

VERENIGING VAN EIGENAARS  
ROLANDSECK 73-120 DOORWERTH

---

## **Verslag van de Vergadering van Eigenaars**

Datum: donderdag 17 november 2016  
Tijd: 20.00 uur  
Locatie: Poort van Doorwerth, Mozartlaan 2, Doorwerth

### **1 Opening en mededelingen**

De voorzitter (de heer Krant) verwelkomt de aanwezigen, in het bijzonder de nieuwe leden: mevrouw Siemons, de heer Pijnenborg en de heer en mevrouw de Bont.

Hij memoreert het overlijden van de bewoners mevrouw Van der Waals (onlangs), mevrouw Thieme (in het afgelopen verenigingsjaar) en de heer en mevrouw Rummler (onlangs).

### **2 Vaststellen aantal stemmen**

Bij de vergadering zijn aanwezig de huisnummers: 73, 74, 77, 78, 88, 90, 94, 98, 99, 102, 104, 107, 110, 115, 116, 117, 118.

Via machtiging zijn vertegenwoordigd de huisnummers: 79, 100, 106, 112 en alle huisnummers in het bezit van Huurwel bv.

De secretaris (de heer Coenders) meldt, dat daarmee 3110 van de mogelijke 5118 aandelen zijn vertegenwoordigd en rechtsgeldig besluiten kunnen worden genomen.

Als huurder is huisnummer 85 aanwezig; voor het eerst welkom als gevolg van het nieuwe uitnodigingsbeleid.

### **3 Vaststellen notulen van de Algemene Vergadering van Eigenaars van 26 november 2015 en het verslag van de Algemene Vergadering van Eigenaars van 21 december 2015**

In de notulen moet bij de aanwezigen de eerste vermelding van nr 99 worden gewijzigd in nr 98. De notulen en het verslag worden zonder verdere wijzigingen goedgekeurd.

### **4 Ingekomen stukken**

Naast de machtigingen zijn er geen ingekomen stukken.

### **5 Verslag van het bestuur en de commissies**

#### 5.1 Algemeen

De voorzitter leidt het onderwerp kort in.

Kleine opmerking: in de laatste alinea van het verslag van het bestuur moet staan vijf eigenaren, die hun bijdrage niet via automatische incasso betalen. Hij spreekt zijn waardering uit voor het grote aantal, dat wel automatische incasso toestaat, hetgeen de taak van de penningmeester veel gemakkelijker maakt.

#### 5.2 Omgeving

Het bestuurslid Omgeving (mevrouw Hendriks) memoreert de gezellige groep van maar liefst 18 snoeiers, die in één dag de tuin weer op orde hebben gemaakt. Zij hoopt volgend voorjaar weer op hen te kunnen rekenen.

#### 5.3 Techniek

Het bestuurslid Techniek (de heer Eekma) geeft aan, dat alle aandacht zich heeft geconcentreerd op het afronden van het liftdeurenproject. Verder is alleen onderhoud gepleegd, dat zoals ieder jaar weer een behoorlijke besparing heeft opgeleverd.

De heer Bouwman heeft de taak als contactpersoon voor portiek 3 (boszijde) op zich genomen. De heer Brienne wordt van harte bedankt voor zijn inzet.

De heer Ram merkt op, dat de lift van portiek 3 veel herrie maakt.

De heer Eekma geeft aan, dat dit wordt meegenomen in het komende gesprek met de supervisor van Otis over de serviceverlening. Hoewel wij een contractuele responstijd hebben van 2 uur, is de reactie bij lift 1 (dorpszijde) veel trager geweest.

Als gevolg van het ontbreken van een onderdeel is de lift bovendien bijna een week buiten gebruik geweest. Er is begrip voor het moeilijk verkrijgen van een onderdeel, maar een zo lange buiten diensttijd mag niet meer voorkomen.

De heer Gademan stelt zich beschikbaar voor de technische commissie na een verzoek aan de zaal daartoe. Hij wordt van harte verwelkomd.

## **6 Financieel verslag over het afgelopen boekjaar**

6.1 De penningmeester (de heer Lentjes) geeft uitleg bij de verstrekte overzichten.

De VvE is overgestapt naar een andere verzekeraar (Centraal Beheer). Deze heeft vóór acceptatie het gebouw geschouwd en een pluim gegeven voor de goede staat, waarin het gebouw verkeert.

6.2 Verslag van de kascommissie

De voorzitter van de Kascommissie (de heer Konink) verklaart dat de administratie in orde is en stelt de vergadering voor om het bestuur decharge te verlenen.

6.3 Verzoek tot decharge van het bestuur

De voorzitter verzoekt de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid en de financiële verantwoording daarvan. De zaal stemt toe.

6.4 Besluit bestemming exploitatieresultaat

De penningmeester stelt voor om het exploitatieresultaat zijnde € 9.938,- aan de reserve groot onderhoud toe te voeren. De zaal stemt hiermee in.

6.5 Benoeming kascommissie 2016-2017

De heer Koning en Meijers zijn bereid om de commissie nog een jaar te bemannen. Mevrouw Coenders stelt zich kandidaat als reserve commissielid. De vergadering benoemt de commissie overeenkomstig.

## **7 Begroting voor het komende boekjaar 2016-2017**

7.1 De penningmeester ligt de begroting kort toe.

Een kleine correctie is nodig. Zoals bij de behandeling van de meerjarenbegroting aan de orde komt, zal nog niet aan de innovatiereserve worden gedoteerd. Het totaalbedrag van € 40.000,- wordt toegevoegd aan de reserve groot onderhoud om die eerst weer op peil te brengen.

De heer Bouwman vraagt, waarom geen bedrag is opgenomen voor de WA-verzekering. De penningmeester geeft aan, dat de nieuwe verzekering een gecombineerde is. Volgend jaar wordt de regel in het overzicht verwijderd.

7.2 Akkoordverklaring met uitvoering

De voorzitter vraagt de zaal in te stemmen met de exploitatiebegroting 2016-2017. De zaal gaat akkoord.

## **8 Meerjarenbegroting 2016-2025**

8.1 Activiteiten verenigingsjaar 2016-2017

De heer Eekma licht de begroting toe.

Het komende jaar worden alleen de liftdeuren geschilderd.

De vervanging van de ventilator is een post, die alleen wordt gebruikt indien nodig. De verwachte levensduur van de ventilatoren is niet bekend, dus wordt iedere twee jaar gerekend met de vervanging van één van hen.

8.2 Akkoordverklaring met uitvoering van de activiteiten 2016-2017

De voorzitter vraagt de zaal om toestemming om de uitvoering ter hand te nemen. De zaal is akkoord.

### 8.3 Vooruitblik op latere jaren

Voor de latere jaren wordt de komende jaren om toestemming gevraagd. De nu opgenomen cijfers zijn indicatief.

De heer Bouwman merkt op dat in 2018-2019 erg veel geld voor de garages is uitgetrokken. Destijds hebben de garagehouders niet mee betaald aan de ingangen. Hij vraagt zich af of de appartementseigenaren nu moeten meebetalen aan de garages. De heer Eekma antwoordt, dat in de splitsingsakte het complex als een geheel wordt gezien als dit normale onderhoudskosten zijn. Iedereen betaalt via de servicekosten mee aan de alle onderhoudskosten. Daarnaast is bezien hoe de verhouding kosten versus bijdragen is als over de gehele levensduur van de garages wordt gekeken. De verhouding is nog steeds in evenwicht.

### 8.4 Mandaat voorbereiding vervanging rookgaskanalen

De heer Lentjes licht het verstrekte document over dit onderwerp toe. In overleg met een leverancier is de constructie van een dubbelwandige pijp (afvoerkanaal verbrandingsgassen en aanvoer verbrandingslucht) en een afvoerpijpe voor het condenswater uitgewerkt.

Mevrouw Siemons vraagt of deze leverancier (Breman) verplicht is. De heer Lentjes antwoordt dat minimaal twee offertes worden gevraagd.

Duidelijk wordt vanuit de vereniging aangegeven, dat de verwijdering van asbest een verantwoordelijkheid van de appartementseigenaren is. In een rondgang van de technische commissie wordt de problematiek van ieder appartement aangegeven.

De vergadering verleent hun mandaat voor de verdere voorbereiding en stelt vast, dat een definitief besluit wordt genomen in een (extra) Vergadering van Eigenaars.

### 8.5 Mandaat voorbereiding vervanging kozijnen

De heer Coenders licht het verstrekte document over dit onderwerp toe. Kern is, dat de mogelijkheid van een lening uit het Energiebespaarfonds van de overheid wordt onderzocht. Mogelijk kunnen alle woonkamerkozijnen vervangen.

De heer Bouwman vraagt of het mogelijk is dat de eigenaren zelf de vervanging betalen. Tenslotte brengt spaargeld minder op dan de verlaging van de stookkosten.

De heer Coenders stelt, dat dit project niet als grootonderhoud kan worden gezien en dus de eigenaren niet kunnen worden verplicht om mee te doen. Wel wordt deze mogelijkheid achter de hand gehouden als alternatief, als de overheidslening niet haalbaar is. Alleen kozijnen van de appartementen, waarvan de eigenaar de financiering verzorgt, worden dan vervangen. Dit is mogelijk, omdat de kozijnen qua aanblik niet afwijken van de huidige. De vereniging moet dan wel in staat zijn om de investering aan de eigenaren terug te betalen.

De vergadering verleent hun mandaat voor de verdere voorbereiding en stelt vast, dat een definitief besluit wordt genomen in een (extra) Vergadering van Eigenaars.

### 8.6 Vaststellen bijdrage voor servicekosten 2017

De penningmeester stelt voor om de bijdrage in 2017 niet te verhogen.

Mevrouw Zonderop vraagt of het zinvol is om een groter reservefonds voor bijvoorbeeld de kozijnen te vormen. DE heer Eekma geeft aan, dat de meerjarenbegroting en de 25-jaarsplanning, die op de achtergrond wordt aangehouden, aangeven, dat we de komende jaren zonder extra bijdrages kunnen.

Een verhoging van de servicekosten is niet nodig. De vergadering stemt hiermee in.

## **9 Bestuurssamenstelling**

De voorzitter geeft een overzicht van zijn periode als voorzitter. Wij hebben veel zelf gedaan, waardoor het gebouw in een goede conditie verkeert. Hij heeft aangegeven na 8 jaar te willen stoppen.

Hij herhaalt de oproep voor kandidaten voor het bestuur. Het is dankbaar werk.

De heer Bouwman merkt op dat de geopperde mogelijkheid van een buitenstaander als bestuurslid onwenselijk is omdat daarvan weinig betrokkenheid kan worden verwacht. De heer Krant antwoordt dat bij een externe beheerder de voorzitter dus ook een buitenstaander is. Na enige discussie constateert de vergadering, dat alleen bewoners, eigenaar of huurder, wenselijk zijn als bestuurslid.

Mevrouw Hendriks dankt de voorzitter voor het door hem gedane werk en neemt afscheid van de heer Krant met een bos bloemen en een attentie. De vergadering dankt hem met een applaus.

## **10 Rondvraag**

10.1 De heer Ram constateert dat de hinder van de ventilatoren van De Zalmen, waarover hij vorig jaar klaagde, is verdwenen. Dank daarvoor.

10.2 De heer Ram constateert ook, dat de belofte van vorig jaar om een overzicht te verstrekken van de argumenten voor wijzigingen in het huishoudelijk reglement niet is nagekomen.

De voorzitter antwoordt dat in de vooraankondiging van de vergadering is gevraagd om reacties op dit onderwerp. Hierop is niet gereageerd, dus heeft de secretaris het onderwerp niet op de agenda gezet.

De heer Ram stelt, dat het overzicht zwart op wit is toegezegd.

De secretaris stelt voor om het overzicht alsnog te maken, maar daaraan is geen behoefte.

De heer Bouwman stelt voor om over een jaar een evaluatie uit te voeren.

10.3 De heer Bruins heeft zelf zijn kozijnen aan de binnenzijde geïsoleerd en heeft geconstateerd, dat het veel energiebesparing oplevert.

10.4 Mevrouw Coenders constateert met anderen dat in portiek 1 een boekenkast is geplaatst. Het bestuur heeft hiervoor geen toestemming verleend. Het bestuur heeft zich altijd hard gemaakt om verrommeling van de algemene gedeelten tegen te gaan.

Het bestuur buigt zich de komende bestuursvergadering over dit onderwerp.

10.5 De heer Coenders rapporteert uit het overleg, dat hij en mevrouw Hendriks hebben gehad met de gemeentelijke "schonebuurtcoach" over de afvalscheiding. Gevolg is, dat één van de twee ondergrondse containers is teruggebouwd naar 60-literzakken en diverse kleine verbeteringen van de omgeving worden doorgevoerd.

10.6 Mevrouw Coenders meldt dat er een app is: "MijnGemeente" waarin eenvoudig melding kan worden gedaan van problemen in de openbare ruimte.

## **11 Sluiting**

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 22.20 uur.