

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 16 mei 2006

1. Opening en vaststellen agenda

- 1.1 Bob Brandsen heet iedereen welkom. Er zijn 62 stemmen aanwezig (inclusief machtigingen), genoeg om rechtsgeldige besluiten te nemen.
Bob geeft aan dat we binnen het bestuur een verdeling van taken hebben gemaakt en dat hij zal optreden als voorzitter.
Hij verwelkomt ook dhr Munnik van Munnik Beheer die eventuele vragen van leden zal beantwoorden.
- 1.2 Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

2. Notulen 17 mei 2005

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden als zodanig aangenomen.

3. Mededelingen en bestuursverslag 2005

De voorzitter geeft een toelichting op het bestuursverslag.

- 3.1 Riolerings: Dhr Jong a Lock (255a) geeft aan dat Ecoplan nog steeds geen contact met hem heeft opgenomen over het verwijderen van de booster. Het bestuur gaat hierop actie ondernemen.
- 3.2 Schades riolerings: Het bestuur maakt een inventarisatie van alle schades die zijn ontstaan door problemen met het riool. De gemaakte kosten wil zij op Ecoplan verhalen.
Marja Schavemaker (237b) geeft aan dat het niet alleen gaat om materiële schade, maar ook immateriële. Wellicht is ook smartengeld een optie.
- 3.3 Noodplan riooloverstroming: Suzan van der Zijde (259c) vraagt zich af hoe het moet als er geen bestuursleden aanwezig zijn en je toch een sleutel nodig hebt van de hydrofoorkast om het water af te sluiten. Voorzitter geeft aan deze vraag mee te nemen.
- 3.4 Over het algemeen is men tevreden over schoonmaakbedrijf Bimal. De glasbewassing van o.a. de loopbrug laat echter zeer te wensen over. Zij werken met een onderaannemer die zijn beloften niet is nagekomen. De loopbrug is nu voor een klein gedeelte gedaan.
Cunny de Vries (225b) meldt dat ervoor moet worden gezorgd dat de hoogwerker die wordt gebruikt, geschikt is voor de bewassing van de loopstraat.
Nicolette Schmidt (269a) heeft de sleuteltjes van de ramen van de loopbrug aan de glazenwasser gegeven. Ze heeft ze niet van hem teruggekregen.
Cunny geeft nogmaals aan dat de ramen echt met een hoogwerker en door een professional moet worden gedaan en niet via het raam.
De voorzitter zegt dat er ook een kostenaspect is verbonden aan het gebruik van een hoogwerker.
Hij stelt voor dat er alsnog een hoogwerker wordt ingeschakeld als het resultaat niet in orde is.
Marja Schavemaker vraagt zich af of we niet met een aantal andere VvE's op het terrein een hoogwerker kunnen aanschaffen. Volgens andere aanwezigen is dat echt veel te duur.
- 3.5 Dakhek: Ecoplan/Zomers Buiten heeft tot nu toe geweigerd het dakhek te plaatsen ondanks het besluit van de ALV. Het bestuur en het stadsdeel hebben regelmatig aangegeven dat zij ons gebouw afgebouwd willen zien. Laatste nieuws van het stadsdeel is dat er wat beweging is ontstaan bij Zomers Buiten. De directeur heeft aangegeven het dakhek ook geplaatst te willen zien. Binnen een maand verwachten wij hiervan een bevestiging.
- 3.6 Inventarisatie schade aan balkonhekken: enkele bewoners hebben aangegeven schade te hebben aan het balkonhek. Het opnieuw emaileren is te duur. Het bestuur denkt aan het laten verven van de beschadigde delen. Bewoners met schade kunnen zich melden bij het bestuur.
- 3.7 Feestcommissie 10 jarig bestaan: in 2008 bestaat ons appartementencomplex 10 jaar. Tijd voor een feestje. De voorzitter vraagt kandidaten voor de feestcommissie zich bij het bestuur te melden.
Na de vergadering meldt José Riepstra (261) zich aan als eerste gegadigde.

4. Financieel verslag 2005 en mondelinge toelichting kascommissie

- 4.1 Volgens penningmeester Paul Dijkema is er een flinke overschrijding op de begroting ontstaan door ongedekte schades. Hij hoopt deze schades nog te kunnen verhalen op Ecoplan. Marja Schavemaker heeft gezien dat Total Services met dure zendertjes rond loopt. Zij vraagt zich af of het bedrijf wellicht te duur is. Jos Munnik legt uit dat het bedrijf goedkoper is dan het vorige bedrijf waar we mee werkten, Poortvliet. Verder zijn er geen vragen over het verslag.
- 4.2 Kascommissie: helaas is het niet gelukt de stukken van de kascommissie met de stukken mee te sturen. De commissie heeft ter vergadering een stuk uitgedeeld. Charles Vaneker (239d) licht e.a. toe. De kascommissie heeft geen onjuistheden geconstateerd in de jaarrekening. Een aantal jaren geleden heeft de VvE besloten een deel van de reserves te beleggen. Zoals bekend zijn deze beleggingen helaas gekelderd in waarde. De kascommissie heeft het bestuur in 2005 geadviseerd een definitief besluit te laten nemen over het al dan niet verkopen van de VvE-beleggingen. De waarde van deze beleggingen laten nu een lichte stijging zien. Hij stelt dan ook voor deze portefeuille voorlopig aan te houden en de beslissing uit te stellen tot de volgende ALV. Dit voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen. Ook het jaarverslag wordt door de leden goedgekeurd.

5. Exploitatiebegroting van vaststelling servicekosten

Paul Dijkema licht toe dat in de vorige ALV ervoor is gekozen de servicekosten ongewijzigd te laten. Toch is er een behoorlijk negatief resultaat ontstaan.

De leden kunnen stemmen over de volgende voorstellen:

Scenario 1: een aantal kosten lopen standaard op. Indexering ligt voor de hand. Voor dit jaar verhogen we de servicekosten daarom met 3%.

Scenario 2: we willen het tekort in twee jaar inlopen. Daarvoor is een verhoging van 9% noodzakelijk.

Charles Vaneker pleit voor een vaste CBS-indexering.

Paul Dijkema stelt de verhoging liever elk jaar vast, afhankelijk van de situatie, gericht op een in dat jaar na te streven exploitatieresultaat en op daadwerkelijke kostenontwikkelingen.

Hans Bax (263b): Heeft het Arecrapport tot een hogere reservering geleid?

Paul: Neen, dat is niet het geval. De bevindingen uit dit rapport komen nog terug bij het verslag van de TC.

Nicolette Schmidt zou willen dat de begroting op realisatie in een keer wordt rechtgetrokken.

Paul Dijkema geeft aan dat dat scenario 3 zou zijn. Dat zou een wel heel forse servicekostenverhoging noodzakelijk maken, terwijl we nog een flinke claim op Ecoplan hebben die onze negatieve reserve direct weer zou aanvullen.

Marja Schavemaker: Bij het verhalen van de schades op Ecoplan hebben we wel een goede advocaat nodig. Dit moeten we winnen.

Charles Vaneker is het met haar eens.

Paul Dijkema: We zijn nu bezig met het laatste stukje GIW. Het bestuur gaat eerst alle schades inventariseren. Hierover moet in dat geval apart door de VvE worden besloten.

Anja Tukker (245a): Hebben wij op papier dat Ecoplan fout zit?

Bob Brandsen: Het bestuur heeft een brief van een installatiebedrijf waarin zij constateert dat Dura het riool niet volgens voorschriften heeft aangesloten.

Paul Dijkema: Laten we stemmen over de 2 scenario's.

De vergadering kiest voor scenario 1: een verhoging van 3% voor dit jaar.

Dhr Munnik: Deze verhoging gaat met terugwerkende kracht in m.i.v. 1 januari 2006.

6. Vragenronde dhr. Munnik van Munnik Beheer

Frank Harding (279B): Het overzicht reserves dat bij de belasting moet worden aangegeven als eigen vermogen komt te laat.

Probleem is dat de reservestand per 31/12 van het voorgaande jaar te laat formeel wordt vastgesteld door de ALV. Besloten wordt om dan het niveau per 01/01 (dat wél tijdig bekend is) te hanteren voor ieders belastingaangiftes i.p.v. te middelen tussen de niveaus per 1/1 en 31/12 zoals formeel zou moeten (het verschil is in de praktijk toch te verwaarlozen).

Vereniging van Eigenaren GWL-Terrein Haarlemmerweg Blok 2c Amsterdam

Marja Schavemaker complimenteert dhr. Munnik met het feit dat er snel gereageerd wordt op vragen.

Charles Vaneker: Is er al iets gedaan met de schade aan de noordgevel?

Dhr. Munnik antwoordt hier ontkennend op.

Hij deelt ook mee dat het schilderbedrijf waar we mee hebben gewerkt, BCS, failliet is.

De voorzitter bedankt dhr. Munnik voor zijn aanwezigheid en stelt voor geen pauze te houden en door te gaan met de volgende punten.

7. Bestuursverslag 2005

Dit punt is al bij punt 3 besproken

8. Verslag Technische Commissie 2005

8.1 Bob Brandsen geeft een toelichting op het verslag.

Bij de verbeterpunten staat nog een aantal punten. Helaas is er geen budget meer voor deze verbeterpunten. Het was een eenmalig potje uit 2002.

Als er toch dringende verbeteringen zijn gewenst, moet dit uit een ander budget worden betaald. Deze punten kunnen worden gemeld bij de secretaris.

Hans v/d Meer (233): Het aanbrengen van de inlooppunten bij de liften van de 7^e verdieping was al toegezegd.

Bob: als het is toegezegd, gaan we er ook gevolg aan geven.

8.2 Het stucwerk in de hal op de 7^e verdieping is gerepareerd, maar begint in het midden alweer te scheuren. De TC gaat terug naar het bedrijf dat de reparatie heeft uitgevoerd.

Nicolette Schmidt (woont in het midden van het pand) merkt op dat er in haar appartement ook van alles scheuren vertoont.

8.3 Mw. v Pelt (283b) heeft regelmatig last van stank afkomstig uit het toilet. Ook bewoners op 3 hoog klagen hierover. Anja Tukker meldt dat de stankoverlast in haar appartement al 8 jaar bestaat.

Ook het appartement van Bob Brandsen heeft daarvan last gehad, toen werd e.a. met een mechanisch apparaat met draaiende veer opgelost.

Marja Schavemaker vindt dat deze klachten onder het GIW vallen.

Bob Brandsen ziet hiervoor geen mogelijkheden. Wel stelt hij voor een 'stankoverleggroepje' op te richten die e.a. in kaart gaat brengen. Suzan van der Zijde meldt dat er al een overzicht is van de overlast. Geïnteresseerden voor het overleggroepje kunnen zich melden bij de secretaris.

8.4 Het Arcrapport is geactualiseerd. Dit rapport bevestigt het bestaande beleid voor reservering t.b.v. groot onderhoud. De begroting hoeft hierop niet te worden aangepast.

8.5 32 bewoners hebben gemeld dat zij beschadigingen hebben aan de ramen aan de noordkant (totaal 65 ramen). De firma Pilkington (leverancier) heeft toegezegd deze mensen met een bezoek te zullen vereren.

8.6 Het stemvoorstel om 7.000 euro uit de post groot onderhoud uit te trekken voor het schilderwerk binnenzijde wordt unaniem aangenomen.

8.7 Een punt dat hiermee samenhangt zijn de beschadigingen die aan het schilderwerk ontstaan. Bij de inspectie van het pand blijkt dat er nog veel fietsen, speelgoed en dergelijke worden geparkeerd in het pand. In het huishoudelijk reglement staat uitdrukkelijk dat dit niet is toegestaan.

Mw. Chadly-Schaap (223b) reageert hierop door aan te geven dat zij toestemming heeft gehad van de ALV haar fiets mee te nemen en te parkeren in de hal. Deze afspraak is echter niet terug te vinden in de notulen en daarmee dus niet vastgelegd. De voorzitter stelt voor dat zij alsnog een verzoek ter beoordeling indient bij het bestuur.

Charles Vaneker vindt het stemvoorstel waarbij de veroorzaker van de schade voor de kosten opdraait moeilijk te handhaven. Wie controleert? Hoe bewijs je wie verantwoordelijk is voor de schade?

Peter van Dorp (237e): Het is moeilijk bewoners aansprakelijk te stellen voor schade. Wel zou je mensen kunnen beboeten als ze toch hun fiets parkeren.

Er komt een nieuw voorstel: Het bestuur krijgt een mandaat om een plan te maken het parkeren van fietsen e.d. in openbare ruimten te sanctioneren. De boete heeft een plafond van 100 euro. Dit voorstel wordt aangenomen met 30 stemmen voor, 12 tegen en 12 onthoudingen.

Vereniging van Eigenaren GWL-Terrein Haarlemmerweg Blok 2c Amsterdam

Deze regel wordt op termijn geëvalueerd.

9. Verkiezing nieuwe bestuursleden

De voorzitter bedankt Agnita Jorna en Annemiek Schenkels voor hun inzet voor de VvE. Zij krijgen bloemen en applaus.

Er hebben zich twee nieuwe leden aangemeld voor het bestuur: Richard Zwiers (279c) en Carla Neefjes (275a)

Martie Wouthuizen (281a) meldt zich aan als lid van de TC.

Netty Reininga en Charles Vaneker worden herbenoemd in de kascommissie.

10. Rondvraag

10.1 Cunny de Vries: Wie in het bestuur is verantwoordelijk voor de schoonmaak?

Dat is Marjolein Kaandorp.

10.2 Els Zuiderwijk(271d) Er is nog steeds sprake van lekkage op de loopstraat (4^e verdieping).

Bob: als het daadwerkelijk lekt, graag even contact opnemen met de TC zodat zij het kunnen zien.

10.3 Diego: Hoe is het met de schuifpuiencommissie?

Van deze commissie is niets meer vernomen. Als er belangstellenden zijn, kunnen zij zich wellicht opnieuw verenigen.

10.4 Marja Schavemaker: De schoonmakers maken schoon met koud water. Er is geen tappunt voor warm water. Marja en Cunny bieden aan de schoonmakers van warm water te voorzien.

10.5 Dhr Croeze (265a) vraagt zich af of, gezien het grote aantal bewoners dat hij aantreft bij café Amsterdam, er geen kortingsregeling mogelijk zou zijn voor bewoners van het GWL-terrein.

10.6 Dhr Jong a Lock verzoekt om een sleutel van de ruimte met de hoofdwatorkraan. Deze zal aan hem worden verstrekt.

10.7 Charles Vaneker: Wil iedereen boren binnen de afgesproken tijden s.v.p.

S. v.d. Ploeg (273a): Misschien weten de nieuwe bewoners dat niet en gebeurt het vanuit onwetendheid.

Iedereen heeft echter een huishoudelijk reglement. Ter herinnering:

Artikel 14 uit het Huishoudelijk Reglement

Tussen 23.00 en 07.00 uur moet het rustig zijn. 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 uur worden uitgevoerd.

Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij het gebruik van radio, televisie, recorder, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden. Hetgeen ook voor de buitenruimten geldt.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor de aanwezigheid en nodigt allen uit voor een drankje in café Amsterdam. Hij sluit om 22.00 uur de vergadering.