



## **Notulen Algemene Ledenvergadering**

**Datum : Maandag 18 april 2011**

**Locatie : Anne Frank School**

Onze excuses dat de notulen van de vergadering van 18 april 2011 nu pas in de bus liggen.

Wij hebben sinds de vergadering geen reactie meer ontvangen van mogelijke kandidaten voor een bestuursfunctie binnen de VVE De Eendenplas. Mocht u toch nog interesse hebben dan kunt u zich melden bij Anton Gebbink (Ganzenwei 29). Als er zich geen kandidaten melden, dan gaan we verder volgens de werkwijze zoals we die besproken hebben onder punt 8 van deze notulen.

### **1. Opening voorzitter**

Het quorum is behaald, dus kan er rechtsgeldig gestemd worden.  
Marcel Kaufman woont namens Poort6 de vergadering bij.

### **2. Vaststellen notulen vergaderingen 1 juni 2010 en 30 juni 2010**

Over de notulen van 06 juni 2010 zijn er geen vragen of opmerkingen.  
Deze zijn daarmee vastgesteld.

Over de notulen van 30 juni 2010 zijn er geen vragen of opmerkingen.  
Deze zijn daarmee vastgesteld.

### **3. Ingekomen stukken en mededelingen over 2010**

Mededelingen:

- Miranda en Louise worden bedankt voor hun inzet bij het organiseren van het Halloween feest.
- Mischa wordt bedankt voor het beheer van onze website
- De eigenaar van de poort grenzend aan de Ganzenwei heeft de gebruikersovereenkomst getekend.
- De eigenaar van de boom aan de Haarsekade is niet van plan om de boom te verwijderen. Hij vraagt geen vergunning aan en slechts bereid om een gering deel van de kosten te dragen. De kosten van het kappen dienen volgens hem door de vereniging gedragen te worden.
- De boom is door een boomchirurg gecontroleerd. Een grote overhangende gescheurde tak is verwijderd. Voor de VVE zijn er geen verdere gronden meer om een klacht in te dienen bij de gemeente.
- Vanuit de leden komt de vraag hoe nu om te gaan met de te maken kosten tav blad en zaadlijsten. Wij kunnen de kosten bij de eigenaar van de boom neerleggen, echter de kans is zeer groot dat hij deze niet zal betalen. De VVE zou in een juridische strijd zijn gelijk kunnen proberen te halen, echter omdat de boom er eerder stond dan de woningen, staan wij niet sterk.
- Sinds januari 2010 zijn er 3 woningen verkocht. De volgende families worden van harte welkom geheten:
  - Familie Dommerholt/Idema
  - Familie Gerritsen
  - Familie Erkes/Schuring

Het bestuur wenst hen namens alle leden veel woonplezier toe!

Ingekomen stukken sinds de laatste vergadering:

- Verzoek tot aanpassing van het huishoudelijk reglement inzake schotels. (zie agendapunt 5)
- Verzoek tot onderzoek veiligheid huidige sloten. Deze wordt tijdens de vergadering voorgelezen aangezien het geen apart agendapunt is. De vergadering spreekt over het feit dat dit tevens de verantwoordelijkheid van de bewoners zelf is. Tijdens de oplevering is voor een aantal woningen een politiekeurmerk afgegeven door de politie. Tevens wordt gevonden dat de huidige sloten nog steeds voldoen aan de huidige normen. Voordat besloten wordt om de sloten te vervangen is er een meerderheid van stemmen nodig in de ALV. Het bestuur stelt voor om wel een onderzoek te doen naar de veiligheid van de sloten. De vve beheerder zal kijken of het bedrijf Diest hier gratis een onderzoek naar kan doen. De uitkomsten van dit onderzoek worden gedeeld in de volgende vergadering. Over evt. benodigde maatregelen kan dan door de ALV besloten worden. Het plaatsen van een alarmsysteem valt buiten de schil en kan dus niet vanuit de vereniging geregeld worden. Dit is een individuele aangelegenheid. Daarnaast kunnen door bewoners zelf extra beveiligingsmaatregelen worden genomen, zoals een extra opdekslot. Daarnaast kan er door de bewoners zelf een politiekeurmerk worden aangevraagd.
- Voorstel voor alternatief voor de huidige mechanische ventilatie en eventuele ventilatieroosters.

#### **4. Terugkoppeling Warmteterugwin-Unit**

Toelichting door Marco

Er zijn nieuwe filters verstrekt aan de leden. Bij Marco is een meting uitgevoerd om het systeem helemaal opnieuw in te regelen: De roosters zijn per ruimte ingeregeld, de overcapaciteit die in de unit zit gaat naar de badkamer. Bij de geluidsmeting na afloop van deze inregeling is helaas geen verschil te merken tav het geluid. Dit geluid is alleen te reduceren door een kast erom heen te bouwen. De units zijn de eerste die door Itho gemaakt zijn.

In de komende maanden wordt bij vijf huizen de inregeling gecontroleerd.

Naar aanleiding van de bevindingen wordt een offerte gemaakt voor het collectief aanpassen van het wtw-systeem. Dit zou een collectief initiatief van de eigenaren zijn, aangezien de wtw-unit niet onder de schil valt en de VVE er dus officieel geen bevoegdheid voor heeft. Het is momenteel de vraag hoe de eigenaren hier tegenover staan.

Verder blijft nog de optie om roosters te plaatsen in de ramen. Dit zou tijdens de volgende schilderbeurt kunnen plaatsvinden. Ook hierover zou eerst gestemd moeten worden. Door één van de eigenaren wordt nog een derde alternatief voor ventilatie naar voren gebracht.

Opgemerkt wordt dat klachten over het systeem al meerdere jaren naar voren. In hoeverre zou de mogelijkheid kunnen bestaan om er voor te zorgen dat er een aantal ramen op de benedenverdieping open gezet kunnen worden?

Marco den Breejen gaat verder met dit onderzoek en neemt alle opties mee.

Wanneer eigenaren op eigen kosten roosters willen plaatsen in hun woning, dan dient hiervoor eerst akkoord te worden gevraagd aan de VVE. Belangrijk is dat de uniformiteit van de wijk gehandhaafd blijft (bv schilderen in de juiste RAL-kleur).

#### **5. Toevoeging HHR mbt schotels**

Er zijn in de wijk momenteel schotels geplaatst die niet aan het reglement voldoen. Omdat hierover klachten zijn ontvangen, zullen deze bewoners een schrijven ontvangen met het verzoek om dit aan te passen.

Dhr. Yigit heeft verzocht tot een aanvulling op de huidige tekst: het toestaan van schotels met een maximale diameter van 90 cm indien deze transparant is.

Er wordt gevraagd waarom er niet eerder door het bestuur is opgetreden tegen de overtredingen van het HHR aangaande de schotels. Het bestuur had niet eerder dan dit jaar klachten ontvangen van eigenaren en treedt alleen op dat moment in actie, om te voorkomen dat zij in de rol van politieagent terecht komt.

Er wordt gevraagd hoe de vereniging omgaat met de overtredingen tav het reglement.

Vanuit het huishoudelijk reglement is het alleen mogelijk om een administratieve boete op te leggen, bij overtreding van het HHR (artikel 16.1). Wanneer deze boete betaald wordt, zijn de juridische mogelijkheden voor sancties beperkt. Stemming vindt plaats aan het eind van de vergadering.

## **6. Jaarrekening 2010 en verklaring Kas Controle Commissie**

Toelichting kascontrole commissie Marcel Matla en Richard Vink

Zij vragen zich af hoe bestedingscontrole op het schilderwerk heeft plaatsgevonden; er is een bedrag gefactureerd wat dat af lijkt te wijken van de offerte. De beheerder licht toe dat dit komt door het meerwerk dat is uitgevoerd tav het schoonmaken van de boeidelen. Al met al zijn de kosten echter toch nog fors lager uitgevallen dan begroot.

De kascontrole heeft plaatsgevonden. Hierin zijn geen onregelmatigheden gevonden. De kascontrole commissie adviseert om decharge te verlenen.

De kascontrole commissie bestaat volgend jaar uit Rien en Nihat.

## **7. Meerjarenonderhoudsbegroting 2011 -2020**

Toelichting door de beheerder:

- Dit jaar worden de goten weer gereinigd en ook de platte daken van de garages etc.
- Er is lang doorgeschilderd in het afgelopen jaar, in verband het aantal onwerkbaar dagen voor de schilder. Daarom heeft de schilder extra garantie afgegeven. Eventuele klachten over het schilderwerk kunnen worden gemeld bij de beheerder. Er wordt voorgesteld om het schilderwerk voortaan alleen in de periode van april tot september plaats te laten vinden. Het was in 2010 ook zo geregeld echter door weersomstandigheden is het verschoven naar later in het jaar.
- De meerjarenonderhoudsbegroting en de begroting van de administrateur lopen niet gelijk. Het bestuur zal de geaccordeerde meerjarenonderhoudsbegroting doorgeven aan onze administrateur, voor aanpassing in de begroting van de administrateur.
- Over de beheerkosten is onduidelijkheid. Besloten wordt de meerjarenonderhoudsbegroting goed te keuren op voorwaarde dat het bestuur in de notulen duidelijkheid verschaft over de werkelijke begrootte kosten voor 2011, inzake technisch beheer, assurantiekosten en administratieve beheerkosten.
  - De technische beheerkosten in 2011 worden begroot op € 4500,-
  - De begrootte assurantiekosten voor 2011 zijn € 6800,-
  - De begrootte administratieve beheerkosten voor 2011 zijn € 3000,-
- In de meerjarenonderhoudsbegroting vanaf 2012 worden alleen de technische beheerkosten vermeld. Aangezien dit bedrag fluctueert doordat het een percentage is van de totale kosten van het jaar, wordt voorgesteld om voortaan te werken met een gemiddelde over 3 jaar. Dit wordt in de begroting van 2012 aangepast.
- Indexering van de servicebijdrage is niet nodig, aangezien de renteopbrengsten van het opgebouwde kapitaal van de VVE de inflatie reeds compenseert.

## **8. Verkiezing bestuur**

Na onze oproep in de nieuwsbrief van februari 2011 heeft zich niemand verkiesbaar gesteld voor een bestuursfunctie. Het is nu dus niet mogelijk om hierover te stemmen. Er is informatie ingewonnen bij VVE Belang over hoe nu verder te gaan.

Als er voor 1 mei 2011 geen aanmeldingen zijn ontvangen dan moeten andere opties voor de het beleggen van de bestuurswerkzaamheden uitgezocht worden. De werkzaamheden die uit handen kunnen worden gegeven zijn bijvoorbeeld secretariële werkzaamheden als voorbereiding van de ALV, de notulen, de nieuwsbrief etc. Ook het voorzitterschap van de ALV kan worden uitbesteed. Minder logisch is om de website, het klachtenmanagement en de administratieve ondersteuning uit te besteden omdat deze nu goed geregeld zijn. Er blijft echter altijd een dagelijks bestuur vanuit de wijk nodig als aanspreekpunt en opdrachtgever.

In de splitsingsakte staat vermeld dat er minimaal 1 persoon nodig is die meerdere functies op zich kan nemen. Dit wordt niet wenselijk geacht ivm fraude-gevoeligheid. Vandaar dat in het verleden in het huishoudelijk reglement van de VVE is opgenomen dat er ten allen tijde een dagelijks bestuur nodig is van drie mensen.

Aan de vergadering wordt gevraagd of er mensen zijn die zich alsnog beschikbaar willen stellen voor een van de bestuursfuncties. Anton blijft aan als secretaris, maar we zoeken nog een voorzitter en een penningmeester.

Mocht zich niemand beschikbaar stellen voor een bestuursfunctie, dan moet uitbesteding uitgezocht worden (offertes aanvragen en vergelijken, contract opmaken etc.). Edwin den Breejen stelt zich hiervoor beschikbaar. Gevraagd wordt wie dat met hem verder wil uitzoeken.

Er wordt gevraagd of het ook mogelijk is om de vereniging op te heffen. Dit kan bij 4/5 van de stemmen plaats vinden. Edwin den Breejen biedt aan om ook de mogelijkheden daarvoor uit te zoeken, zodat de vereniging kan kiezen welke richting men op wil. Hiervoor zal ter zijner tijd een vergadering worden georganiseerd.

Het huidige dagelijks bestuur is bereid om in de komende maanden ad-interim de nodige werkzaamheden uit te voeren om de voortgang van zaken te waarborgen (beheer, aansturing administrateur, etc).

## **9. Stemronde**

Stempunt 4: Aanpassing huishoudelijk reglement tav schotels - aangenomen

Stempunt 1: Decharge jaarrekening 2010 - aangenomen

Stempunt 2: meerjaren onderhouds begroting 2011-2020 - aangenomen

Stempunt 3: Samenstelling bestuur (vervalt ivm geen aanmeldingen)

## **10. Rondvraag en sluiting.**

Vraag: Zijn er reeds afspraken zijn gemaakt met de familie Stalenhoef inzake het bouwen van hun schuur (achter de Ganzenwei).

Antwoord: Er zijn nog geen afspraken gemaakt. Door de vergadering wordt aangegeven dat men graag wil dat er een brief naar de familie Stalenhoef uitgaat waarin wordt aangegeven wat vanuit de VVE belangrijke aandachtspunten/voorwaarden zijn bij deze bouw.

Ondertussen is deze brief opgesteld en overhandigd.

Vraag: Er is een algemene reserve van 330.000. Er wordt voorgesteld of de servicebijdrage verlaagd kan worden.

Antwoord: Dit is een reserve pot om onderhoudskosten en problemen in de toekomst te kunnen opvangen. Het lijkt nu een hele grote reserve, maar de grootste kosten komen ook pas over een aantal jaren. Elk jaar wordt er opnieuw naar de servicebijdrage gekeken om te bezien of deze omhoog of omlaag zou moeten/kunnen. Dit zal ook in 2012 weer gebeuren..

Vraag: Kan iets gedaan worden aan de geur- en geluidsoverlast van Tevan. Men is ongerust over het bedrijf. Kan er vanuit de vereniging gekeken worden hoe hier men sterker kan op reageren.

Antwoord: Het hoort niet bij de verantwoordelijkheden van de VVE om hierin iets te doen. Wij hebben daar geen bevoegdheden voor. Echter, als collectieve groep van bewoners kan wel bv een brief worden opgesteld.

Vraag: Waar kan ik terecht met technische vragen en problemen terecht?

Antwoord: Hiervoor is de website opgericht, vragen die via het webformulier worden verzonden, worden door de beheerder beantwoord en geregeld.

Vraag: Er is in de brandgang achter de Ganzenwei verlichting aangebracht. Het lijkt erop dat hierdoor meer hang-jongeren aangetrokken. Is hier iets tegen te doen?

Antwoord: Eerste acties is het aanspreken van de jongeren die er staan. Helpt dat niet dan kan op enig moment overwogen worden om de poorten te plaatsen met sleutels voor de bewoners ( dit is gebeurd bij de brandgangen achter de Koningin Wilhelminalaan).

Vraag: Bomen op de hoek van de woningen van de Fazantenspoor zorgen voor verzakkingen in het trottoir. Kan de gemeente hierover aangesproken worden?

Antwoord: Omdat dit inderdaad bij de gemeente hoort en niet bij de VVE is het enige wat mogelijk is de gemeente blijven bestoken met klachten bij beheer en onderhoud. Ook de beheerder van de VVE zal dit nogmaals onder de aandacht van de gemeente brengen.

Als laatste punt worden de huidige voorzitter en penningmeester bedankt voor hun inzet.

De vergadering wordt gesloten op 22.25 uur