

Notulen Algemene Ledenvergadering VvE GWL-terrein Blok 2C

Datum: 20 april 2000

1 Opening en vaststellen Agenda

- 1.1 Voorzitter Marcel Jansen heet iedereen welkom en licht toe wie er van het bestuur afwezig is (Willem Wits, tevens lid Technische Commissie)
- 1.2 Voorzitter meldt dat er zich tot op heden nog geen nieuwe kandidaat-bestuursleden hebben aangemeld. Dit kan ook nog in de pauze.
- 1.3 Aan de Agenda worden 2 punten toegevoegd:
 - 4a) voorstel voor het liftoverschot
 - 5a) rapport AREC meerjaren-onderhoudsplan

2 Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Blok 2C 18 november 1999

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen over of naar aanleiding van de notulen. De notulen worden als zodanig aangenomen.

3 Mededelingen

- 3.1 Het bestuur heeft een brief gestuurd naar het Stadsdeel in verband met de niet vooraf aangekondigde aanbouw van de Watertorenstudio. Het Stadsdeel heeft een reactie teruggestuurd waarin zij de gang van zaken betreurt en voortaan de omwonenden eerder zal inlichten. De aanbouw blijft 2 maanden staan en wordt dan afgebroken.
- 3.2 In verband met de klappende waterleidingen is een second opinion gedaan.
- 3.3 Er wordt nog steeds gezocht naar een definitieve oplossing voor de geluidsoverlast van de centrale hal op de 4e verdieping (zijde Waterkeringweg) die zowel geluidwerend is, esthetisch past bij het pand als makkelijk schoon te houden is. Ecoplan en de Technische Commissie zijn hierover in gesprek naar aanleiding van het geluidsoverlastrapport.
- 3.4 Ingrid Bezemer die onder deze centrale hal woont vreest dat linoleum zoals dat door de Technisch Commissie is voorgesteld niet voldoende is. Het voorlopige tapijt dat er nu ligt voldoet op zich wel, maar dat is slechts een strook. Zij vraagt of het bestuur en TC een keer willen komen luisteren naar de geluidsoverlast. Ook wijst ze er op dat de TC goed moet letten op de specificaties voor geluidsoverlast zoals die gelden voor binnen- c.q. buitengeluid in de algemene ruimten.
- 3.5 Iet Hagen en Simone Sala vragen of de loopstraat op de 7e ook meegenomen kan worden in het zoeken naar geluidswerende oplossingen omdat ze daar ook veel last hebben. Het Bestuur meldt dat Ecoplan daar zou meten, maar het is onduidelijk of dat is gedaan.
- 3.6 De voorzitter meldt dat er de laatste tijd geen klachten meer zijn geweest over lekkage van het dak, maar dat het dak nog steeds niet officieel is opgeleverd en dat de klachten tot nu toe dus niet vallen onder de garantieperiode, maar in de opleverperiode. Het bestuur zal er op letten dat de garantieperiode pas na oplevering ingaat.
- 3.7 Verder zijn er nog enkele kleine opleverpunten waar het bestuur achteraan blijft zitten, maar het is lastig om Ecoplan nog in beweging te krijgen.

4 Financieel Verslag over 1999 en verslag Kascontrolecommissie

- 4.1 Jos Munnik licht het verslag van de administrateur toe: daar waar forse overschrijdingen van het budget waren is een toelichting toegevoegd. Zie specificaties pagina 9 van de meegeleverde stukken voor toelichtingen op Algemene Kosten, Dagelijks Onderhoud en Nog te Betalen Kosten.
- 4.2 Balans: Er staan wellicht op het eerste oog wat vreemde posten aan debet- en creditzijde (Rek. cmt. Blok B, tussenrekening betaling derden). Die hebben te maken hebben met de per ongeluk op onze rekening betaalde servicekosten door bewoners van blok 2B.
- 4.3 Exploitatieoverzicht: Exploitatie sluit af met een tekort van Hfl. 3102,61, te verdelen als Hfl 4.502,84 voor alle leden en f 1.400,23 voor de liftexplotatie.
- 4.4 Jaarverslag wordt vastgesteld.

4.5 Toelichting kascontrolecommissie door Paul Dijkema:

4.5.1 Het verslag zag er beter uit dan dat van Roos vorig jaar. Administratie en de communicatie daarover zien er over het algemeen goed en professioneel uit. Een paar vragen heeft de kascommissie besproken met kandidaat-penningmeester Erik Aarts en Jos Munnik. Een aantal andere punten zijn opgenomen in het verslag van de kascommissie (zie pagina 11 en 12 meegeleverde stukken).

4.5.2 Vorig jaar heeft de kascommissie een aanbeveling gedaan om te kijken naar de financiële procedures van de VvE, het bestuur/penningmeester en de administrateur. Deze procedures zijn tot op heden onduidelijk en de kascommissie vraagt het bestuur daarom met klem om dat nu wel duidelijk op papier te zetten.

4.6 De kascommissie heeft interim-penningmeester gevraagd of hij hulp van de kascommissie kan gebruiken. Dit vindt het bestuur niet wenselijk. Een aantal bewoners wil toelichting van het bestuur in deze kwestie. Het bestuur is van mening dat de kascommissie een controlerend orgaan moet blijven, en pleit er voor om beleid en controle achteraf te scheiden. Ook een verstrengeling van functies is niet wenselijk. Kortom, het bestuur kan beter gecontroleerd worden door een apart orgaan.

4.7 In de statuten staat dat een kascommissie twee jaar zitting heeft. Tijdens de eerstvolgende najaarsvergadering zal er dus een (nieuwe) kascommissie her- of gekozen worden.

4.A Liftoverschot (zie voorstel kascommissie pagina 12 meegeleverde stukken)

De kascommissie stelt voor om het liftoverschot als geoormerkte reserve op te nemen op de balans. Het voorstel wordt met overgrote meerderheid aangenomen; 2 onthoudingen.

5 Exploitatiebegroting/servicekosten 2000

5.1 De exploitatiebegroting is uitgebreid bediscussieerd door Jos Munnik en bestuur en zij zijn tevreden over wat er nu ligt.

5.2 De kosten zijn ongeveer hetzelfde als in 1999, afgezien van wat kleine verhogingen omdat die nu reëler begroot kunnen worden dan het geval was in het begrotingsjaar dat van Roos overging naar Munnik.

5.3 Groot onderhoud is op Hfl. 85.622 gezet in plaats van Hfl. 100.000 omdat we op basis van het rapport van AREC nu gedetailleerder weten wat het inhoudt.

5.4 Administratiekosten zijn nu hoger omdat ze voor een heel jaar gelden in plaats van een gedeelte van het jaar.

5.5 Nieuw zijn de rente-opbrengsten van de spaarrekening en de huur van de reserveboxen.

5.6 De servicekosten kunnen in 2000 omlaag. Munnik kondigt aan dat het tijd is om met een schone lei te beginnen. Door tussentijdse aanpassingen van het te betalen bedrag aan servicekosten betalen sommigen nu te veel, anderen te weinig. Hij wil dat iedereen per juni het juiste nieuwe bedrag gaat betalen. In de tweede week van mei ontvangt daarom iedereen een overzicht van betalingen. Iedereen moet dan ook zijn/haar automatische overschrijving aan laten passen aan het servicekosten bedrag voor 2000. Te veel betaalde servicekosten ontvangt men terug, maar als de automatische overschrijving niet op tijd wordt veranderd in het correcte servicekostenbedrag dan blijven teveel betaalde gelden op de rekening van de VvE staan.

5.A Meerjarenonderhoudplan AREC

5.A.1 Alvorens de exploitatiebegroting wordt goedgekeurd wil de ALV eerst meer inzicht in de kostenopbouw van het meerjarenonderhoudsplan omdat dit een zeer grote post op de begroting is. Munnik licht toe dat hij en het bestuur naar het rapport hebben gekeken en goed hebben bevonden. Als er straks daadwerkelijk groot onderhoud gepleegd moet gaan worden, worden de grote posten eerst besproken op de ALV.

5.A.2 In het verleden was er jaarlijks een ton begroot voor het groot onderhoud. De vergelijking met de oude begroting ad Hfl 100.000 en het rapport van AREC is als volgt: Hfl 85.622,- (post dotatie groot onderhoud) plus Hfl. 8000,- (post onderhoud liften) plus Hfl. 2000,- (post dagelijks onderhoud). Dit komt dus samen bijna op 1 ton uit. Kortom, AREC adviseert 1 ton te reserveren voor groot onderhoud en dat doen wij ook, maar

administratief gezien is die ton opgesplitst in drie posten op de begroting 2000. Omdat blijkt dat niet alle leden van de technische Commissie het AREC-rapport hebben gelezen wordt afgesproken dat ze dat binnen 1 week na deze vergadering allemaal wel hebben gedaan, en dat daarna de TC op- en aanmerkingen naar AREC stuurt. Dit moet wel snel want officieel moet men tussen de 2 en 4 weken reageren.

5.A.3 Na stemming (overgrote meerderheid voor; niemand tegen; 3 onthoudingen) wordt bepaald dat de kosten voor het opmaken van het AREC rapport (Hfl. 7800,-) betaald mogen worden uit de algemene reserve.

5.A.4 Het voorstel van de kascommissie om dagelijks onderhoud uit het groot onderhoud te halen is overgenomen en staat nu al gesplitst op de begroting.

5.A.5 Na de toelichting op de post groot onderhoud wordt de exploitatiebegroting 2000 door de vergadering aangenomen.

6 Beleggingsvoorstel

6.1 Charles Vaneker licht het voorstel toe. Omdat de beleggingswerkgroep niet zelf actief er mee bezig wil zijn, stellen ze voor om ING het portefeuille beheer te laten doen.

6.2 Na 5 jaar wordt op de ALV bekeken of we gaan verkopen.

6.3 Er is in het verleden besloten dat we een bedrag van Hfl. 50.000,- beleggen, maar het kan geen kwaad om op termijn nog eens goed te kijken naar de verhouding tussen beleggingsbedrag en spaarreserves die aangewend moeten worden voor groot onderhoud.

6.4 De overgrote meerderheid neemt het beleggingsvoorstel aan, mits er na 5 jaar eerst op de ALV besproken wordt of er verkocht moet worden; 6 tegen; 1 onthouding.

7 Verkiezing bestuursleden

7.1 In de pauze heeft zich een nieuw algemeen bestuurslid aangemeld: Agnita Jorna van nummer 217-A. Zij wordt met algemene stemmen (niemand tegen; geen onthoudingen) aangenomen. Hetzelfde geldt voor Marcel Jansen (prolongatie voorzittershamer), Cles van de Ven (idem als algemeen bestuurslid) en Erik Aarts als nieuwe penningmeester.

7.2 De niet-herkiesbare bestuursleden Saskia Daru en Carla Geldof worden bedankt voor hun inzet in de afgelopen jaren.

8 Aanpak betonnen scheidingswanden balkon

8.1 Probleemschets: sommige betonnen scheidingswanden vertonen roestvlekken. Het bestuur is op de vorige vergadering gevraagd naar een oplossing te zoeken. Het bestuur geeft aan zelf geen pasklare oplossing gevonden te hebben. Ook heeft het bestuur in En Bloc een oproep aan de bewoners gedaan om mee te denken over een goede oplossing. Hierop zijn geen reacties gekomen. Zij hebben tevens de architect gevraagd naar zijn mening in deze. Het bestuur stelt voor om diens voorstel in stemming te brengen. Christiaan's reactie luidt dat in eerste instantie de betonnen scheidingswanden niet geschilderd mogen worden. Voor het roestprobleem moeten bewoners contact opnemen met Ecoplan. In tweede instantie stelt hij voor dat als er dan toch geschilderd moet worden omdat de roestplekken niet weg te krijgen zijn, er in betonkleur geschilderd mag worden maar dan wel door iedereen. Dit laatste is het voorstel dat het bestuur in stemming wil brengen.

8.2 Er ontstaat een discussie met verschillende bewoners waarin blijkt dat Dura bij sommige bewoners het beton al betonkleurig heeft geschilderd; dat overschilderen in betonkleur geen garanties biedt voor het onzichtbaar maken van roestplekken; en dat het overschilderen geen milieuvriendelijke oplossing is omdat het onderhoud vergt (om de zoveel jaar moet het weer overgeschilderd worden). Bovendien wordt opgemerkt dat Christiaan niet als enige beslist over wat wel en niet aan algemene ruimten mag worden gedaan. Ook de Koepelvereniging en het Stadsdeel kunnen -achteraf- nog bezwaren maken tegen het schilderen van de betonnen wanden in een andere kleur dan betongrijs. Ook is eigenlijk niet bekend hoeveel mensen last hebben van roestplekken en hoe duur het schilderen zal zijn.

8.3 Er komt een tegenvoorstel: alle mensen die dat willen kunnen de betonnen scheidingswanden laten schilderen in betonkleur, betaald door de VvE. Dit voorstel haalt

het niet: 1 voor, overgrote meerderheid tegen, 1 onthouding.

8.4 Christiaanse's voorstel: alle betonnen wanden schilderen in betonkleur, betaald door VvE. Dit voorstel wordt verworpen: niemand voor, overgrote meerderheid tegen, 1 onthouding.

8.5 Dat betekent dat het bestaande reglement in werking blijft en dat een ieder die zijn/haar wand heeft geleverd de wand in oorspronkelijke staat moet terugbrengen.

9 Rondvraag

9.1 Vraag hoe het zit met de zichtlijn. Hier wordt nog steeds over overlegd door de betrokken partijen.

9.2 De proef met de fietsgoot is nog steeds niet geëvalueerd. Gaat het bestuur zo snel mogelijk achter aan.

9.3 Er is een vraag van een bewoner of er anderen zijn die nog geen tweede handtekening hebben gezet voor de oplevering en ook geen balkonvergoeding hebben gehad. Deze bewoners gaan samen kijken of ze daarvoor Vereniging Eigen Huis in kunnen schakelen. In principe staat de balkonvergoeding los van de definitieve oplevering van de privé-ruimten.

9.4 De lichtschakelaren in de boxen gaan snel stuk en het is onduidelijk of het herstel door bewoners zelf of door de VvE betaald moet worden. Dit zoekt het bestuur uit. De Technische Commissie gaat kijken of er geen betere schakelaars zijn die minder snel kapot gaan en of die dan bij iedereen geïnstalleerd kunnen worden. Zij doet daarvan verslag in En Bloc.

9.5 Er wordt gevraagd of er nog zonneschermen geplaatst worden. Er zal door het bestuur geïnventariseerd worden wie er behoefte heeft aan de zonnescherm-mogelijkheid die Christiaanse heeft voorgesteld.

9.6 De bewoner van de 9e verdieping heeft last van rioollucht ondanks verbeteringen die Ecoplan heeft aangebracht. Het blijkt dat bewoners op de begane grond aan dezelfde zijde van het pand (zijde Van Hall) na allerlei veranderingen ook nog steeds last hebben. Munnik wordt gevraagd om er iemand naar te laten kijken.

9.7 Bewoner die ook lid is van de beheergroep vraagt of er tips zijn voor de inrichting en beheer van de openbare ruimten. Hij zal zijn oproep ook plaatsen in En Bloc.

9.8 Ook wordt geïnformeerd naar de proef met de dictator op de deuren. Er zijn verschillende evaluaties geweest, maar de meest geschikte oplossing is nog niet gevonden.

9.9 Het wegvijlen van de brievenbusnummers is volgens een bewoner niet gebeurd in de hal aan de Van Hallzijde, terwijl dat in de rest van het pand wel is gedaan. Munnik krijgt opdracht ze in de betreffende hal alsnog te laten verwijderen.

9.10 Er wordt gevraagd of de Technische Commissie zich kan buigen over het aangezicht en het onderhoud van de entreehallen, omdat die de eerste tekenen van de tand des tijds vertonen.

9.11 Er wordt met klem verzocht om niet te boren na de toegestane tijdstippen zoals vastgelegd in het huishoudelijk reglement Artikel 14: "boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluiden-producerende werkzaamheden mogen door de week alleen van 08.00 tot 20.00 uur en in het weekeinde van 11.00 tot 20.00 worden uitgevoerd".