

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 13-01-2026
Tijd: 18:30
Locatie: Prins Hendrikkade 128 2225 HP KATWIJK

1. Opening en vaststellen aantal stemmen.

Bij aanvang van de vergadering zal, na ondertekening van de presentielijst, het aantal stemmen worden bepaald. Hieruit moet blijken of er voldoende stemgerechtigden (inclusief het aantal machtigingen) op de vergadering aanwezig zijn om de vergadering doorgang te laten vinden. Wij benadrukken het belang van uw komst op deze vergadering vanwege de noodzaak tot het nemen van rechtsgeldige besluiten.

Bij onvoldoende stemmen wordt de vergadering direct weer gesloten. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Notulen:

Dhr W.R. Polman (VWS Beheer) heet de leden van harte welkom en opent de vergadering. Er zijn voldoende leden aanwezig om rechtsgeldige beslissingen te maken. Dit is de eerste vergadering voor de VvE met VWS Beheer, dhr Polman stelt zichzelf even kort voor.

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.

Notulen:

Dhr Polman geeft een korte toelichting, in het afgelopen jaar hebben diverse VvE's lekkages gehad veroorzaakt door slecht onderhoud. Het is van belang privé ruimtes goed te onderhouden zodat anderen hier geen last van ondervinden.

3. Goedkeuring van de notulen van de vorige vergadering

Notulen:

Dhr Wijnands geeft een kort overzicht van de besproken punten van de vorige vergadering. Notulen vanaf heden zullen worden bewaard in GATE zodat de leden hier altijd toegang tot hebben.

Besluit: Te nemen besluit 3-1: De notulen van de ALV de vorige vergadering worden goedgekeurd. VWS beschikt echter niet over de notulen

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

4. Verslag van de kascontrolecommissie en goedkeuring van de jaarstukken 2025

Notulen:

De kascommissie geeft de bevindingen weer. Er zijn geen opvallende bevindingen gedaan. Wel blijkt de schoonmaak erg prijzig te zijn. De vereniging vraagt zich af dit te moeten doorzetten. Vooralsnog gaat de vereniging door met de schoonmaak al is het wel iets om in de gaten te houden. Het advies van de kascommissie is wel om af te spreken dat de VvE bijdrage op 1 vast moment in de maand binnenkomt. Er wordt afgestemd dit altijd per de eerste van de maand te doen.

De vereniging laat al enige tijd geen positieve resultaten zien. Er wordt besloten het negatieve exploitatie saldo ten laste te brengen van de reserveringen groot onderhoud. Wel maakt Dhr Polman de vereniging duidelijk dat ze echt stappen moeten zetten om financieel gezond te blijven.

De vereniging deelt al een tijd een gezamenlijke rekening met de andere portieken voor groot onderhoud dak. Juridisch kan dit niet. Het voorstel is om deze rekening op te heffen en het geld van deze rekening te verdelen naar inleg van de 3 verenigingen. De vereniging stemt hiermee in.

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

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

Besluit: Te nemen besluit 4-2: Het exploitatiesaldo van het boekjaar 2025 wordt ten laste/gunste van de reserves voor onderhoud gebracht.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	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 2025.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

6. Verkiezing/herverkiezing kascontrolecommissie

Notulen:

Mevrouw Jonker heeft voor boekjaar 2025 de kascontrole gedaan. Dhr Polman legt de vergadering uit dat dit eigenlijk niet mogelijk is daar mevrouw Jonker de bestuurder is van de vereniging, een ander lid zou dit moeten doen. Dhr Polman legt uit wat de rol is van de kascommissie. Mevrouw Chen stelt zich beschikbaar als kascommissie lid mits zij ondersteund kan worden door VWS Beheer. VWS Beheer stemt hiermee in. Mevrouw Chen wordt unaniem verkozen.

7. Begroting en de periodieke bijdragen

De vereniging hanteerde in het verleden een begroting die niet aansluit op de Splitsingsakte. VWS doet het verzoek

dit recht te trekken en de bijdrage aan de hand van de akte zodat de vereniging juridisch weer voldoet.

Notulen:

Dhr Polman van VWS beheer geeft uitleg over de de begrotingen en het belang van het volgen van de splitsingsakte. Volgens de akte zijn de garages ook onderdeel van de VvE en dienen zij bij te dragen aan een aantal gemeenschappelijke kosten. Echter zijn zij voor veel onderhoudskosten uitgesloten. Het onderhoud van de muur en het achterterrein is echter wel voor rekening van de garage eigenaren. Gezien de situatie met de muur is dit nog niet meegenomen in de begroting voor 2026. De vereniging heeft nog niet eerder VvE bijdrages geïncasseerd volgens de splitsingsakte maar wil hier wel naartoe zodat alles juridisch klopt. Daarnaast zullen ook de appartementen niet meer allemaal dezelfde bedragen betalen maar dient betaald te worden aan de hand van de breukdelen in de splitsingsakte. De vereniging stemt in met zowel begroting de begroting 2026 als de begroting 2027.

Besluit: Te nemen besluit 7-1: De begroting voor 2026 wordt goedgekeurd evenals de bijbehorende periodieke bijdragen ingaande 1 januari 2026.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

Besluit: Te nemen besluit 7-2: De begroting voor 2027 wordt goedgekeurd evenals de bijbehorende periodieke bijdragen ingaande 1 januari 2027.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

8. Onderhoud gebouw

- Het bellentableau is erg beschadigd en dient gerepareerd te worden. Het bestuur adviseert akkoord te geven op de offerte van Jack Hoek (bijgesloten)
- MJOP - Er is momenteel nog geen MJOP aanwezig. Het voorstel is om samen met de andere twee portieken één MJOP te laten opstellen.

Notulen:**Brievenbussen**

Op de agenda staat onderhoud bellentableau, dit betreft echt de brievenbussen. De vereniging stemt in met de offerte. Dhr Wijnands zal de Jack Hoek informeren en laten weten wanneer de werkzaamheden zullen worden ingepland.

MJOP

De Heer Polman geeft uitleg over het MJOP, de wettelijke verplichting hiervan maar ook de voordelen ervan. Eigenlijk zorgt dit dat de vereniging voldoende geld opzij zet voor groot onderhoud en niet in geldnood komt. De vereniging besluit een mandaat te geven zodat zij samen met de andere portieken een MJOP zullen opstellen.

Besluit: Te nemen besluit 8.1: De offerte van Jack Hoek wordt goedgekeurd

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

Besluit: Te nemen besluit 8.2: De ALV verstrekt het bestuur een mandaat van €1.200 voor het laten opstellen van een MJOP

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	25	0	Positief

9. Rondvraag

De rondvraag is bedoeld om de deelnemers van de vergadering de kans te geven om een korte opmerking te maken, een mededeling te doen of een vraag te stellen. De rondvraag is niet bedoeld om zaken ter besluitvorming voor te leggen aan de ALV of om complexere vraagstukken te bespreken. Deze zaken kunnen als ingekomen stuk ingediend worden.

Notulen:

- Mevrouw Jonker geeft aan te willen stoppen met het bestuur, er wordt een oproep gedaan voor nieuwe bestuursleden. Leden met interesse kunnen zich melden bij VWS Beheer en/of bij mevrouw Jonker.
- De verlichting in de kelder blijkt niet goed te werken. Dhr Wijnands zal deze lampjes vervangen en de bon naar VWS Beheer sturen voor declaratie. Dhr Wijnands zal direct andere plekken in het gebouw bekijken waar vernieuwing nodig is.
- De vereniging heeft behoefte aan een nieuwe grasmaaier voor het onderhoud van de tuin. De vereniging geeft een mandaat voor 300 euro voor de aanschaf van een grasmaaier.
- Er wordt een oproep gedaan om goed onderhoud te plegen aan hout en kozijnen zodat hierdoor geen lekkages ontstaan.

10. Algemene Zaken

Update Juridische procedure

Notulen:

Er is een overstemming bereikt. Er zal een stuk grond worden overdragen aan de tegenpartij. Zij zullen uiteindelijk eigenaar worden van het stuk muur, maar ook de verantwoordelijkheid dragen voor het onderhoud. De laatste details worden nog besproken maar het einde van deze casus is in zicht. Er ligt een offerte voor het repareren / plaatsen nieuwe damwand van de muur (dient in goede staat te worden overgedragen)

11. Sluiting

ALV Presentielijst 13-01-2026

Lid nr.	Eigenaar	Huisnummer	Stemmen	Deelneemt	Gemachtigd
V1063-103	T Wijnands	1	5	Ja	Nee
V1063-101	M de Jong	3	5	Ja	Nee
V1063-102	N van der Nagel	5	5	Ja	Ja
V1063-106	M. Jonker	7	5	Ja	Nee
V1063-105	D van der Plas	9	5	Nee	Nee
V1063-104	Y. Chen	11	5	Ja	Nee
V1063-107	Garage eigenaar 1	G1	1	Nee	Nee
V1063-108	Garage eigenaar 2	G2	1	Nee	Nee

Totaal:

Stemmen: 32
Nodig: 17
Deelnemen: 25