

# Notulen

## VvE Poort van Walstein, Eendekamp 2 t/m 60

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 1 april 2025, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 300; aantal stemmen vertegenwoordigd: 250 (83,33 procent)

---

### Aanwezig

De heer R.J.W.M. Berendsen en/of Mevrouw M. Hoffman (10), De heer A. Bergwerff en/of Mevrouw K.H.S. Bergwerff-Bijma (10), De heer P. Bouw en/of Mevrouw A. Mol (10), De heer en mevrouw van Bragt / Van De Water (10), Mevrouw R. ten Bruggencate (10), Mevrouw E.H. Bruinink-Timmer (10), De heer H. van Buerink (10), De heer A.G.M. de Hoop en/of Mevrouw A. de Haan (10), De heer H.A.G. van Ewijk (10), Mevrouw W.H. van den Hoorn-de Groot (10), Mevrouw T. Horst (10), De heer J.H. Kok (10), De heer W. Koning en/of Mevrouw A. Koning-Kooistra (10), De heer J. Kuikhoven en/of Mevrouw M.W. van Haaster (10), De heer J. van der Loon (10), De heer G. Prophitius en/of Mevrouw van Otterloo (10), De heer A. Roeleveld en/of Mevrouw E. Willemsen (10), Mevrouw C.H. Ruizendaal (10), Mevrouw M.L.J. Staarink-van den Munckhof en/of De heer A.H.M. Staarink (10), Mevrouw A. Tromp (10), De heer B. Tromp en/of Mevrouw W. Tromp-Wormsbecher (10), De heer E. Vos en/of Mevrouw J.J. Vos-Jelsma (10), Mevrouw A.B. Vos-Geertsena (10), Mevrouw R.R. Vrijhof-Uit de Bosch (10)

### Volmacht afgegeven

De heer W. Petersen en De heer S. Petersen-Halbesma (10)

### Afwezig met bericht

Mevrouw Y.A. Jansen (10)

### Afwezig

De heer J. Brandsen (10), De heer J. Foppen en Mevrouw E. van der Kamp (10), Mevrouw G.J. Olthof (10), De heer H. Petersen (10)

---

## 1. Opening

De Voorzitter de heer Kuikhoven opent de Vergadering en heet iedereen van harte welkom.

## 2. Vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen en vaststellen agenda

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

## 3. Vaststellen notulen ALV d.d. 25 maart 2024

De notulen worden paginagewijs doorgenomen. Op pagina 3 bij punt 10 staat de naam Roelofsen. Dit moet zijn Roeleveld. De notulen worden verder goedgekeurd.

Besluit: De notulen worden vastgesteld.

## 4. Ingekomen stukken en mededelingen

De volgende vragen zijn binnengekomen via het antwoordformulier.

1. De heer Bouw (app. 6) Is het mogelijk en/of wenselijk dat de VVE beveiligingscamera's met zicht op de parkeerplaats/voorportaal te installeren.

*Nee dit is niet toegestaan conform de wet van privacy.*

2. Mevrouw Vos (app. 18) Wat gaat er gebeuren met de rookgasafvoeren voor de cv-ketel.

*Het bestuur is hiermee bezig en wordt verder toegelicht bij agendapunt 10.*

3. Mevrouw Petersen (app. 28) Of iemand bezwaar heeft dat mijn fiets buiten komt te staan. Ik kan de draai niet meer halen in de berging.

*Het bestuur heeft aangegeven dat dit op deze manier is toegestaan.*

4. De heer Van Ewijk (app. 50) Mag ik zonnepanelen op het dak zetten.

*De heer van Ewijk heeft voor de Vergadering al afgezien van dit plan. Het is momenteel niet rendabel.*

5. De heer De Hoop (app. 56) Wanneer worden de RookGasAfvoeren vernieuwd.

*Dit wordt ook verder toegelicht bij agendapunt 10.*

Mededeling: We maken u er op attent dat de kitranden in de woning tot het eigen onderhoud hoort. Als er lekkage ontstaat doordat er onjuist of géén onderhoud is gepleegd wordt dit niet door de verzekering gedekt! Houdt dit dus in de gaten.

## 5. Bestuursverslag 2024

Over de inhoud van het bestuursverslag zijn verder geen op- of aanmerkingen.

## **6. Financieel overzicht 2024**

### **a. Verklaring kascommissie**

De kascommissie bestaande uit de heer Roeleveld en mevrouw Tromp-Wormsbecher heeft de gelegenheid gehad om de jaarstukken te beoordelen. Tijdens deze vergadering adviseren zij de eigenaren over het vaststellen van de jaarrekening. De jaarrekening kan doorgaans worden vastgesteld als de cijfers een getrouw

beeld geven van de werkelijke financiële situatie. *De kascommissie heeft verder geen op- of aanmerkingen en adviseert de Vergadering om akkoord te gaan met de jaarrekening.*

### **c Vaststellen jaarrekening 2024 en bestemming jaarresultaat**

Aan de vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening vast te stellen en een besluit te nemen over het exploitatieresultaat. *De jaarrekening wordt goedgekeurd. Het positieve exploitatieresultaat van € 8.248,87 wordt toegevoegd aan het onderhoudsreserve.*

d Decharge VvE bestuur en extern financieel administrateur. (Decharge verlenen betekent het goedkeuren van

het door het bestuur gevoerde -financiële- beleid). *De Vergadering verleent het bestuur decharge.*

### **e Benoemen kascommissie**

Elk jaar dient een kascommissie bestaande uit minimaal twee leden en een reserve-lid te worden benoemd om

de volgende jaarrekening te controleren.

*De heer van Ewijk en mevrouw Prophitius worden benoemd als kascommissieleden voor boekjaar 2025.*

Besluit: De jaarrekening wordt goedgekeurd

Besluit: De heer van Ewijk en mevrouw Prophitius worden benoemd als kascommissieleden voor boekjaar 2025

Besluit: Het positieve exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan het onderhoudsreserve.

Besluit: De Vergadering verleent decharge aan het bestuur

## **7 Vaststellen hoogte maandelijkse servicekosten per 01.01.2026**

Er is een sheet uitgedeeld in de vergadering waar de kosten inzichtelijk zijn conform het MeerJarenOnderhoudsPlan. Een aantal kosten uit 2025 worden verplaatst naar 2026 om geld vrij te krijgen voor de rookgasafvoeren.

Er zijn door het bestuur diverse offertes opgevraagd voor het aanpassen van de Rookgasafvoeren. Breman heeft zicht teruggetrokken van de werkzaamheden. De firma Caan heeft een offerte uitgebracht die heel uitgebreid was en ook erg hoog qua kosten. Het bestuur heeft besloten om voor de uitgebrachte offerte van De firma FF Kanaalrenovatie te kiezen. Zij bekleden de rookgasafvoeren met nieuw materiaal zodat bij het vervangen van de huidige CV ketel alleen gekozen hoeft te worden voor een HR ketel en niet de rookgasafvoer weer aangepast hoeft te worden. De werkzaamheden komen op zo'n 62.000 euro. De VvE naast het appartementencomplex wil deze werkzaamheden ook uit gaan voeren. Wellicht dat dit nog scheelt in de prijs. (Hierbij een link zodat u kunt zien hoe het proces precies verloopt : <https://www.youtube.com/watch?v=Kk5oH9MoN3o&t=179s> )

De werkzaamheden per appartement zullen zo'n 3 dagen duren. Op dag één zullen zij alles afsluiten en in het bestaande CLS systeem een inspectie luik maken. Op dag twee zullen zij de rookgasafvoer gaan bekleden en op dag drie zullen zij alles weer aansluiten en werkende maken. De hoop is dat de firma in november / december dit jaar kan gaan starten met de werkzaamheden.

Verder staat er nog een investering van de lift voor volgend jaar op de planning. Deze zal dan gerenoveerd moet worden.

De Vergadering gaat akkoord met de verhoging van de servicekosten. Er wordt geopperd om er een rond bedrag van te maken dus in plaats van €165,59 op te hogen naar €166,00. Iedereen is hiermee akkoord en dit zal worden doorgevoerd per 01.01.2026.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de verhoging servicekosten per 01.01.2026 en de werkzaamheden t.b.v. de rookgasafvoeren.

## **8. Nieuwe taxatie van het onroerend goed**

1x in de 5 jaar dient het onroerend goed voor de verzekering opnieuw getaxeerd te worden. Hiermee dient de vergadering akkoord te gaan. De firma Troostwijk zal benaderd worden voor de hertaxatie. De Vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: De Vergadering gaat akkoord met de hertaxatie bij de firma Troostwijk

## **9. Bloembakken en Huishoudelijk Reglement**

Er zou eerst een enquête gehouden worden over de bloembakken maar dit is in 2021 niet gedaan. Excuses hiervoor namens het bestuur.

a. Bloembakken in de zomer - *De Vergadering gaat hiermee akkoord.*

b. Aanpassing huishoudelijk reglement. Het huidige artikel 7a luidt: De eigenaren en of gebruikers verplichten zich mee te werken het aanzien van het appartementengebouw in goede staat te houden en ontsieringen, zowel binnen als buiten het gebouw, te voorkomen. Het aanbrengen van decoratie materiaal dient zicht te beperken tot de ruimte naast eigen voordeur. (zie ook modelreglement bij splitsing artikel 12.2). Tevens is het niet toegestaan om bloembakken aan de buitenzijde van de terrassen en galerijen te hangen.

Het bestuur stelt voor om de laatste regel te wijzigen in: *Het is niet toegestaan om zelfstandig bloembakken aan de buitenzijde van de terrassen en galerijen te hangen, buiten/naast de gezamenlijke bloembakken van de vereniging zelf.*

De Vergadering gaat akkoord met deze aanpassing van het Huishoudelijk Reglement.

Besluit: Het plaatsen van de bloembakken wordt goedgekeurd.

Besluit: Het aanpassen van artikel 7a in het Huishoudelijk Reglement wordt goedgekeurd.

## **10. Benoemen bestuursleden**

Het bestuur wordt gevormd door:

R. Berendsen (bestuurslid)  
J. Kuikhoven (voorzitter)  
A.H.M. Staarink (bestuurslid)  
E. Vos (secretaris)

Het bestuur wordt herbenoemd. Er heeft zich geen andere kandidaat gemeld.

Besluit: De bestuursleden worden herbenoemd door de Vergadering. Er volgt applaus.

## **11. MJOP en groot onderhoud**

De rookgasafvoerkanalen 2e fase zullen in 2026 worden aangepakt. Zo mogelijk zal Rob Berendsen een 'kleine presentatie' verzorgen door middel van beelden of bijlage.

De totale uitgaven voor deze maatregelen bedragen € 78.785,00 incl. BTW. Er wordt mandaat gevraagd voor dit bedrag plus 10% onvoorzien meerwerk.

*Dit punt is reeds behandeld bij agendapunt 7. De Vergadering gaat hiermee akkoord.*

## **12. Verduurzamen**

Op de vragen in 2023 of we nog iets kunnen doen aan het verduurzamen van het gebouw hebben we vorig jaar meegedeeld dat we in principe voor het gebouw al de mogelijke zaken hebben uitgevoerd. Als het dan gaat om zaken die de bewoners individueel gedaan willen hebben dan gaat dat buiten de vereniging om. Als men dan collectief iets wil dan moet er vanuit de bewoners een commissie komen die dit wil organiseren. Tot dusver heeft in 2024 niemand zich gemeld. De Vereniging Eigen Huis heeft een enquête gemaakt waarmee de behoefte onder de leden kan worden gepeild. Is hier interesse in?

*Er wordt gesproken over het verduurzamen van de achterpui van de woning. Het vervangen van het glas door HR+++ glas wellicht. Het bestuur zal informeren bij Vereniging Eigen Huis of zij de enquête kunnen toesturen.*

Actiepunt: Enquête Vereniging Eigen Huis

Informeren bij VEH voor het opvragen van de enquête

## **13. Rondvraag**

*Er zijn geen vragen voor de rondvraag.*

## **14. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

VvE Poort van Walstein, Eendekamp 2 t/m 60

**3. Vaststellen notulen ALV d.d. 25 maart 2024**

- 3.1 De notulen worden vastgesteld.

**6. Financieel overzicht 2024**

- 6.1 De jaarrekening wordt goedgekeurd  
6.2 De heer van Ewijk en mevrouw Proffitius worden benoemd als kascommissieleden voor boekjaar 2025  
6.3 Het positieve exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan het onderhoudsreserve.  
6.4 De Vergadering verleent decharge aan het bestuur

**7 Vaststellen hoogte maandelijkse servicekosten per 01.01.2026**

- 7.1 De vergadering gaat akkoord met de verhoging servicekosten per 01.01.2026 en de werkzaamheden t.b.v. de rookgasafvoeren.

**8. Nieuwe taxatie van het onroerend goed**

- 8.1 De Vergadering gaat akkoord met de hertaxatie bij de firma Troostwijk

**9. Bloembakken en Huishoudelijk Reglement**

- 9.1 Het plaatsen van de bloembakken wordt goedgekeurd.  
9.2 Het aanpassen van artikel 7a in het Huishoudelijk Reglement wordt goedgekeurd.

**10. Benoemen bestuursleden**

- 10.1 De bestuursleden worden herbenoemd door de Vergadering. Er volgt applaus.

## Actiepuntenlijst

VvE Poort van Walstein, Eendekamp 2 t/m 60

### Enquête Vereniging Eigen Huis

Informeren bij VEH voor het opvragen van de enquête

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*