

VERSLAG BUITENGEWONE LEDENVERGADERING VvE GWL-TERREIN BLOK 2C D.D. 13 JANUARI 1999

1. Opening en vaststelling agenda

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

Deze buitengewone vergadering is op voorstel van een twaalfstal bewoners belegd.

Aan de agenda wordt op verzoek van Sabine Smulders (239B) het punt Vaststelling opleveringsgebreken Algemene Ruimten toegevoegd als agendapunt 4B. De agenda wordt vastgesteld.

Bestuurslid Saskia Daru is wegens verplichtingen in het buitenland niet aanwezig.

2. Verwijdering dakhekwerk en verkrijging van een alternatief

Charles Vaneker (penningmeester) schetst voor de aanwezigen het verloop van de procedure rondom het dakhekwerk die door een twaalfstal bewoners van de 8ste en 9de verdieping in juni 1998 is gestart. Grondslag voor de eis neergelegd bij de Raad van Arbitrage tot verwijdering was dat het hekwerk behalve hinder veroorzaakte in het woongenot, ook niet voorkwam in de contractstukken. In november deed de Raad uitspraak en honoreerde de eis van de bewoners. In december 1998 is het hekwerk verwijderd.

Het bestuur (i.c. de VvE) speelde in deze procedure geen enkele rol, was dus niet bij machte om op verzoek van ECOplan toestemming wel/niet te verlenen het hekwerk te verwijderen. De eis tot verwijdering was gerechtigd op grond van het individuele vorderingsrecht van de bewoners/eigenaars en werd ondersteund door de verklaringen van geen-bezwaar door het merendeel van de leden.

ECOplan was aanvankelijk niet bereid een alternatief voor te stellen. De vraagstelling kwam op of de VvE een alternatief moest eisen, en zo ja, langs welke weg.

Inmiddels heeft ECOplan laten weten dat zij architect Christiaans opdracht heeft gegeven een voorstel voor een alternatieve zichtlijn te doen. Het bestuur van ECOplan moet deze opdracht nog goedkeuren.

Ook schijnt het stadsdeel op het standpunt te staan dat ECOplan ons gebouw moet afbouwen. Het stadsdeel heeft dit ECOplan (bij herhaling) meegedeeld.

Namens de 12 bewoners die de buitengewone ledenvergadering hebben belegd, stelt Janfrans van der Eerden (257C) dat de eisers bij de andere bewoners de indruk hebben gewekt, dat het aanbrengen van een alternatieve zichtlijn een onlosmakelijk onderdeel van de eis tot verwijdering was. Desalniettemin staat hij op het standpunt dat nu het hekwerk weg is, we naar de toekomst moeten kijken en dus naar de mogelijkheden van een voor eenieder aanvaardbaar alternatief.

Smulders licht toe, dat er alleen Geen-bezwaar-verklaringen-tegen-het-aanbrengen-van-een-voor-ieder-aanvaardbaar-alternatief-op-kosten-van-ECOplan zijn ondertekend. De eisers konden dit ook niet eisen, omdat dat juist een zaak is van de VvE. Als er desondanks toch misverstanden zijn ontstaan, dan biedt ze haar excuses daarvoor aan namens de eisers.

De vraag voorgelegd is nu hoe verder te gaan. ECOplan ziet eigenlijk wel in dat ze niet niks kunnen doen. Welke is de weg om tot een alternatief te komen? De vergadering doet enkele suggesties:

de VvE moet ECOplan in ieder geval een termijn stellen om een redelijk alternatief voor te stellen (Smulders);

er moet een werkgroep worden gevormd met een representatie van 8ste verdieping, vertegenwoordiger van het bestuur en anderen die de voorstellen zo goed mogelijk beoordeelt namens de VvE (Dijkema 275A/Iepma 237D);

bij de Raad van Arbitrage moet een Pro Forma eis worden gedeponereerd (kosten f 250) om ECOplan onder druk te zetten. Met deze eis kunnen ze geen vlucht-excuses betreffende de eisen van de vereniging verzinnen en zo de procedure onnodig vertragen (Luijken 255B);

alle andere gebreken en eisen (balkons, opleveringsgebreken Algemene ruimtes etc) moeten tegelijkertijd worden meegenomen (Smulders/Taris 269C/van de Graaf 217B);

wellicht vinden we steun voor onze plannen vanuit het stadsdeel/politiek (Steenwinkel 227D) of van de Koepelvereniging (Iepma) en moet de architect rekening houden met de geschiedenis rondom het hekwerk (Van der Eerden); ook kunnen we ons laten

informerend via de rechtsbijstandhulp van de vereniging Eigen Huis (Van der Eerden) ECOplan wordt uiteindelijk na afloop van het project een slapende stichting. Er is zorg geuit dat het risico aanwezig is dat er geen kapitaal meer beschikbaar zal zijn. ECOplan realiseert zich dat nieuwe procedures op handen zijn. Snelle acties (termijnen en eisen) zijn derhalve geboden (Smulders); belangrijk wordt wel geacht dat de VvE professionele juridische bijstand en advies nodig heeft. Voor evt. juridische vervolgacties heeft het bestuur evenwel de machtiging van de leden nodig (o.a. i.v.m. de overdracht van de individuele vorderingsrechten). Ook raakt inschakelen van een advocaat rechtstreeks aan het budget van de VvE, respectievelijk haar individuele leden.

De vergadering besluit:

Dat het bestuur aan ECOplan een termijn stelt waarin voorstellen voor een redelijk alternatief voor het hekwerk aan de VvE worden gedaan;

Om tegelijkertijd deze termijnclaim (evt. tezamen met de andere claims) als Pro Forma eis te deponeren bij de Raad van Arbitrage;

Dat, afhankelijk van de reactie van ECOplan hierop, op de eerstvolgende Algemene Leden Vergadering gestemd wordt over machtiging van het bestuur verdere juridische stappen te ondernemen;

Om tijdens de eerstvolgende Algemene Leden Vergadering het budget vast te stellen waarbinnen juridische stappen genomen mogen worden;

het bestuur opdracht te geven eerst alle mogelijke andere (dan juridische) wegen te onderzoeken die moeten leiden tot inwilliging van onze eisen door ECOplan;

een Werkgroep Alternatieve Zichtlijn te formeren. Belangstellenden kunnen zich in de pauze melden bij de penningmeester.

De stukken voor de Kascontrolecommissie zijn als gevolg van het disfunctioneren van de administrateur niet tijdig klaar. Dat impliceert dat ook de voorbereidingen voor de ALV in het gedrang komen. Voorgesteld wordt dan ook om de ALV van februari uit te stellen. Het voorstel wordt aangenomen. Het bestuur zal een nieuwe datum vaststellen.

3. Geschil Balkons

ECOplan heeft een bod gedaan van f 1.000 voor de kleiner uitgevoerde balkons. De claim van de VvE was f 5.000. Dat bedrag is tot stand gekomen door het gemiddelde uit de inventarisatie plus extra onderhandelingsruimte.

Ook in dit geval gelden de individuele vorderingsrechten. Ieder die tevreden is met f 1.000 kan dat bod ook aannemen. Het merendeel heeft echter aangegeven voor een hoger bedrag te willen gaan.

Smulders merkt op dat zij in hun berekening van de hoogte van hun claim de immateriële schade (bijvoorbeeld dat er net geen tafel met stoelen meer op het balkon kan) meegewogen hebben.

Diego Pos vraagt zich af of er in alle redelijkheid wel iets te halen valt bij ECOplan.

Vaneker antwoordt hierop dat er thans wordt uitgezocht wat er met ECOplan staat te gebeuren. Smulders voegt eraan toe dat een stichting met schuldverplichtingen niet mag worden opgedoekt!

De vergadering besluit om het bestuur de opdracht te geven de onderhandelingen met ECOplan voort te zetten en ECOplan uit te nodigen een beter voorstel in te dienen. Het resultaat van die onderhandelingen zal in de eerstvolgende ALV worden besproken. Pas dan wordt besloten om naar analogie van punt 2 verdere juridische stappen te nemen. De claim wordt evenwel ook bij de Raad van Arbitrage gedeponneerd.

4. Algemene Ruimten

Over het Gebruik van de algemene ruimten is vorig jaar in de Algemene Leden Vergadering gekozen voor een uitgebreid Huishoudelijk Reglement. Dat HR is van kracht. Het bestuur is verweten als een soort ECO-politie op te treden door te dreigen met het laten verwijderen van alle spullen die in de algemene ruimten door bewoners worden geplaatst.

Peter Reisch 241 stelt dat zolang niemand er last van heeft, er niets aan de hand is. Wanneer daarvan wel sprake is, dan moet men met elkaar daarover praten. Jan Willem van Slijpe (273B) vindt dat de veiligheidsaspecten niet uit het oog moeten worden verloren. Wel stelt hij voor om kunst aan de wanden op te hangen. Schaap 223 B stelt

voor dat iedereen een schoonmaakschema ontvangt, zodat iedereen op de schoonmaakdagen de boel leeg kan halen ten behoeve van de schoonmakers. Ook wordt een fietsgoot als groot gemis ervaren. Croon (281B) meldt dat in gevallen van irritatie ze anonieme briefjes als uitermate irritant ervaart, ze wil ook open gesprekken. De Ruiter (283A) benadrukt dat we al regels hebben en dat we vooral geen vaagheden moeten laten ontstaan in de afspraken. Bos pleit voor niet nog meer regels. Reisch stelt voor om in gevallen van conflicten het bestuur als bemiddelaar op te treden op basis van het HR.

Van der Ven (bestuurslid) wijst de vergadering op de mogelijke risico's van beschadiging (door vuilniszakken/brommer-olie van de vloeren of vervuiling van de wanden door fietsen) van de algemene ruimten, met als consequenties dat extra onderhoudskosten worden gegenereerd. Hij benadrukt dat het bestuur op het standpunt staat dat de algemene ruimten niet als permanente uitbreiding van de individuele woning beschouwd mag worden. Vooral nog geldt voor het bestuur toepassing van het overeengekomen HR.

De vergadering besluit om het huidige HR in stand te houden. De vergadering wil dat de regels in redelijkheid worden gedragen en pas als er problemen ontstaan strikte toepassing van het HR erop na houden.

Oplevering van de algemene ruimte heeft nog niet plaats gevonden. Er komt nog een inspectieronde om te bezien of de finale punten zijn afgewerkt door DURAbouw/ECOplan.

Smulders vraagt of we het weigeren van de 2e handtekening kunnen laten gelden om de oplevering van de Algemene Ruimten af te dwingen. De 2e handtekening geldt slechts en alleen de oplevering van de eigen, individuele woonruimte.

Smulders (en ook Van Dalen 239 C) meldt ook dat het groendak zoveel bezorgdheid heeft opgeleverd, terwijl juist een groendak langer onderhoudsvrij zou moeten zijn (o.a. uit onderzoek van de TUD), dat we argwanend moeten zijn naar het rapport van Dakadvies uit Almere. Dit onafhankelijk adviesbureau is door ECOplan ingehuurd.

Ook bestaan er nog volop klachten over de geluidsisolatie (vloeren, wanden, liftruimtes). Gevraagd wordt om ook over alle opleveringsgebreken een termijn/daim bij ECOplan en een claim bij de Raad van Arbitrage (Pro Forma) neer te leggen.

Het bestuur stelt voor om een eigen onafhankelijk onderzoek naar de deugdelijkheid van het groendak uit te laten voeren (second opinion).

De vergadering besluit:

Om inderdaad een eigen onafhankelijk onderzoek naar de kwaliteit van het groendak (met het oog op onderhoudsaspecten en duurzaamheid) te laten doen door een eigen adviesbureau;

Om zowel aan ECOplan een termijn te stellen aan de oplevering van de algemene ruimtes (inclusief een garantieverklaring voor het dak) alsook een Pro Forma-claim over deze punten bij de Raad neer te leggen.

Het bestuur nodigt alle bewoners/leden uit om geconstateerde gebreken altijd te melden bij het bestuur.

5. Werkzaamheden Bestuur

Dit agendapunt is op verzoek van Ruut Willems ingebracht. Willems was echter niet aanwezig. Voor hem nam Sabine Smulders het woord. In het kort komt het erop neer dat men de indruk heeft dat het bestuur het akelig druk heeft. Men is bereid om de bestuursleden in hun taakuitoefening te ondersteunen. Suggesties daarvoor zijn de instelling van een juridische commissie, de vorming van een redactie van En Bloc. Doelstelling daarbij is om een flexibel bestuursapparaat (gezamenlijk) te creëren. Er is een algehele behoefte aan meer informatie vanuit het bestuur. Geopperd wordt om de agenda's en de verslagen van de bestuursvergaderingen openbaar te maken aan de leden.

Voorgesteld wordt om dit agendapunt naar de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering te verplaatsen. Het voorstel wordt aangenomen.

Afgesproken wordt daarbij dat Ruut Willems een stukje tekst ter voorbereiding op dit agendapunt schrijft voor de vergadering en dat het Bestuur een kort verslag maakt van zijn bevindingen van het afgelopen jaar.

6. Rondvraag

Kan de balkon-impasse als argument tegen de 2e handtekening worden ingezet?

Bovendien zijn vrijwel alle oplevertermijnen ruimschoots overschreden door ECOplan. Zie agendapunt 3

Volgens tekening hebben we geen videofoon opgeleverd gekregen (Smulders). De videofoon komt alleen voor in de index bij de definitieve tekeningen. Op de bouwtekening zelf staat geen symbool voor een videofoon.

Lisette (281D) zou graag kopie van een overzicht van alle gebreken van de algemene ruimten willen ontvangen. Het bestuur acht de vervulling van die wens ondoenlijk, aangezien het om een lijst gaat van wel 300 punten. Zie vooral punt 4.11.

De Ruiter vraagt of slaande waterleidingen een bekend euvel is? Ja, dit probleem is reeds opgemerkt aan Hovius.

Croon (281B) merkt op dat het enige vrouwelijke (aanwezige) bestuurslid niet achter de tafel heeft plaatsgenomen. Bezuinigingen? Carla Geldoff zat in de zaal om de stemmingen beter te kunnen bewaken. Croon verzoekt ook iedereen om de centrale voordeuren 's nachts echt goed te sluiten.

7. Sluiting