

Datum : donderdag 26 maart 2026

Locatie : Hoofdgebouw Zideris, Cuneraweg 12 te Rhenen

Start : 19.30 uur

Einde : 20.15 uur

Notulist : H. (Han) Boels

Modelreglement : 1992 (geïntegreerd in akte)

NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda

Het bestuur heeft de heer Boels gevraagd om de rol van voorzitter op zich te nemen in deze vergadering. De heer Boels vraagt aan de vergadering of zij hiermee instemmen. De heer Boels wordt benoemd als voorzitter van de vergadering. De voorzitter van de vergadering, de heer Boels, opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De heer Boels vertegenwoordigt Intrema en zal zorgdragen voor de notulen. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen van het aantal stemmen

De vereniging heeft gezamenlijk 10 stemmen. Vanavond zijn er in totaal 10 stemmen aanwezig. Er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te nemen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

3.1. Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken.

3.2. Mededelingen:

Er zijn geen mededelingen.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 27 maart 2025

De notulen worden puntsgewijs doorlopen door de voorzitter van de vergadering.

Bij agendapunt 1 wordt een correctie doorgevoerd. Naar aanleiding van 3.2. Nogmaals wordt aandacht gevraagd voor problemen met vensterbanken. Deze blijken op meerdere plaatsen voor te komen en zijn nog niet volledig opgelost. Het bestuur neemt dit op als actiepoint en zal de schilder hierop aanspreken en verdere opvolging verzorgen.

Correctie 5.3. Mevrouw Haanstra moet worden vervangen door mevrouw Boers.

Er zijn geen andere vragen of correcties. Het verslag wordt door de vergadering goedgekeurd en vervolgens vastgesteld en ondertekend door de voorzitter van de vergadering.

5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2025

5.1. Toelichting op jaarrekening:

De heer Boels geeft een toelichting op de jaarrekening 2025 en loopt puntsgewijs door de posten heen. De jaarrekening 2025 wordt toegelicht en laat een positief resultaat zien van €1.864,18. Dit overschot wordt met name verklaard door lagere uitgaven dan begroot, onder andere op de posten onvoorzien en groenvoorziening. Op de balans blijkt dat de financiële positie van de VvE gezond is. Er zijn geen openstaande debiteuren, wat betekent dat alle leden tijdig hun voorschotbijdrage hebben voldaan. Daarnaast is er rente ontvangen en zijn de eerder afzonderlijke reservefondsen samengevoegd tot één reservefonds. De exploitatierekening laat zien dat de kosten grotendeels binnen de begroting zijn gebleven. Kleine afwijkingen betreffen onder andere iets hogere bankkosten en hogere kosten voor glasbewassing als gevolg van CAO-stijgingen. Overige kosten,

zoals lift, hydrofoor en elektra, liggen binnen de begrote bandbreedte. De post onvoorzien is beperkt benut en betreft onder andere de taxatie van het pand ten behoeve van de verzekering. De vergadering neemt kennis van de positieve financiële resultaten en de solide financiële positie van de VvE. Er zijn geen vragen vanuit de vergadering.

a. **beantwoording schriftelijk gestelde vragen**

Er zijn schriftelijk vragen gesteld.

b. **toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie**

De kascommissie, bestaande uit de mevrouw Boers en Bonouvrier heeft de kascontrole 2025 uitgevoerd. De kascommissie heeft op verzoek van de ledenvergadering, aan de hand van de door de administratief beheerder Intrema aangeleverde stukken te weten: de bankafschriften, crediteuren- en debiteurenfacturen als mede de uitdraai van de boekhouding, de jaarrekening over het boekjaar 2025 gecontroleerd. Bevindingen: De in het financieel verslag onder activa opgenomen banksaldi zijn in overeenstemming met de door de bank verstrekte bankafschriften over het betreffende jaar. De overige posten activa en passiva zijn, evenals de geboekte exploitatiekosten en opbrengsten, op de juiste rekeningen geboekt en geven geen aanleiding tot verdere opmerkingen. Het advies van de kascommissie: Het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beleid over het boekjaar 2025. De getekende kasverklaring wordt aan de voorzitter van de vergadering overhandigd. De voorzitter dankt de kascommissie voor haar werkzaamheden.

5.2. **Vaststellen:**

a. **jaarrekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid**

De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid.

b. **bestemming van het exploitatieresultaat**

Het positieve exploitatieresultaat over 2025 van € 1.864,18 wordt toegevoegd aan de reserves.

5.3. **Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie**

Mevrouw Boers en mevrouw Bonouvrier stellen zich beschikbaar voor de kascommissie 2026. De vergadering benoemt mevrouw Boers en mevrouw Bonouvrier als leden van de kascommissie 2026.

5.4. **Vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds**

Om een extra zekerheid in te bouwen bij grote uitgaven ten laste van het reservefonds is het verstandig een tweetal leden mee te laten kijken bij deze uitgaven. Dit komt slechts beperkt voor. In de vorige ALV zijn mevrouw Haanstra en mevrouw Bonouvrier reeds benoemd als leden beschikking reservefonds van de VvE.

6. **Planmatig onderhoud 2026 (MeerjarenOnderhoudsPlan)**

6.1. **Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

Het bestuur heeft de offerte de update van het MJOP opgevraagd, zodat in 2027 de update van het MJOP kan worden vastgesteld in de ALV. Het bestuur licht het planmatig onderhoud toe met betrekking tot de tuinmuur. Naar aanleiding van eerdere signalen over slijtage en beschadigingen (o.a. loszittende voegen en stenen) zijn twee offertes opgevraagd via Intrema bij gespecialiseerde partijen: Van Dooren Gevelrenovatie en Bloemendal Bouw. Beide partijen adviseren vergelijkbare werkzaamheden: het uithakken en vernieuwen van voegwerk, reinigen van de muren en het impregneren (hydrofoberen) ter bescherming tegen vocht en vorstschade. Hiermee zou de muur weer voor langere tijd in goede staat verkeren. Tijdens de inspectie is tevens geconstateerd dat er op meerdere plekken slijtage van de verticale voegen aanwezig is, met mogelijk aanvullend herstelwerk als meerwerk. De offertes lopen sterk uiteen: circa €6.708 (Van Dooren) versus circa €11.378 (Bloemendal). Op basis van inhoud, prijs en indruk van deskundigheid spreekt het bestuur een voorkeur uit voor Van Dooren Gevelrenovatie. Daarnaast wordt afgestemd dat voor de uitvoering gebruik gemaakt kan worden van aanwezige voorzieningen zoals elektriciteit en water (in overleg met de betreffende bewoners). Het bestuur zal voorafgaand aan uitvoering de praktische

zaken verder afstemmen met de bewoners.

De staat van de deurdrangers binnen de VvE wordt besproken. Met name de deurdrangers aan de buitenzijde (bij de balkondeuren) vertonen duidelijke slijtage en roestvorming, waardoor deuren niet meer goed sluiten. De deurdrangers aan de binnenzijde en de elektrische deur beneden functioneren naar behoren en vallen buiten deze discussie.

Het bestuur acht vervanging van de versleten, aan de buitenzijde geplaatste deurdrangers noodzakelijk om verdere slijtage en mogelijke schade te voorkomen. Daarbij wordt expliciet gekozen voor een gerichte aanpak: alleen de meest versleten deurdrangers worden vervangen, en niet alle aanwezige drangers in het gebouw. De kosten zijn nog niet exact bekend, maar worden als beperkt ingeschat.

6.2. Vaststellen:

a. **uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

Het bestuur heeft voor 2026 de update van het MJOP, de renovatie van de tuimuur en de vervanging van de deurdrangers op het programma staan. Zie verder onder 6.1.

b. **machtiging voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden**

De vergadering is akkoord met de update van het MJOP. Het bestuur krijgt mandaat voor uitvoering.

De vergadering is akkoord met de renovatie van de tuimuur. Het bestuur krijgt mandaat om de werkzaamheden te laten uitvoeren door Van Dooren Gevelrenovatie, met een budget van maximaal €7.500 (inclusief eventueel meerwerk).

De vergadering is akkoord met de vervanging van de deurdrangers en besluit het bestuur mandaat te geven om de betreffende deurdrangers te laten vervangen, met een budget van maximaal €1.000. Het bestuur zal hierbij streven naar een kostenefficiënte uitvoering.

7. Begroting 2026

7.1. Toelichting op de begroting

De begroting 2026 wordt toegelicht door de heer Boels. De totale begroting wijkt slechts beperkt af van 2025 (€ 50,- verschil), wat aangeeft dat de financiële situatie grotendeels stabiel is gebleven. De lichte stijging in kosten is met name het gevolg van algemene prijsontwikkelingen en inflatie. Het bestuur stelt voor om, conform het eerdere besluit, de maandelijkse voorschotbijdrage voor 2026 gelijk te houden aan het niveau van 2025 en dus geen indexatie toe te passen in het lopende jaar. Dit betekent dat bewoners in 2026 geen verhoging van de servicekosten ervaren. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat deze keuze een tijdelijk karakter heeft. In verband met stijgende onderhoudskosten en de komende actualisatie van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), wordt verwacht dat de benodigde dotatie aan het reservefonds in de toekomst zal toenemen. Om een grotere, plotselinge stijging te voorkomen, stelt het bestuur voor om per 1 januari 2027 een verhoging van de bijdrage met 5% door te voeren.

7.2. Vaststellen:

a. **begroting**

De begroting 2026 wordt vastgesteld zonder verhoging van de maandelijkse bijdrage, met de afspraak dat in 2027 een verhoging van 5% zal worden opgenomen in de begroting 2027.

b. **vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen**

De voorschotbijdragen blijven ongewijzigd, dus geen verhoging.

c. **ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen**

Niet van toepassing.

8. Vaststellen:

8.1. Incassomandaat

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassodienstverlener over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso

van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling. De vergadering is akkoord met het voorgestelde incassomandaat.

8.2. Mandaat bestuur tot het doen van uitgaven buiten het onderhoud. Het mandaat is nu 0.00 EURO

Het kan voorkomen dat het bestuur spoedopdrachten of onderhoudswerkzaamheden in opdracht moet geven welke buiten de begroting van de VvE vallen. De VvE besluit tot welke bedragen een bestuur opdracht mag geven, zo is dat bepaald in het Modelreglement dat van toepassing is op uw VvE. Er moet een bedrag vastgesteld worden voor opdrachten buiten de begroting maar welke geen spoed hebben en een bedrag voor de spoedgevallen. Deze bedragen zullen wij in de notulen van deze vergadering opnemen en digitaal archiveren. Wellicht is dit voor uw VvE al eens besproken en zijn de bedragen vastgesteld, dan is dit punt een herhaling en nemen we nu nogmaals de afgesproken bedragen op in deze notulen. De vergadering is akkoord met het voorgestelde mandaat van € 5.000,- voor spoeduitgaven die buiten de begroting vallen.

9. Aandachtspunten van/door de beheerder

9.1. Leverancierslijst

De leverancierslijst op Mijn Intrema dient door het bestuur regelmatig te worden gecontroleerd om te bepalen of deze nog up-to-date is, zodat er ook bij acute situaties door de storingsdienst geholpen kan worden. Het bestuur geeft aan dat ze naar de leverancierslijst zal kijken.

9.2. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2027

ALV vergadering 2027: donderdag 25 maart 2027, locatie wordt zelf geregeld door het bestuur.

10. Rondvraag

Mevrouw Haanstra spreekt worden van dank uit naar het bestuur en de vrijwilligers van het tuinonderhoud.

Tijdens de rondvraag wordt door het bestuur de situatie rondom de lift besproken. De lift is eind oktober 2025 gekeurd door TÜV Nord en daarbij op enkele punten afgekeurd. Het betreft met name kleinere technische en administratieve tekortkomingen, waaronder aspecten rondom noodverlichting, communicatievoorzieningen en ontbrekende documentatie in het logboek. De benodigde herstelwerkzaamheden zijn inmiddels opgedragen aan Orona, met een akkoord van het bestuur. De kosten worden indicatief ingeschat op circa € 6.000, - Na uitvoering van deze werkzaamheden zal een herkeuring van de lift plaatsvinden. De vergadering spreekt haar zorg uit over de communicatie en opvolging door Orona. Er wordt aangegeven dat afspraken niet altijd worden nagekomen en dat het bestuur regelmatig zelf moet navragen naar de voortgang. Tegelijkertijd wordt erkend dat Orona verantwoordelijk is geweest voor de eerdere renovatie van de lift en dat de technische werking sindsdien is verbeterd. De lift blijft momenteel in gebruik, maar het is noodzakelijk dat de geconstateerde punten op korte termijn worden opgelost om aan de keuringseisen te voldoen. Het bestuur houdt de voortgang nauwlettend in de gaten en zorgt voor verdere afhandeling. Er zijn geen verdere vragen voor de rondvraag.

11. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun inbreng!

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
4.	Het bestuur zal de schilder aanspreken op de kwaliteit van het schilderwerk van de vensterbanken en verdere opvolging verzorgen.	Bestuur

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
9.1.	Het bestuur geeft aan dat ze naar de leverancierslijst zal kijken.	Bestuur
9.2.	ALV vergadering 2027: donderdag 25 maart 2027, locatie wordt zelf geregeld door het bestuur.	Bestuur - Intrema

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
1.	De heer Boels wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.	26-03-2026
5.2.a.	De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid.	26-03-2026
5.2.b.	Het positieve exploitatieresultaat over 2025 van € 1.864,18 wordt toegevoegd aan de reserves.	26-03-2026
5.3.	De vergadering benoemt mevrouw Boers en mevrouw Bonouvrier als leden van de kascommissie 2026.	26-03-2026
6.2.b.	De vergadering is akkoord met de update van het MJOP. Het bestuur krijgt mandaat voor uitvoering.	26-03-2026
6.2.b.	De vergadering is akkoord met de renovatie van de tuinmuur Het bestuur krijgt mandaat om de werkzaamheden te laten uitvoeren door Van Dooren Gevelrenovatie, met een budget van maximaal €7.500 (inclusief eventueel meerwerk).	26-03-2026
6.2.b.	De vergadering is akkoord met de vervanging van de deurdrangers en besluit het bestuur mandaat te geven om de betreffende deurdrangers te laten vervangen, met een budget van maximaal €1.000. Het bestuur zal hierbij streven naar een kostenefficiënte uitvoering.	26-03-2026
7.2.a.	De begroting 2026 wordt vastgesteld zonder verhoging van de maandelijkse bijdrage, met de afspraak dat in 2027 een verhoging van 5% zal worden opgenomen in de begroting 2027.	26-03-2026
8.1.	De vergadering is akkoord met het voorgestelde incassomandaat.	26-03-2026
8.2.	De vergadering is akkoord met het voorgestelde mandaat van € 5.000,- voor spoeduitgaven die buiten de begroting vallen.	26-03-2026

Doorlopende besluiten
Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE Bolwerk I			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Bestuurslid	E.B. van der Schans	Aletta Jacobslaan 172 3903 WC Veenendaal 06-53885399	12-03-2020
Bestuurslid	F.C. van der Linde	Aletta Jacobslaan 170 3903 WC Veenendaal 06-46543925	12-03-2020

Commissie VvE Bolwerk I			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Kascommissie	M. Bonouvrier	Aletta Jacobslaan 176 3903 WC Veenendaal 06-11048428	27-03-2025
Kascommissie	I.J. Boers	Aletta Jacobslaan 178 3903 WC Veenendaal 06 360 44 553	01-01-2026
Lid beschikking reservefonds	F.K. Haanstra	Aletta Jacobslaan 166 3903 WC Veenendaal 06-12080358	27-03-2025
Lid beschikking reservefonds	M. Bonouvrier	Aletta Jacobslaan 176 3903 WC Veenendaal 06-11048428	27-03-2025