wat hen betreft voorlopig geen reparatie of vervanging noodzakelijk is. Joke geeft vervolgens nog aan dat er voor VELUX dakramen een afschrijving staat van 30 tot 40 jaar, wat inhoudt dat een dakraam normaal gesproken minimaal 30 jaar meegaat.

Aad geeft vervolgens aan dat bij hem de schuifpui een reparatie nodig heeft omdat volgens hem het binnenwerk kapot is. Het bestuur verzoekt hem om dit via de website of email te melden waarna het bestuur het reparatieverzoek in behandeling zal nemen.

Joke stelt voor om, gezien zijn hoge technische kennis en jarenlange ervaring, Ron lid te maken van de technische commissie, die dan, na goedkeuring, zal bestaan uit Aart, Loek en Ron. Dit voorstel wordt positief ontvangen en goedgekeurd.



14. Rondvraag

Jan geeft aan dat hij graag een airco op het balkon wil plaatsen, hier is geen bijval voor en door Loek wordt nogmaals aangegeven dat dit helaas niet is toegestaan.

Gijs heeft nog een vraag over de eenmalige bijdrage, hij geeft aan dat dit een investering zou zijn en dan waarschijnlijk verdeeld kan worden in gelijke delen voor elke eigenaar. Er wordt door het Bestuur aangegeven dat het vervangen van de rookgasafvoeren en uitvoeren schilderwerk niet onder investering maar onder onderhoud valt. Peter valt bij wat de verdeling betreft: deze dient ten alle tijden via de vastgestelde verdeling in de Splitsingsakte plaats te vinden.

Gerda vraagt of dat de blauwe hekken van de balkons ook geschilderd gaan worden omdat het verfwerk bij hun wat blazen en bubbels vertoont. Loek geeft aan dat schilderen niet mogelijk is omdat de hekken gemoffeld zijn. Het beste is om de blazen en bubbels te laten zitten en als er kale plekken ontstaan contact op te nemen met de technische commissie, dan kunnen de plekken bijgewerkt worden. Er moet dan wel rekening gehouden worden met kleurverschil.

Karel geeft aan dat Han Vos eventueel ook om de 2 jaar kan komen voor het onderhoud van de cv ketels. Het Bestuur bedankt Karel voor het meedenken en zegt toe dat ze dit gaan informeren en onderzoeken.

15. Sluiting

Joke geeft aan dat er een flitspaal staat op de Portlandse Baan dus geeft iedereen het advies om op de snelheid te letten als men naar huis rijdt. Vervolgens sluit de voorzitter de vergadering, direct daarna blijkt dat het agenderen van de Algemene Ledenvergadering nog niet aangegeven is. Joke biedt haar excuses aan waarna het Bestuur aangeeft dat, in verband met de uit te voeren werkzaamheden in mei 2026, er nog niet precies bekend is wanneer de ALV in 2026 plaats vindt, dit kan ook in april zijn ipv in maart. Uiterlijk een half jaar van te voren zal de datum worden vastgesteld en de leden worden ingelicht. Vervolgens bedankt de voorzitter iedereen voor hun aanwezigheid en inzet en sluit definitief de vergadering.

Met vriendelijke groet,

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