

Notulen Algemene Ledenvergadering

Datum: 29 mei 2007

1. Opening en vaststellen agenda

- 1.1 Voorzitter Bob Brandsen heet iedereen welkom en stelt de bestuursleden en dhr. Munnik voor. Bestuurslid Anna Neefjes is niet aanwezig bij deze vergadering. Met 62 stemgerechtigden (inclusief machtigingen), kunnen we rechtsgeldige besluiten nemen.
- 1.2 Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

2. Notulen 16 mei 2006

- 2.1 Geen van de leden heeft opmerkingen over de notulen. De notulen worden als zodanig aangenomen.

3. Mededelingen

- 3.1 Het bestuur zoekt nog steeds nieuwe bestuursleden. Paul Dijkema treedt vandaag af als bestuurslid. Zijn taken als penningmeester zullen worden overgenomen door Richard Zwiers. Bob Brandsen treedt in de loop van dit jaar af als bestuurslid.
- 3.2 Maaïke Veldt licht de resultaten van de enquêtes over verlaagde waterdruk en verstoppingen van het riool toe.
Verstopping keuken en/of badkamer die niet zelf kon worden verholpen
Totaal aantal reacties: 38
9 bewoners geven aan dat hun afvoer van keuken/badkamer regelmatig is verstopt
4 bewoners hadden problemen, maar deze lijken nu verholpen
25 bewoners hebben geen problemen, of hebben deze zelf kunnen oplossen
Waterdruk
Totaal aantal reacties: 45 (38 enquêtes en 9 via En Bloc)
7 bewoners ervaren problemen met de waterdruk
1 bewoners ervaart een iets verlaagde druk bij de douche
1 bewoner ervaart een iets verlaagde druk tijdens het spitsuur
36 bewoners hebben nergens last van
Beide zaken lijken vooralsnog dus geen structureel probleem.
De verlaagde waterdruk is niet locatiegebonden; zowel op de 1^e, 4^e, 5^e, 6^e en 8^e verdieping en in verschillende 'kolommen' wordt een verlaagde druk waargenomen. Opvallend is wel dat het in 4 gevallen gaat om appartementen die boven elkaar liggen (nummer 269b/279a en 273a/275a).
- 3.3. Van T-Mobile heeft het bestuur het verzoek ontvangen toestemming te geven voor het plaatsen van een UMTS-mast op het dak van ons gebouw. Paul Dijkema licht toe dat er voor het plaatsen van deze mast een vergoeding van 4000 euro per jaar wordt aangeboden. Toch lijkt het plaatsen van deze mast niet wenselijk gezien de gezondheidsklachten die ermee gepaard zouden kunnen gaan.
Geen van de VvE-leden heeft argumenten voor plaatsing. Het bestuur zal T-mobile een afwijzingsbrief sturen.
- 3.4 Vorig jaar is er een oproep gedaan tot het instellen van een feestcommissie voor het 10-jarig bestaan van ons pand in 2008. Daarop is slechts 1 reactie gekomen. Blijkbaar is er niet voldoende animo. We kunnen natuurlijk wel aansluiten bij het feest op 30 juni aanstaande waar het 10 jarig bestaan van het GWL-terrein wordt gevierd.
- 3.5 De Opzoomerdag wordt door drukte van de organisatoren uitgesteld tot het najaar.

4. Financieel verslag 2006 en toelichting kascommissie

- 4.1 Paul Dijkema licht de stukken toe.
Janfrans van der Eerden (257c) concludeert op basis van de stukken dat onze vereniging eigenlijk een schuld heeft en vraagt wanneer we die gaan inlopen. Dhr. Munnik herinnert ons eraan dat er vorig jaar een optie was de servicekosten met 9% te verhogen en dat deze optie toen is afgekeurd door de vergadering.
Paul Dijkema: We hebben langzamerhand een afrekening die redelijk overeenkomt met de begroting (waar er vroeger nogal eens ernstige overschrijdingen waren); dat geeft ook een rustiger beeld voor het opstellen van de nieuwe begroting.
Marjan Landman (259b): Moeten we nu de huizen ouder worden geen rekening houden met hogere onderhoudskosten?
Bob Brandsen wijst erop dat daar al rekening mee is gehouden in het AREC-rapport.

Janfrans van der Eerden: Kunnen we verwachten dat volgend jaar de begroting dan wel sluitend is?

Paul Dijkema: Als de zaken met Ecoplan zijn afgerond wel. Als Ecoplan niet over de brug komt, zal de schuld moeten worden ingelopen.

- 4.2 Charles Vaneker (239d) van de kascommissie geeft aan dat de stukken in orde zijn bevonden. De commissie adviseert de beleggingen aan te houden omdat er nu een positieve lijn in zit. Tevens adviseert zij de begroting aan te nemen.
- 4.3 Het financieel jaarverslag wordt door de leden goedgekeurd.
- 4.4 De leden stemmen ook voor het aanhouden van de beleggingen.

5. Exploitatiebegroting en vaststelling servicekosten 2007

- 5.1 Paul Dijkema licht een aantal begrippen uit de begroting toe. De exploitatiebegroting en nieuwe servicekosten worden met algemene stemmen aangenomen.
- 5.2 Dhr. Munnik: Deze verhoging gaat met terugwerkende kracht in met ingang van 1 januari 2007.
- 5.3 Paul dankt de kascommissie voor hun adviezen. Alledrie de leden geven aan in de commissie te willen blijven.
- 5.4 Dhr. Munnik wordt door de voorzitter bedankt voor zijn aanwezigheid.

6. Bestuursverslag 2006

- 6.1 Cunny de Vries (225b) is tevreden over het bedrijf dat de bewassing van de loopstraat doet, maar in het verslag staat dat de ramen van de loopstraat maar 1 keer per jaar worden gewassen. Wie bepaalt dat de kosten te hoog zijn?
Toelichting bestuur: de kosten bedragen 1800 euro excl. BTW. Bob Brandsen erkent dat een frequentie van 2 maal per jaar beter zou zijn, maar Paul Dijkema rekent voor dat we in dat geval de servicekosten per appartement per maand met 2 euro zouden moeten verhogen. Als blijkt dat het toch 2 keer per jaar nodig is, zouden we dit bedrag in 2008 wel kunnen opnemen in de begroting.
Bob Brandsen stelt voor de glasbewassing in 2008 eerder te laten uitvoeren en op de ALV te bepalen en of het twee keer per jaar nodig is.
- 6.2 Handhavingsvoorstel algemene ruimte.
Marjolein Kaandorp licht het stemmingsvoorstel toe. In de ALV van vorig jaar heeft het bestuur een mandaat gekregen een plan te maken om het parkeren van fietsen e.d. in de gemeenschappelijke ruimten te sanctioneren.
Het bestuur stelt voor om voor de handhaving de buurtbeheerder in te zetten. Hij is in dienst van de Koepelvereniging en wordt mede door onze VvE betaald. Voorstel is om eenmaal per kwartaal de buurtbeheerder een ronde door ons gebouw te laten maken. In de algemene ruimten aanwezige voorwerpen krijgen een sticker waaruit blijkt dat het voorwerp in kwestie over twee weken verwijderd zal worden. Indien de bezitter verzuimt het voorwerp zelf te verwijderen zal de buurtbeheerder na twee weken overgaan tot het verwijderen van het voorwerp. Gedurende twee weken zal het verwijderde voorwerp worden opgeslagen in de bestuursberging in de kelder van ons pand, hierna volgt definitieve verwijdering. Definitieve verwijdering door de buurtbeheerder leidt tot een boete van 100 euro per voorwerp. De buurtbeheerder geeft de naam en het huisnummer van de betrokken bewoner door aan onze beheerder Munnik. Munnik stuurt een factuur aan betrokkene en zal bij niet-betaling overgaan tot de reguliere incassoprocedure.
Het voorstel wordt in stemming gebracht en aangenomen: 5 stemmen tegen en 5 onthoudingen.

7. Afronding lopende zaken Ecoplan

Paul Dijkema geeft aan dat Ecoplan de stichting op enige termijn wil liquideren. Om die reden heeft Ecoplan de VvE een voorstel voorgelegd om te komen tot afronding van de kwestie van de gevelbeëindiging. Daarbij wordt de VvE het beheer gegeven over een door Ecoplan op te brengen budget, waarin alle kosten van plaatsing van de in april 2003 en mei 2004 door de ALV aangenomen gevelbeëindiging zijn gecalculeerd.
In reactie op het voorstel heeft het bestuur niet alleen randvoorwaarden gesteld aan dit voorstel, maar ook andere lopende kwesties aan de orde gesteld, zoals de afronding van de rioolkwestie, de mogelijk aanhoudende problemen met de knappende waterleidingen in de toekomst, en enkele problemen met de individuele afvoer naar de standleidingen. Verder

heeft het bestuur opnieuw een schadeclaim ingediend voor de opgelopen meerkosten door de rioolproblemen en de daaruit voortvloeiende uitsluiting uit de verzekering.

De onderhandelingen met Ecoplan vinden nu plaats op directieniveau. De indruk bestaat dat Ecoplan oprecht en constructief de lopende kwesties tot een goed einde wil brengen op een voor alle partijen bevredigende wijze. Na de beoogde opheffing van Stichting Ecoplan gelden de oprichtende woningbouwverenigingen als rechtsopvolgers. Bij deze procedures wordt het bestuur van de VvE bijgestaan door een juridisch adviseur van het in appartementrecht gespecialiseerde advocatenkantoor Rijssenbeek in Arnhem.

Charles Vaneker: Is er voldoende onderzoek gedaan naar de liquide middelen van Ecoplan en is het uurtarief van de advocaat ook opgenomen in het bedrag van de schadeclaim?

Paul Dijkema legt uit dat woningbouwverenigingen zeker voldoende middelen hebben. Het bedrag dat wij de advocaat betalen ziet hij als een bescheiden investering om tot een oplossing te komen; dit valt in het niet ten opzichte van het bedrag van de schadeclaim.

Marjan Landman: Heeft Rijssenbeek advies gegeven over dit mandaat?

Paul Dijkema: Dit mandaat is in overleg met Rijssenbeek opgesteld.

Peter van Dorp (237^e): Wie betaalt de kosten als blijkt dat de claim te laag is geweest?

Paul Dijkema: Ecoplan

Charles Vaneker: Als de onderhandelingen vastlopen, moet de VvE een kort geding aanspannen. Wij worden dan eiser naar Ecoplan.

Een aantal leden ziet in plaats van een mandaat, liever dat er een extra ALV komt als het definitieve voorstel van Ecoplan er ligt.

Tijdens een korte schorsing van de vergadering worden er twee voorstellen geformuleerd:

- 1 Het oorspronkelijke voorstel: de ALV verleent aan het bestuur een mandaat om met Stichting Ecoplan tot een bevredigende afronding te komen van de lopende dossiers, zoals concreet de plaatsing van de gevelbeëindiging (conform het in april 2003 en mei 2004 aangenomen ontwerp), de rioolkwestie, de waterleidingen en –indien nodig– de individuele afvoeren, met als randvoorwaarde dat de VvE hierbij op geen enkele wijze financiële of juridische risico's loopt. Het bestuur informeert de vereniging over het resultaat bij relevante ontwikkelingen.
- 2 Zodra het voorstel van Ecoplan er ligt, wordt een nieuwe ALV gepland om over dit voorstel te stemmen

Voorstel 1 wordt aangenomen (8 tegenstemmers, 3 onthoudingen).

8. Verslag Technische Commissie 2006

Bob Brandsen stelt de 5 leden van de TC (Mark Eker, Ralph Couwenberg, Cristian ter Hedde, Jan Willem van Slijpe en Martie Woudhuizen) voor aan de vergadering en vraagt of er opmerkingen of vragen zijn over het verslag.

- 8.1 Charles Vaneker vraagt zich af of bij het doorspoelen van de leidingen ook aan het voorkomen van legionella kan worden gedacht.

Het gaat hier echter om het doorspoelen van de standleidingen, en niet om de waterleidingen.

- 8.2 Netty Reininga (243b) drukt ons nogmaals op het hart, in verband met insluipers, niet open te doen voor onbekenden, ook niet voor kinderen. De TC gaat een keer langs bij Netty om ter plaatse te kijken of er maatregelen genomen kunnen worden tegen ongewenste bezoekers.

- 8.3 Delaminatie glas: de fabrikant is failliet. Bob Brandsen zoekt uit of er wellicht een andere partij aansprakelijk kan worden gesteld. Janfrans van der Eerden biedt aan te helpen in de zoektocht.

9. (Her-)benoeming nieuwe bestuursleden

De voorzitter bedankt Paul Dijkema voor zijn inzet voor de VvE. Paul Dijkema heeft beloofd betrokken te blijven bij het Ecoplantossier.

Marjolein Kaandorp, Bob Brandsen en Maaïke Veldt worden herkozen als bestuurslid.

Richard Zwiërs wordt aangesteld als penningmeester.

In de pauze heeft Emiel Hanekamp (221a) zich beschikbaar gesteld als lid en wordt met algemene stemmen als bestuurslid gekozen.

Als Bob Brandsen aftreedt, zal het bestuur zelf een voorzitter kiezen.

10. Door leden ingebrachte stemmingsvoorstellen

A: Emiel Hanekamp 221a

“Instellen van een VvE (externe)Overlast Commissie.”

Marjan Landman licht dit punt toe.

Steeds meer bewoners ondervinden hinder of overlast van de activiteiten die in het park worden georganiseerd. Een aantal van deze bewoners heeft zich, samen met bewoners die geen overlast ervaren, verenigd in een commissie. Door als vertegenwoordiger van de vereniging op te mogen treden hebben zij een belangrijker/machtiger stem bij het stadsdeel.

Meerdere bewoners ondersteunen het initiatief maar zijn er huiverig voor een mandaat te geven om onze vereniging te laten vertegenwoordigen door de commissie. Verder wordt er gepleit voor een goede vertegenwoordiging van bewoners in deze commissie (zowel bewoners die wel overlast ervaren als bewoners die dat niet ervaren).

Saskia Daru (247b) stelt voor er een bestuurscommissie van te maken die aan het bestuur rapporteert.

Het oorspronkelijke voorstel wordt afgewezen.

Het voorstel van Saskia Daru wordt aangenomen.

Richard Zwijs voegt eraan toe dat we deze commissie over 1 jaar evalueren in de volgende ALV.

B: Emiel Hanekamp 221a

“Instellen van een onderzoek naar de mogelijkheden voor energiebesparing en toepassing van duurzame energie.”

Er zijn nieuwe technologieën ontwikkeld die ervoor kunnen zorgen dat er meer energie wordt bespaard in ons blok. Het lijkt nu een geschikt moment naar die mogelijkheden te kijken. TC-lid Christian ter Hedde meldt dat hij bedrijven kent die een offerte zouden kunnen opstellen voor het maken van een dergelijk advies.

Het zou dan ook raadzaam zijn dit initiatief in te brengen bij de koepelvereniging zodat eventueel ook andere gebouwen/woningen op het terrein kunnen meedoen.

Het voorstel wordt aangenomen.

De TC vraagt offertes voor het advies op en informeert het bestuur dat op haar beurt beslist of op de offertes zal worden ingegaan.

C: Abdelghani en Priene Chadly-Schaap 223b

“Verlenen toestemming een schotelantenne te plaatsen op het balkon.”

Charles Vaneker stelt dat er in plaats van schotelantennes, inmiddels andere mogelijkheden zijn om het tv-signaal op te vangen, die wel voldoen aan de eisen van het huishoudelijk reglement.

Dhr. Senoron (253b) geeft aan dat hij het niet eens is met de gevolgde procedure. De familie Chadly had vóór plaatsing van de schotel toestemming moeten vragen van de ALV.

Mevrouw Chadly heeft hiervoor haar excuses aangeboden.

Het stemmingsvoorstel als zodanig wordt afgewezen.

Alternatieven zijn de schotel op het dak of aan de binnenkant van het balkon te plaatsen. In het laatste geval zou de kwaliteit van de ontvangst wellicht achteruit kunnen gaan.

Een tweede voorstel waarin de TC de opdracht krijgt met de familie te zoeken naar alternatieven die niet strijdig zijn met het reglement haalt het wel. Kanttekening hierbij is wel dat de schotelantenne sowieso uiterlijk binnen een jaar na deze vergadering verwijderd dient te zijn.

11. Rondvraag

Schriftelijk ingebracht door Jeroen Frietman (247D):

De fietsenrekken staan vaak erg vol. Is het een idee extra rekken aan te vragen bij het stadsdeel.

De aanwezigen vinden dit een goed plan. Het bestuur zal contact met het stadsdeel opnemen.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor hun aanwezigheid en nodigt de aanwezigen uit voor een drankje in café Amsterdam. Hij sluit om 22.40 uur de vergadering.