

Verslag van de Algemene Ledenvergadering VvE GWL-terrein Haarlemmerweg Blok 2C d.d. 1 juni 1999

1. Opening

- 1.1. De voorzitter, Marcel Jansen, opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- 1.2. Het aantal aanwezige leden is voldoende voor het houden van stemmingen.
- 1.3. Aspirant-bestuurslid Willem Wits is i.v.m. vakantie niet aanwezig.
- 1.4. Aan de agenda wordt op verzoek van H. Baks toegevoegd de vertegenwoordiging voor de beheergroep 2C als agendapunt 10-b.

2. Notulen ALV d.d. 5 februari 1998 en Bijzondere Ledenvergadering d.d. 13 januari 1999

- 2.1. De notulen worden beide zonder op- of aanmerkingen door de vergadering vastgesteld.

3. Mededelingen

- 3.1. Ten aanzien van het Anti-speculatiebeding bij verkoop is een vernieuwd voorstel gelanceerd, dat voorziet in:
 - 3.1.1. Handhaving van de periode van 10 jaar;
 - 3.1.2. Een procentueel afnemende beperking van de verkoop-ruimte (het Antispeculatie-beding) van 10 – 100%.
- 3.2. Er was sprake van een haperende werking van de lift aan de Van Hall-zijde. Door de administrateur in spe in dit euvel voortvarend opgepakt.

4. Financieel Verslag over 1998 en bevindingen Kascontrolecommissie

- 4.1. Na een korte toelichting door de penningmeester van het financieel verslag over 1998 wordt de vergadering in de gelegenheid gesteld op het verslag in te gaan.
- 4.2. De afrekening voor de electra is beduidend lager uitgevallen dan voorzien. Voor een belangrijk deel is die te verklaren uit de periode waarin het daadwerkelijke gebruik heeft plaatsgevonden (slechts een deel van het jaar) en zijn we momenteel in staat het daadwerkelijke gebruik cq de kosten beter te kunnen ramen.
- 4.3. Alle leden van de VvE hebben de bevindingen van de Kascommissie met betrekking tot het Financieel Verslag 1998 ontvangen. Namens de Kascommissie stelt Paul Dijkema dat, ondanks de nog ontbrekende gegevens als gevolg van het disfunctioneren van administrateur Roos, het verslag voldoende basis geeft om het bestuur te dechargeren. Aldus geschiedt onder nadrukkelijke verwijzing naar de bevindingen van de Kascommissie.
- 4.4. De jaarrekening over 1998 laat een overschot zien van f 28.376. Het voorstel van het bestuur is om de begroting voor 1999 hetzij met f 20.000 te verlagen, hetzij het overschot vooralsnog in de algemene reserve op te nemen. De vergadering wordt gevraagd wat ze van dit voorstel vindt.
- 4.5. Een belangrijk deel van het overschot wordt veroorzaakt door de lagere electra-kosten. Daarvan is echter een groot deel weer toe te schrijven aan het gebruik van de lift die niet door alle leden wordt gebruikt. De administratieve verwerking van een eventuele teruggave naar rato weegt niet echt op tegen het uiteindelijke te ontvangen bedrag per lid.
- 4.6. De vergadering besluit:
 - 4.6.1. Om het overschot van 1998 toe te voegen aan de algemene reserve;
 - 4.6.2. Om een gespecificeerde, uitgesplitste administratie toe te passen teneinde inzicht te verkrijgen in de wijze waarop de reserve is opgebouwd. Het aandeel dat door meevallende kosten van het gebruik van de lift wordt veroorzaakt dient te worden verrekend met toekomstige liftkosten.
- 4.7. De vergadering wenst op korte termijn inzicht te krijgen of de post Reserve Groot Onderhoud reëel is. De Meerjaren Onderhoudsplanning is daartoe een sleuteldocument. Het bestuur zegt toe daaraan hoge prioriteit te geven en de vergadering dat inzicht te verschaffen.

5. Exploitatiebegroting/Servicekosten

- 5.1. Na een korte toelichting op de begroting 99 door de penningmeester wordt de vergadering uitgenodigd op de begrotingsvoorstellen in te gaan.
- 5.2. Namens de Kascommissie vraagt Dijkema om inzage in de onderbouwing van de begroting op een aantal punten, zoals de Koepelbijdrage, de verhoging van de contributie voor water-afname en de onderhoudscontracten.
- 5.3. De penningmeester geeft aan dat de verhogingen op een aantal posten voornamelijk worden veroorzaakt door de effectieve lengte van het begrotingsjaar in vergelijking met die van 1998. Ook blijven de schattingen voor electriciteit (helaas) nog steeds schattingen door het energiebedrijf.
- 5.4. Met betrekking tot de Koepelbijdrage meldt het bestuur dat de Koepelvereniging zelf reeds heeft toegezegd nadere specificering van haar begroting aan de leden voor te leggen. De grootste post op die

begroting betreft personele kosten. De stukken van de Koepelvereniging liggen ter inzage bij het bestuur van de VvE.

- 5.5. Met betrekking tot de reële waterkosten meldt het bestuur, dat individuele watermeters eerder dan gepland kunnen worden geplaatst, mits de volledige VvE daartoe besluit en voor een bedrag van f 200 per woning. De vergadering acht dit vooralsnog niet als noodzakelijk.
- 5.6. Te veel betaalde servicekosten worden met de individuele leden verrekend door de adminstrateur.
- 5.7. Het bestuur nodigt (notoire) wanbetalers uit tot goed gedrag.
- 5.8. De vergadering besluit de exploitatiebegroting/servicekosten voor 1999 te accorderen.
- 5.9. Het bestuur stelt voor om de helft van de algemene reserve (een bedrag ter hoogte van f 55.000) te beleggen in gegarandeerde Click-fondsen (maximaal verliesrisico 0%).
- 5.10. De vergadering stemt in met dit voorstel.
- 5.11. Wel zal er een beleggingsclubje worden geformeerd, dat samen met de penningmeester de mogelijkheden voor veilige beleggingen gaat bekijken. De uiteindelijke keuze mogen zij maken, met dien verstande, dat het fonds ten hoogste een risico als dat van een Clickfonds mag inhouden.

6. Bestuursverslag

- 6.1. Op het verslag waarin de ervaringen van het bestuur zelf met de bestuurlijke werkzaamheden zijn neergelegd, wordt door de vergadering geen opmerkingen geplaatst.
- 6.2. De vergadering spreekt haar waardering uit voor de inzet van het bestuur gedurende het afgelopen jaar, dat bezaaid lag met diverse obstakels.

7. Verkiezing nieuwe bestuursleden

- 7.1. Willem Wits wordt bij afwezigheid als nieuw bestuurslid van de VvE gekozen.
- 7.2. Voor de vacature van secretaris dienen zich drie kandidaten aan: Martin Kamans en Mir Wermuth & Nicolette Schmidt. Laatstgenoemden tonen hun belangstelling onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat ze het in een 'duobaan'- constructie ambiëren.
- 7.3. De vergadering kiest tenslotte voor de combinatie Mir/Nicolette als secretaris van de VvE.

8. Voorstel voor aanstelling nieuwe administrateur

- 8.1. De administrateur in spe, Jos Munnik, stelt zich aan de vergadering voor.
- 8.2. De procedure met betrekking tot de aanstelling van een administrateur door de VvE schrijft voor dat deze formeel door een stemgerechtigde meerderheid van de vergadering moet worden benoemd.
- 8.3. De vergadering besluit:
 - 8.3.1. Om administrateur Roos per 1 januari 1999 ontslag te verlenen (geen tegen, geen onthoudingen, allen voor);
 - 8.3.2. Om administrateur Munnik per 1 juni 1999 aan te stellen (2 onthoudingen, geen tegen, rest voor)

9. Stichting ECOplan

- 9.1. De VvE heeft ten aanzien van een drietal aspecten moeizame besprekingen met ECOplan. Het gaat om de oplevering van de Algemene Ruimten, in het bijzonder de onacceptabele oplevering van het dak, om de aansprakelijkheid voor de kleinere balkons en om de kwestie van de zichtlijn.
- 9.2. Om deze kwesties eventueel in juridische procedures voort te kunnen zetten, heeft het bestuur een machtiging nodig van de vergadering voor het aangaan van een juridische procedure en het besteden van extra uitgaven (tot een totaalbedrag van maximaal f 20.000) hiertoe.
- 9.3. De vergadering besluit het bestuur hiertoe (zie punt 9.2) te machtigen.
- 9.4. Met betrekking tot de zichtlijn-problematiek besluit de vergadering het standpunt hierover van het Stadsdeel af te wachten, alvorens tot verdere maatregelen jegens ECOplan over te gaan.
- 9.5. Met betrekking tot de balkons draagt de vergadering het bestuur op de onderhandelingen met ECOplan over de hoogte van het schadebedrag voort te zetten. De benedengrens van f2.000 wordt door de meerderheid van de vergadering (13 tegen, 8 onthoudingen) als acceptabel bevonden, maar een verhoging van dat bedrag wordt uiteraard op prijs gesteld.
- 9.6. Met betrekking tot de oplevering van het dak wordt het bestuur opgedragen alles in het werk te stellen teneinde een gegarandeerd lekvrij en onderhoudsvriendelijk dak, en uiteraard zonder extra kosten dan steeds is voorzien, bij ECOplan te verkrijgen.

10. A- Aanvraag Toestemming Aanbouw 255A

- 10.1. Zonder toestemming van de VvE is aan de woning 255 A een aanbouw gerealiseerd. De regels schrijven voor (huishoudelijk reglement) dat plannen voor aan-, uit- of opbouw eerst aan de VvE dienen te worden voorgelegd ter goedkeuring. De vergadering wordt gevraagd bij hoge uitzondering met de aanbouw alsnog in te stemmen.
- 10.2. De vergadering besluit expliciet bij hoge uitzondering aan de aanbouw aan 255 A haar goedkeuring te verlenen. (13 tegen, 7 onthoudingen, rest voor)

10. B- Beheergroep

- 10.1. Hans Bax heeft zitting namens blok 2C zitting in de beheergroep, die zich inzet voor concrete activiteiten en ontwikkelingen binnen de wijk. Het verslag van die beheergroep wordt doorgaans gepubliceerd in de Waterspiegel. Hij roept belangstellenden op deel te nemen aan die beheergroep. Aanmelding bij hem: Hans Bax (telefoon 48 65 861).

11. Rondvraag

- 11.1. De heer Jacob Riepstra (261) is voornemens eveneens een aanbouw te realiseren. Hij wil graag ter vergadering toestemming daartoe krijgen. Het bestuur wijst hem er op dat hij de procedures dient te volgen (zie 10 A punt 10.1). Bovendien deelt het bestuur mee, dat in de rondvraag géén besluiten genomen worden.
- 11.2. Er is nog steeds hinder van het tikken van de waterleiding. Deze klacht wordt onderzocht.
- 11.3. De klachten over de kwaliteit van de schoonmaak zullen door het bestuur met voortvarendheid bij de schoonmaker worden bestreden.
- 11.4. De sleutels voor de ramen van de loopstraat en de portieken aan de liftzijden horen én bij de administrateur te zijn én bij het bestuur.
- 11.5. Saskia Daru (bestuurslid) roept belangstellenden op zitting te nemen in de redactie van En Bloc. Men wende zich tot haar (telefoon 6811230).

12. Sluiting