

VvE "De Doelse Poort"

Postbus 78
4760 AB ZEVENBERGEN
Tel. (0168) 32 65 50
Fax (0168) 32 96 96

NOTULEN

datum : 4 november 2019
aanvang : 19.30 uur
locatie : Hotel De Keyser
Keizerstraat 5 te Breda (tel. 076 520 51 73)

aanwezig:

Dhr. en mevr. H.J.M. Haarhuis	Concordiastraat	19 B 1
Dhr. G.J.M. de Koning	Concordiastraat	19 C 5
Dhr. J.W.A.M. van Beek/mevr. E.J. van Beek-de Laat	Concordiastraat	19 C 6
Dhr. A.H.M. van der Westen	Concordiastraat	19 D 10
Mevr. M.A.A.G. Mol-de Rooij	Concordiastraat	19 E 11
Dhr. en mevr. H.J. de Koning-Klooster	Concordiastraat	21 B 2
Dhr. A.C. Kant	Concordiastraat	21 C 3
Dhr. H.P.J. Oudhuis en mevr. C.H.M. Buijnsters	Concordiastraat	21 D 6
Dhr. H.P.J. Scheepers en mevr. M. Gerrese	Concordiastraat	21 E 7
Dhr. R.H.J. Korthout/ mevr. M.J.Y. Sliepen	Concordiastraat	23 C 3
Dhr. en mevr. P.R. Jutte-Weekkamp	Concordiastraat	23 C 4
Dhr. J.C. van den Hooven en mevr. J.G.A. Ruesink	Concordiastraat	23 D 5
Dhr. en mevr. van Delden	Concordiastraat	23 D 6
Mevr. M.A.C.H. Kops	Concordiastraat	23 E 7
Dhr. M.F.M. van Bommel	Concordiastraat	23 E 8

afwezig met machtiging:

Dhr. en mevr. H. Taat	Concordiastraat	19 B 2 + 1 extra PP
Dhr. en mevr. de Ridder-v.d. Heijdt	Concordiastraat	19 D 9
Dhr. L.A.W. de Jong	Concordiastraat	21 C 4
Dhr. V.G.P.J.M. Schoenmakers	Concordiastraat	23 B 2
Dhr. M.J. van Straaten	Doelsteeg	11

afwezig met en zonder kennisgeving

Borgondo Vastgoedmanagement	Concordiastraat	15a	Doelsteeg 13
Dhr. W.G. Lin	Concordiastraat	17	
Dhr. S. Verhagen	Concordiastraat	19 B 3	
Dhr. Wigmans/mevr. J. Wigmans-Efdé	Concordiastraat	19 B 4	
Dhr. J.M. Maurer	Concordiastraat	19 C 7	
Dhr. J.D.W. Touw	Concordiastraat	19 C 8	
Dhr. R. Quaak	Concordiastraat	19 E 12	
Mevrouw M.N. Adema	Concordiastraat	21 B 1	
Mevr. S. Sanders	Concordiastraat	21 D 5	
Dhr. M. Bouhdiad	Concordiastraat	21 E 8	
Dhr. L. Zheng	Concordiastraat	23 B 1	
H.P.J.M. Boot Onroerend Goed	Concordiastraat	25	
Dhr. T.P. de Baat	Concordiastraat	25a + 3 PP + 2 bergingen	
Dhr./mevr. E.M. Wirtz	Concordiastraat	PP 60	
Quality Company Holding BV	Concordiastraat	PP 48	
Mevr. I.S.M. Broeke	Doelsteeg	9	

Voorzitter vergadering: dhr. J. van Beek
Bestuurder en notulist: dhr. H. van Veen

VvE "De Doelse Poort"

Postbus 78

4760 AB ZEVENBERGEN

Tel. (0168) 32 65 50

Fax (0168) 32 96 96

01. Opening

De voorzitter opent de vergadering en verwelkomt de aanwezige leden.

Totaal uit te brengen stemmen 581.

Totaal aanwezig 228 stemmen (incl. machtigingen).

02. Buurtpreventie

Dhr. C. Aarts is aanwezig namens de gemeente om toelichting te geven op veiligheid en leefbaarheid van het centrum. Mensen kunnen 112 bellen voor incidenten die al zijn gebeurd en waarbij vooral ambulance en brandweer nodig zijn. De politie kan ook worden ingeschakeld als er een verdachte situatie is, die wellicht nog leidt tot een incident. De bewoners zijn het beste in de gelegenheid iets afwijkends of verdachts te zien in de straat. De politie kan via 112 maar ook via 0900 8844 worden gebeld.

Tevens is er de buurtpreventieapp. Deze kan gebruikt worden om omwonenden te melden dat er iets is gebeurd of een vreemde situatie is. Men moet eerst 112 bellen en vervolgens een melding maken op de buurtpreventieapp. Dan is iedereen gewaarschuwd en weet men ook dat 112 al is gebeld. Verder is het handig als men aangeeft in de app wat men gemeld heeft bij 112. Men moet niet reageren op een melding in de buurtapp (duimpje, etc).

Is er overlast van vervuiling, drugsgebruikers of hangjeugd, dan dient men de buitenbeterapp te gebruiken of tel. 14076 (gem.Breda) of 0900-8844 (politie). De gemeente schakelt dan een boa of de wijkagent in .

Er wordt aangegeven dat er geen terugkoppeling komt van een melding, ook niet enkele uren later, als het incident is opgelost. De brandweer geeft wel terugkoppeling. Dhr. Aarts zal dit meenemen bij zijn besprekingen over buurtpreventie.

De gemeente Breda richt zich ook op cyberweerbaarheid. Indien men wil, kan men hierover meer informatie krijgen bij de gemeente. Belangrijk is de computer altijd te updaten, niet op vreemde linkjes te klikken en een goed paswoord (lange zin) te gebruiken.

03. Vaststellen agenda en mededelingen

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Leden moeten hun auto parkeren op de eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Fietsen mogen op de eigen parkeerplaats worden gezet, mits dit past en geen overlast geeft. Anders moeten fietsen in de berging worden gezet of in de gemeenschappelijke fietsenberging. Er worden nu her en der fietsen neergezet en dat geeft een rommelige indruk.

Er zal beoordeeld worden of er extra ruimte om fietsen te stallen kan worden gecreëerd (met een afdak en beugels om fietsen aan vast te maken), bv bij de vuilcontainers.

In de kelder is geen plaats voor een fietsenstaling, alle parkeerplaatsen zijn in eigendom van leden (ook al worden ze niet altijd gebruikt).

De witte deuren zijn nooddeuren van de winkels en dienen dus vrij te worden gehouden.

Op de binnenplaats zijn 5 parkeerplaatsen (buiten de 3 van De Baat), 2 zijn van leden en de andere drie zijn van de eigenaar van de achtergelegen winkel aan de Ginnekenstraat. Dit moet nog worden uitgezocht. Deze parkeerplaatsen worden niet gebruikt door de eigenaar (die wellicht niet weet dat ze van hem zijn) maar het is niet de bedoeling dat leden deze parkeerplaatsen gebruiken, tenzij het voor korte tijd is. Dit geldt ook voor huurders. Ze zijn wel beschikbaar voor schoonmakers en werklieden.

Verhuurders dienen een huurderverklaring in te leveren bij de bestuurder, waarin de huurder verklaart dat hij zich zal houden aan afspraken en leefregels (vergaderingen en huishoudelijk reglement) van de VvE. De bestuurder zal verhuurders hierom verzoeken.

Er zijn afgelopen jaar enkele lekkages geweest in de riolering in de parkeerkelder en de bergingen. Er zijn gietijzeren delen die lekkages veroorzaken. Er zijn al enkele delen vervangen en er worden nog enkele delen vervangen dit jaar. Het zou handig zijn als de bewonerscommissie een sleutel heeft van de bergingen waar nog gietijzeren delen doorheen lopen. Dit zal geïnventariseerd worden.

VvE “De Doelse Poort”

Postbus 78
4760 AB ZEVENBERGEN
Tel. (0168) 32 65 50
Fax (0168) 32 96 96

Er is een nieuw schoonmaakschema opgesteld nav klachten. Sommige taken zijn aangepast of toegevoegd en de frequentie van taken is verbeterd. De kosten zullen wat hoger liggen.

04. Notulen 5 oktober 2018

De notulen worden doorgenomen en met de volgende wijzigingen vastgesteld.

De BBQ is georganiseerd door mevr. van Delden en mevr. Kops, die daarvoor worden bedankt.

Punt 3 betreft de beveiliging bij huisnummer 23E8.

De scheuren in de binnenmuur bij 23C3 zijn niet opgenomen, dit zal nog worden gedaan.

De actiepunten zijn afgewerkt of komen nog aan de orde.

In 2021 dienen gemeentes een warmteplan te presenteren op wijkniveau. Er liggen al warmtenetten in sommige wijken in Breda, maar niet in het centrum. Het centrum is gecompliceerd (dichte bebouwing, veel bewoners en weinig vrije ruimte). Het is verstandig om te wachten op deze warmteplannen en dan besluiten te nemen over oa zonnepanelen.

De gemeente is ook bezig met de warmte die in de stad blijft hangen in de zomer, door te kijken naar meer groen en water in de stad en wind te benutten.

Er is offerte ontvangen voor Led-verlichting op de galerijen, de kosten bedragen ongeveer € 1.950 voor 24 armaturen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

AVG-formulieren zijn teruggestuurd naar de bestuurder. De bestuurder zal nog controleren wie dit niet gedaan heeft en hier nogmaals om verzoeken.

De beveiliging bij 23E8 kan vervallen. De oplossing is duur en er wordt nieuwbouw gepland naast het complex in Concordiastraat, zodat het openstaande hek komt te vervallen.

Het dakonderhoud is uitgevoerd in 2018. Er is weer een lekkage. De bestuurder zal onderhoudsbedrijf inschakelen.

De hydrofor en de intercom zijn niet vervangen.

Er is weer lekkage in de parkeerkelder, de bestuurder zal het betonherstelbedrijf inschakelen.

Het voorschrift van screen is voor de okergele kozijnen doek en metaal RAL 1006 maïsgeel en voor de witte kozijnen doek en metaal RAL 9002 grijswit. Leden die interesse hebben in screens kunnen dit doorgeven aan de bestuurder, middels een formulier dat bij de notulen wordt gevoegd.

05. Financieel verslag 2018/2019

Het financiële verslag is aan de leden toegezonden.

De bestuurder loopt de balans door. Er zijn geen bijzonderheden en het resultaat is € 8.716 positief.

Vervolgens wordt de realisatie doorgelopen. De begroting is ruim opgesteld omdat er slechts 10% van de totale inkomsten mag worden gereserveerd volgens de akte van splitsing en de VvE met een inhaalslag bezig is via een ruime winst.

De schoonmaakkosten zijn hoger uitgevallen doordat er nog een factuur van vorig boekjaar is verwerkt. De kosten van verzekering zijn hoger dan begroot, door stijgende bouwkosten (indexering op de polis).

Er is een gietijzeren deel in de riolering vervangen in de kelder, geboekt onder groot onderhoud.

Dagelijks onderhoud is meegevallen.

Het dakonderhoud is uitgevoerd, met enkele klein herstellingen aan de dakbedekking.

VvE "De Doelse Poort"

Postbus 78
4760 AB ZEVENBERGEN
Tel. (0168) 32 65 50
Fax (0168) 32 96 96

Het resultaat bedraagt € 8.716. De vergadering besluit dit resultaat toe te voegen aan de reserve, waardoor deze uitkomt op € 77.000.

Aan het fonds is € 8.000,- toegevoegd als jaarlijkse reservering en het positieve resultaat van 2017/2018, zoals vorige vergadering is besloten. De kosten van het schilderwerk, de neuslatten, een betonreparatie in de kelder, het nieuwe toegangssysteem en de nieuwe roldeur zijn ten laste van het reservefonds gegaan, waardoor de reserve is gedaald.

In het rapport is verder de afrekening met de individuele leden terug te vinden. Deze zal middels een (credit)factuur met de notulen naar de leden worden gezonden.

De kascontrolecommissie meldt de boeken te hebben onderzocht en de administratie te hebben gecontroleerd. De administratie was goed verzorgd en er ontbraken geen gegevens.

De kascontrolecommissie adviseert de vergadering met het jaarverslag akkoord te gaan en de bestuurder decharge te verlenen. De vergadering gaat akkoord met decharge van de bestuurder.

De bestuurder dankt de kascontrolecommissie voor haar inzet. Dit jaar is de kascontrole uitgevoerd door dhr. Oudhuis en dhr. Haarhuis. Dhr. Oudhuis stopt als lid van de kascontrolecommissie. Voor boekjaar 2019/2020 is dhr. Haarhuis weer beschikbaar en dhr. Van den Hooven meldt zich als kandidaat. Beiden worden benoemd door de vergadering.

De kascontrolecommissie stipt nog aan dat de bestuurder vrij kan beschikken over de financiële middelen van de VvE. Er zal overlegd worden met de bewonerscommissie over een extra handtekening bij het overmaken van spaargeld naar de rekening courant.

06. Begroting 2019/2020

De voorgestelde begroting op blz. 6 van het jaarverslag sluit met een batig saldo van € 6.050. Omdat er een beperking is opgenomen in de akte van splitsing aan de hoogte van jaarlijkse reservering (maximaal 10% van de begroting), wordt er een winst begroot, die dan weer kan worden toegevoegd aan het reservefonds. De begroting is op enkele posten gewijzigd tov vorig boekjaar. De ledenbijdrage is geïndexeerd om de kostenstijgingen te volgen.

De leden gaan akkoord met de begroting en besluiten de ledenbijdrage met 3% te verhogen, per 1 januari 2020.

Er wordt gevraagd naar de structuur van een VvE. In de akte van splitsing wordt het belangrijkste geregeld op hoofdlijnen. De akte van splitsing is gebaseerd op het modelreglement van 1992. Bepalingen in de akte van splitsing zijn weer uitgewerkt in het huishoudelijk reglement.

07. Meerjaren onderhoudsbegroting/plan

Onderaan de meerjarenbegroting is het verloop van het fonds weergegeven. Door de toegevoegde kosten van de lift daalt het fonds. De inschattingen van de lift zijn gebaseerd op de leeftijd van componenten en dit is opgegeven door het liftonderhoudsbedrijf (Bellboy). Het ligt in de verwachting dat de kosten later dan het geplande jaar gemaakt zullen worden.

De intercom en hydrofoor zullen worden vervangen als deze storingen gaan vertonen. Er is advies ontvangen van de elektriciens om de intercom te vervangen dit jaar. Hiervoor zal offerte worden opgevraagd en vervolgens zal er een nieuw systeem worden geplaatst, met ook een camera aan de straatkant. De gevels zullen nagelopen worden en mogelijk moet het metselwerk van geveldelen worden hersteld.

De vergadering gaat akkoord met de meerjarenplanning en de posten voor 2018/2019.

Er is offerte ontvangen voor het binnenschilderwerk van de lifthalen (de muren, de omlijsting en de voordeuren). Dit kost ca. € 2.500 per lifthal (19, 21 en 23). De leden vinden het nodig dit uit voeren en dit zal gefaseerd worden gedaan om de kosten uit te smeren. Op de volgende alv zal besproken worden om de vloerbedekking in de lifthal en in de lift te vernieuwen. Hiervoor zal offerte opgevraagd worden.

VvE “De Doelse Poort”

Postbus 78

4760 AB ZEVENBERGEN

Tel. (0168) 32 65 50

Fax (0168) 32 96 96

08. Bewonerscommissie

Dhr. van der Westen is aftredend en herkiesbaar. Er zijn geen andere kandidaten en de vergadering benoemd hem.

De bewonerscommissie zal aldus bestaan uit:

Mevr. Buijnsters	Concordiastraat 21D6	aftreden na boekjaar 2019/2020
Dhr. Van der Westen	Concordiastraat 19D10	aftreden na boekjaar 2021/2022
Dhr. Van Beek	Concordiastraat 19C6	aftreden na boekjaar 2020/2021

09. Rondvraag

Er wordt gevraagd of het bekend is wat er met het parkeerterrein van C&A gaat gebeuren, er zou een woontoren op geprojecteerd zijn. Voor zover bekend zou het als parkeerterrein voor de appartementen op het Rabobank-terrein worden ingericht.

De lekkage bij 23E8 is nog niet verholpen en de bestuurder zal overleggen met de aannemer.

De bewonerscommissie wordt bedankt voor zijn inzet.

De bestuurder zal voortaan de notulen van de vorige vergadering toevoegen aan de uitnodiging van een vergadering.

Er zal geprobeerd worden de deuren in het souterrain lichter af te stellen, ze gaan nu erg zwaar open. Dit geldt voor alle deurdrangers.

Er zal worden gecontroleerd of de roldeur ook nog werkt als er een stroom storing is.

Op 10 januari is de nieuwjaarsborrel bij dhr. Van der Westen. Dhr Korthout en mevr. Sliepen worden bedankt voor de organisatie van afgelopen nieuwjaar.

Dhr. en mevr. Van den Hooven en dhr. en mevr. Delden willen komende zomer de BBQ organiseren. Dhr. en mevr. Haarhuis worden bedankt voor de organisatie afgelopen zomer.

10. Sluiting

Om 21.30 uur wordt de vergadering gesloten onder dankzegging van eenieders aanwezigheid en inbreng. De voorzitter nodigt alle aanwezigen uit voor een drankje aan de bar.

VvE “De Doelse Poort”

Postbus 78

4760 AB ZEVENBERGEN

Tel. (0168) 32 65 50

Fax (0168) 32 96 96

ACTIELIJST

Onderwerp	Actie
Extra fietsenstalling creëren	Bewonerscommissie
Parkeerplaatsen binnenterrein uitzoeken	Bewonerscommissie/bestuurder
Huurderverklaring opvragen	Bestuurder
Gietijzeren riolering controleren in bergingen en sleutels inventariseren	Bewonerscommissie
Scheuren binnenmuur 23C3	Bewonerscommissie/bestuurder
Led-verlichting galerijen toepassen	Dhr. Van der Westen
AVG formulieren controleren en missende opvragen	Bestuurder
Lekkage 23E7 oplossen	Bestuurder
Daklekkage oplossen en lekkage parkeerkelder oplossen	Bestuurder
Interesse zonwering inventariseren	Bestuurder
Afrekening verzenden aan de leden	Bestuurder
Beschikking spaarrekening met bewonerscommissie regelen	Bestuurder
Ledenbijdrage verhogen 3% per 1-1-2020	Bestuurder
Hydrofoor (als nodig) en intercom vervangen en metselwerk gevels controleren	Bestuurder
Schilderwerk lifthallen uit laten voeren, gefaseerd	Bestuurder
Offerte vloerbedekking lifthallen en liftvloer opvragen voor volgende alv	Bestuurder
Notulen vorige vergadering meesturen met uitnodiging nieuwe vergadering	Bestuurder
Deuren souterrain lichter afstellen	Dhr. van der Westen
Nagaan werking roldeur bij stroomuitval	Dhr. van der Westen