



Verslag van de 3^e Algemene Ledenvergadering

Datum : Maandag 16 februari 2004

Locatie : Anne Frank School

Tijd : 20.00 tot 22.00 uur

Beste buurtbewoners,

Hierbij ontvangen jullie het verslag van de 3^e ALV van de VVE Eendenplas

1. Opening voorzitter

De voorzitter opent om 20.00 uur de vergadering en verwelkomt de leden van de VVE Eendenplas. De agenda wordt doorgenomen en de Anne Frank School in het bijzonder wordt bedankt voor het beschikbaar stellen van de ruimte.

2. Ingekomen stukken en mededelingen over 2002 en 2003

- Sinds de oprichting zijn er 2 woningen verkocht. Familie Polatli aan de Eendenplas nr.16 wordt van harte welkom geheten. Het huis van de familie Klomp aan de Ganzenwei nr.19 is verkocht en m.i.v. 1 april komen ook daar nieuwe bewoners in.
- Er zijn enkele wisselingen geweest in het bestuur, te weten:
Henk Duyzer en Martijn de Stigter zijn gestopt, waarvoor dank. Adriaan van Tilborg is sinds het vertrek van Martijn interim secretaris geworden en nu wordt voorgesteld om hem te benoemen als vaste secretaris. Elke de Jong is voor 2002 en 2003 interim lid van de kas controle commissie geweest omdat Pim van de Berghe niet beschikbaar was, waarvoor dank. Cees van Gammeren stopt na deze vergadering als voorzitter van de technische commissie en als lid van het dagelijks bestuur. Cees wordt bedankt voor zijn inzet sinds de oprichting van de VVE. Peter Zijderveld neemt de taken van Cees over en voorgesteld wordt om Peter voorzitter van de technische commissie te maken. Over de samenstelling van het bestuur wordt gestemd tijdens de stemronde.
- De administratie van de VVE is door administratiekantoor Mensert opgezet. Na wat opstartproblemen loopt het nu naar tevredenheid. Er is maandelijks overleg en er is een procedure vastgesteld hoe er wordt omgegaan met te late betalingen. De voorzitter verzoekt de leden nogmaals om de servicebijdrage aan het begin van iedere maand te betalen of met een automatische incasso te gaan werken omdat te late betalingen kostenverhogend doorwerken en uiteindelijk door alle leden betaald moeten. Dit zal dus ook de servicekosten weer doen stijgen.
- Het huishoudelijk reglement is aangepast naar aanleiding van de vorige vergadering en is beschikbaar op de website www.eendenplas.nl
- Er is overleg gevoerd met de BEVO over de begroting 2004, de verspreiding van de nieuwsbrieven en over deelname in het bestuur. De BEVO als groteigenaar is van mening geen deel uit te willen maken van het bestuur omdat zij daardoor een te zware stempel drukken op het bestuur als professionele organisatie. Het bestuur betreurt dit standpunt.
- De opstal- en glasverzekering voor het gehele complex is weer betaald voor 2004.

- De website is gevuld en wordt druk bezocht!, met dank aan Peter en Freek. Vragen over de vereniging kunt u altijd stellen via de website of schriftelijk bij het secretariaat. Tot op heden zijn er nog weinig vragen gesteld via de website.
- Peter en Jeffrey hebben een cursus gevolgd over wat een vereniging van eigenaren allemaal inhoudt. De cursus is afgerond met een certificaat.
- De VVE Eendenplas is lid geworden van vve-belang, een belangenorganisatie voor VVE's. Het bestuur heeft een gesprek gehad met vve-belang in het bijzonder om helderheid te krijgen over de inhoud van de splitsingsakte.
- Er zijn 3 nieuwsbrieven na de laatste ALV van oktober 2002 verstuurd, te weten in december 2002, in februari 2003 en in december 2003. Voorgesteld wordt om 2 nieuwsbrieven per jaar te versturen in juni en december.
- Er is tevens overleg geweest met Gebr. Van Wanrooij over de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Het bestuur dient door de leden gemandateerd te worden om de overdracht te laten plaatsvinden. Tijdens de stemronde wordt hierover gestemd.
- De speelplek is na lange tijd wachten eindelijk gerealiseerd. Het blijkt iedere keer weer dat de gemeente zijn afspraken niet of moeizaam nakomt.
- Er is een informatieavond over de herinrichting van de Eendenplas geweest in december 2003 en uiteindelijk is door de aanwezigen gekozen voor variant 3 waarbij op de kop van de vijver een grote vlonder wordt gemaakt en de waterpartij langs de school wordt uitgebreid. Op de 2 brieven die het bestuur heeft gestuurd naar de gemeente is niet gereageerd. Het voorgenomen idee bij de verkoop van de woningen dat de VVE een belangrijke gesprekspartner zou zijn is helaas ook bij dit onderwerp niet uit de verf gekomen. Toegezegd is nu dat eind mei 2004 de herinrichting is voltooid.
- De voorzitter verzoekt de leden met klem om de brandpaden vrij te houden van obstakels zoals containers, fietsen, auto's en van bladeren. Dit vanwege de brandveiligheid, uitstraling en omdat de servicekosten stijgen als putten meer dan 1 keer per jaar gereinigd moeten gaan worden.
- Ten aanzien van het klachtenonderhoud is een procedure opgesteld die u in de oproep voor de ledenvergadering hebt kunnen lezen.
- Het dagelijks bestuur heeft sinds de oprichting bijna maandelijks vergaderd en heeft geprobeerd om de VVE op poten te zetten. Cees van Gammeren doet vervolgens uitgebreid verslag over de moeizame opstart sinds de oprichting en andere zaken die hiermee relatie hebben. Dit om de leden een indruk te geven waar het bestuur naast de bovengenoemde punten zoal mee bezig is geweest.
 - huurders en kopers zouden gelijk stemrecht moeten hebben, dit is niet gerealiseerd;
 - de gemeente afdeling wijkbeheer stelt zich niet coöperatief op t.a.v. de VVE;
 - de toegezegde € 10.000,- als welkomstpemie is nooit ontvangen;
 - de gemeente afdeling groen komt aanvankelijk gemaakte afspraak over het opknappen van de Eendenplas na het verdwijnen van de laatste bouwcontainer niet na. Inmiddels zijn we nu 1 jaar verder en is er nog niets gebeurd.
 - de gemeente afdeling groen geeft geen antwoord op brieven van de vereniging;
 - de BEVO heeft kopers welke zich op hun verzoek als belangstellende voor bestuursfunctie gemeld hadden pas na maanden van wachten summiere informatie gegeven over de VVE constructie maar heeft wel vanaf de tweede keer dat deze aspirant bestuursleden bij elkaar zaten getracht een beheerovereenkomst met als beheerder BEVO voor de VVE aan te gaan.

De rol van de woningbouwvereniging sinds de oprichting was als volgt: men had een woningbouwplan opgezet en men had kopers nodig om het project te kunnen realiseren. Men heeft de kopers vervolgens in een verplichtend karakter gestoken (zie reserveringsovereenkomst art 2*) door middel van het opleggen van een VVE anders kun je geen woning kopen. Men heeft echter de indruk gewekt dat dit besluit later zou worden genomen (zie reserveringsovereenkomst blad 3 vermelding onder A en B)

 - de woningbouwvereniging heeft het plan met appartementsrechten opgezet maar heeft naar het huidige bestuur aangegeven niet actief in het bestuur te willen

deelnemen. Dus wel opzetten en verplichten tot, maar niet actief zelf hieraan deel willen nemen ondanks dat men eigenaar is van 44 huurwoningen in dit project.

- de basisgedachte is niet slecht geweest, echter de opstart en uitvoering zijn zwaar onvoldoende.

- het breukdeel als leidraad voor onderhoudskosten is geen juiste basis immers de kosten van onderhoud voor een woning zijn die kosten welke voor een betreffende woning moeten worden gemaakt en niet zoals het nu geregeld is dat kopers betalen naar rato van hun grondoppervlak.

- de gemeente afdeling wijkbeheer en groen en de betreffende wethouder kennen de wensen van de VVE. Daarnaast is er eind 2003 een gesprek geweest met de projectleider interstedelijke vernieuwing van de gemeente waarin wij hebben uitgesproken dat de samenwerking zoals die aanvankelijk was bedoeld niet van de grond komt. Deze heeft toegezegd voor de kerst een en ander uit te zullen zoeken en hier schriftelijk mededeling over te doen. Recent is er telefonisch overleg geweest waarbij wederom wordt doorverwezen naar afdeling wijkbeheer, waarvan we de resultaten inmiddels kennen.

- de opgedane kennis en ervaring over dit soort gelijkwaardige stedelijke vernieuwingsprojecten is in voldoende mate weergegeven in diverse onderzoeksrapportages (LAAGLAND rapport) voordat de woningen werden gebouwd. Toch hebben de BEVO en de gemeente, als initiatiefnemers en opdrachtgevers voor deze rapporten, onvoldoende kennis genomen van de voorspelde risico's en problemen en heeft men het concept van appartementsrechten met een VVE doelbewust doorgezet en is er vervolgens in de uitvoering en de opzet van het breukdeel fout en nalatig gehandeld.

- algemeen: ten aanzien van wanbetalers van servicekosten kan gemeld worden dat deze worden (en in een enkel geval zijn) ondergebracht bij een deurwaarder.

- samenstelling bestuur: bij het niet kunnen voldoen aan een compleet bestuur en de diverse commissies moeten de leden zich er van bewust zijn dat het appartementsrecht te allen tijde blijft en dit uiteindelijk zal kunnen leiden tot uitbesteding van taken die het bestuur nu zelf pleegt. Dit zal weer leiden tot hogere servicekosten. Het bestuur heeft er nu alles aan gedaan om de servicekosten zo laag mogelijk te houden. De kosten voor het opheffen van de vereniging zijn door een notaris geschat op 400 a 500 euro per woning mits er een unaniem besluit ligt van alle leden, dus iedereen moet akkoord gaan.

- de voorgestelde begroting is naar mening van het bestuur zo compleet mogelijk opgezet; meerwerk zoals bijvoorbeeld dakkapellen moet u individueel betalen.

- een begroting is een 'levend document' dat door het veranderen van de markt, inflatie, etc. continue aan bijstelling onderhevig is. Ieder jaar zal er dus opnieuw naar de begroting gekeken moeten worden en moeten worden afgestemd op de prijzen van dat jaar.

- het contact met de BEVO is sinds de komst van de heren Jens en Mik verbeterd en er wordt nu constructief meegewerkt aan het tot stand brengen van bv. de begroting.

3. Jaarrekening 2002 en 2003

Nicole vraagt aan de leden of er nog vragen zijn over de jaarrekening van 2002 en 2003. Er zijn geen bijzonderheden over te melden.

4. Verklaring Kas Controle Commissie over 2002 en 2003

Nicole vraagt aan de kas controle commissie om het bestuur te dechargeren over de jaarrekening 2002 en 2003. Elke en Aad melden dat de boeken zijn gecontroleerd en dat er verder geen onvolkomenheden of onregelmatigheden zijn geconstateerd en dechargeren het bestuur, waarvoor dank.

5. Meerjarenonderhoudsbegroting

Peter en Cees geven een toelichting op de meerjarenbegroting 2004 – 2050 en op de geringe verhoging van de servicebijdragen. Er wordt door een aantal leden opgemerkt dat de optellingen niet overal kloppen. Besloten wordt om de voorgestelde verhoging van de servicekosten per breukdeel (van € 6,37 te verhogen naar € 6,84) zo te houden en in 2005 de begroting opnieuw te bezien op de dan geldende prijzen ('levend document').

6. Notulen vorige vergadering

De voorzitter stelt het verslag van de vorige vergadering van 2 oktober 2002 vast nadat er geen vragen over zijn gesteld.

7. Stemronde

Adriaan geeft de uitslag door van het Quorum (zie bijlage) De resultaten hiervan luiden als volgt:

Het quorum bedraagt voor de kopers 1033.

Het quorum bedraagt voor de huurders 848.

Om rechtsgeldig te kunnen stemmen moet voor beiden (kopers en huurders) het quorum minimaal 565 zijn.

Er kan vanavond dus rechtsgeldig gestemd worden.

Nicole leidt vervolgens de stemronde, waarvan hieronder de uitslag.

stempunten	Akkoord Aantal stemmen	Niet akkoord Aantal stemmen	Aangenomen of verworpen
1. Samenstelling bestuur	993	40	Aangenomen
2. Kascontrole commissie voor 2004	818	30	Aangenomen
3. Meerjarenbegroting 2004 – 2050 en daaraan gekoppelde servicebijdragen	722	301	Aangenomen
4. Overdracht gemeenschappelijke delen	962	61	Aangenomen
5. Opheffen VVE Eendenplas	433	570	Verworpen
6. Aanpassen breukdeel	432	600	Verworpen
7. Aanbrengen markiezen	611	237	Aangenomen
8. Dechargeverklaring bestuur over 2002 en 2003	851	1	Aangenomen
9. Collectief cv- onderhoud	261	31	Verworpen

Toelichting op stemronde:

- Voor punt 2 en 7 dienen er **425** stemmen uitgebracht te worden wil het stempunt aangenomen kunnen worden.

- Voor punt 5 en 6 dient er unaniem (**1130**) gestemd te worden

- Voor punt 1,3,4,8 en 9 dienen er **518** stemmen uitgebracht te worden wil het stempunt aangenomen kunnen worden.

NB. Alleen de ingevulde hokjes op de stembiljetten zijn geteld en waar zowel voor als tegen is gestemd zijn niet meegeteld.

Richtlijnen markiezen aan voorzijde van de woningen.

Na overleg in de bestuursvergadering van 4 maart jl. zijn inmiddels de volgende richtlijnen vastgesteld voor het aanbrengen van markiezen:

De omkasting + constructie van de draagarmen etc. in de kleur RAL 9001; dit is dezelfde kleur als de kleur die geldt voor de zonneschermen aan de achtergevels.

De kleur van het doek is vrij voor iedereen om dat zelf te bepalen

Op die manier blijft de eenheid qua uitstraling zoveel mogelijk bewaard.

Na stemming ziet het bestuur er als volgt uit:

Dagelijks Bestuur (DB)

Voorzitter	Jeffrey Fakirmohamed	Fazantenspoor 23	627734
Secretaris	Adriaan van Tilborg	Ganzenwei 17	636131
Penningmeester	Nicole Haarsma	Eendenplas 14	06-24893730
Algemene + technische comm.	Peter Zijderveld	Fazantenspoor 19	627287

Technische commissie

Peter Zijderveld (voorzitter)

Rien Versteeg

Kas Controle Commissie 2004

Louise Baegen

Sandra Mieremet

Algemene Commissie

Peter Zijderveld (voorz.+website)

Jan Prins

Freek de Haan (website)

Erwin Haenen

Michaela Pauli

Wout van Dijk

(Alfred de Goeij heeft inmiddels ook aangegeven niet langer beschikbaar te zijn voor de algemene commissie)

8. Rondvraag

Omdat de discussies wat heen en weer gingen tijdens de vergadering zijn de belangrijkste zaken bij de rondvraag ondergebracht.

Waarom wordt er niet opgetreden tegen overtredingen op bv. het huishoudelijk reglement?

Het bestuur weet dat sommige mensen zich niet aan het huishoudelijk reglement houden. Dit is jammer want op die manier wordt het concept van de vve ondermijnd terwijl we er met z'n allen letterlijk (juridisch) aan vastzitten. Het bestuur voelt er echter niets voor om bewoners aan te spreken op hun gedrag omdat iedereen zijn eigen verantwoordelijkheid heeft en goed weet wat wel en niet mag. Bestuursleden willen net als de leden op een prettige manier wonen en leven rondom de Eendenplas. Als men als politieagent moet gaan optreden zal dat prettige woongenot vermoedelijk snel omslaan in conflicten met alle gevolgen van dien. Ook het inhuren van een externe 'politieagent' kost geld en brengt dus verhoging van de servicekosten met zich mee terwijl het bestuur er (on)bewust toch op aangekeken wordt als men aangesproken wordt of een boete krijgt. De toonzetting van de discussie op de ledenvergadering door sommige leden van de vereniging, wordt door het bestuur niet geapprecieerd omdat een bestuursfunctie louter en alleen op basis van vrijwilligheid plaatsvindt en veel (vrije) tijd kost. Dergelijk negatief gedrag draagt helaas niet bij tot een constructieve manier van samenwerken en toont weinig respect voor elkaar. Discussie kan, maar wel met respect voor elkaar. Het bestuur vermoedt dat de complexiteit en onvoldoende kennis omtrent het appartementsrecht leiden tot dit soort discussies. Het is daarom raadzaam om het gele boekje nog eens aandachtig door te lezen.

Naar aanleiding van deze discussie gaat het bestuur wel kijken of dat administratiekantoor Mensert bereid is om leden van de vereniging, die het huishoudelijk reglement of het gele boekje overtreden, aan te schrijven en een boete op te leggen. Aanschrijven zal alleen gebeuren nadat er een schriftelijke klacht bij het bestuur is binnengekomen en er inderdaad sprake is van overtredingen aan de schil of de gemeenschappelijke paden. Sociale conflicten

vallen hier buiten. *Inmiddels heeft administratiekantoor Mensert aangegeven deze taak te willen vervullen*

Waarom wordt er geen collectief cv-onderhoud afgesloten?

Cv-onderhoud behoort niet tot de schil van de woning en valt niet onder de splitsingsakte. Formeel kan hierover niet rechtsgeldig worden gestemd. Om de meningen te peilen wordt toch besloten erover te stemmen. Gezien de geringe uitslag in de stemronde over dit onderwerp blijkt dat er weinig animo bestaat voor collectiviteit van cv-onderhoud. Bovendien hebben sommige bewoners reeds zelf een onderhoudscontract afgesloten. Dit soort extra voorzieningen vergen veel tijd om dit te organiseren en stijgen uit boven de basiszaken die geregeld moeten worden vanuit de splitsingsakte. Het bestuur heeft haar handen vol aan het regelen van deze zaken. Als leden van de VVE zich voor deze extra zaken in willen spannen dan vindt in ieder geval het bestuur dit een positief punt en zal dit natuurlijk altijd van harte ondersteunen.

Hoe zit het met de polissen van het verzekerde meerwerk?

Het bestuur zal dit navragen bij Groenenberg. *Dit is inmiddels gebeurd en de betreffende polis hebben alle eigenaren in december 2002 ontvangen. Het betreft de polis "Voorwaarden Extra Uitgebreide Gebouwenverzekering nr. 1025". De betaling van al het meerwerk bedroeg in 2003 slechts enkele euro's en is niet in rekening gebracht bij de leden. Voor 2004 wordt dit door Groenenberg wel individueel in rekening gebracht. Verder is verzekeren van meerwerk een individuele keus en dient u in principe zelf contact op te nemen met Groenenberg als u hier vragen over heeft.*

9. Sluiting

Ondanks de soms heftige discussies bedankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun inbreng en sluit daarna de vergadering. Het verslag wordt medio maart opgestuurd en op de website geplaatst.