

NOTULEN ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN DE VERENIGING VAN WIJKEIGENAREN "DE EENDENPLAS" TE GORINCHEM GEHOUDEN OP 2 OKTOBER 2002.

OPENING

De voorzitter opent de vergadering om 20.17 uur en verwelkomt de leden van de VvW De Eendenplas, Notaris Snoek, de heer Kremer namens VOF de Eendenplas, mevrouw Masolein, de heer Schreuders en de heer Jens namens BEVO.

De voorzitter begint met een toelichting op agendapunten:

Punt 4: Vervalt, de afdeling Wijkbeheer van de Gemeente Gorinchem heeft afgemeld.

Punt 5: Vervalt, de heer Kremer van Van Wanrooij zal het woord voeren uit naam van de projectontwikkelaars.

Punt 6: De heer Kremer geeft een toelichting op de brief van Van Wanrooij betreffende de afsluiting van de carports.

NOTULEN VAN DE VORIGE VERGADERING

De notulen van de vorige Algemene Ledenvergadering worden unaniem goedgekeurd.

DE HEER KREMER VAN VAN WANROOIJ

De heer Kremer geeft een toelichting op het bouwproces. Er zijn al diverse huur- en koopwoningen opgeleverd. Er wordt nu hard gewerkt aan de waterpartij in de Van Emckstraat. De laatste woningen zullen waarschijnlijk in januari 2003 opgeleverd worden. Het gehele project zal maart 2003 afgerond zijn.

Buiten de klacht over ophanging van de CV-ketel zijn er volgens de heer Kremer maar twee echte punten te noemen, te weten:

- Krassen op de ramen. Hij geeft het dringende advies veel water te gebruiken bij het ramen zemen en daarna met een droge doek na te wrijven.
- Het schilderwerk. De projectontwikkelaar werkt met watergedragen verf. Nadeel van deze verf is dat deze zeer langzaam droogt, het lijkt op grondverf maar dat is het niet.

Wat betreft de afsluiting van de carports heeft de architect voorgesteld deze aan de **binnenzijde** af te sluiten. De toekomstige bewoners krijgen in de pauze een toelichting op het voorstel.

HET NIEUWE BESTUUR

Het dagelijks bestuur wordt voorgesteld:

Voorzitter: Jeffrey Fakirmohamed

Secretaris: Martijn de Stigter

Penningmeester: Nicole Haarsma

Technische Commissie: Cees van Gammeren

Algemene Commissie: Peter Zijderveld

Het bestuur met de commissies bestaat voorlopig uit 17 leden omdat er heel veel werk verzet is en moet worden om de vereniging op te zetten. In een later stadium kan bekeken worden of de commissies kleiner kunnen worden. De kascontrolecommissie is ingesteld, deze bestaat uit twee niet-leden. Dit omdat er geen response uit de vereniging is gekomen om deze taak te vervullen. De kascontrolecommissie zal bestaan uit: Aad Schaap en Pim van den Berghe. Een reservelid wordt nog gezocht.

QUORUM

Adriaan van Tilborg geeft uitleg over het quorum. Het quorum is geregeld in de splitsingsakte. Het quorum bedraagt 870 stemmen voor stempunten één tot en met zes en 1010 stemmen voor stempunten zeven tot en met tien. Er kan dus rechtsgeldig gestemd worden. Voor meerderheid van stemmen geldt normaal: de helft + 1. Voor bepaalde belangrijke, zaken is een tweederde meerderheid nodig voor goedkeuring. Het betreft agendapunten als bestuur, huishoudelijk reglement en administrateur. BEVO geeft aan met de meerderheid mee stemmen.

De huurders stemmen alleen voor de punten 1 t/m 6.

VERZEKERINGEN

De verzekering dekt opstal, glas, en WA en loopt tot 31 december 2002. Er zijn offertes aangevraagd waarin ook schroeischaad, vandalisme, hak en breek, blikseminslag buiten het pand is opgenomen. Deze basisverzekering wordt in de servicekosten doorberekend. Individueel meerwerk, bijvoorbeeld badkamers, keuken, vloeren, zijn nu niet meeverzekerd. Het is ieders eigen verantwoordelijkheid deze meerwaarde zelf te verzekeren. In de opgevraagde offertes wordt de mogelijkheid van individueel meerwerk meegenomen, zodat men bij dezelfde verzekeraar bijverzekerd kan worden. Dit wordt individueel aangerekend en valt buiten de servicekosten.

BEGROTING

De opzet van de Bevo is goed, er moet alleen nog invulling gegeven worden aan een aantal punten. Door het ontbreken van gegevens die nodig zijn voor het bepalen van groot onderhoud, kan het bestuur nog geen gefundeerde begroting afgeven. Het bestuur gaat uit van onderhoud schil van het huis.

INTERNETSITE

Het Bestuur creëert een website waarop veelvoorkomende vragen, huishoudelijk reglement, bouwvragen, notulen van vergaderingen, etc. komen te staan zodat deze informatie voor ieder verenigingslid toegankelijk is. Het bestuur vraagt aan de vergadering suggesties voor onderwerpen voor de site. Uit de vergadering komen suggesties als: woningwet, gele boekje appartementsrecht.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het bestuur heeft een opzet gemaakt voor het huishoudelijk reglement met als richtlijn de wet en het "gele boekje" en heeft dit aan notaris Snoek voorgelegd. De notaris heeft een aantal aanpassingen gedaan. Enige mensen uit de zaal hebben bezwaar tegen het punt tuinhuisjes en schotels wat waardevermindering van de woning zou kunnen geven. Zij vragen zich af of dit wel zo is en wijzen op de Woningwet waarin iets anders vermeld staat. De heer Schreuder van Bevo benadrukt dat niet de Woningwet, maar het gele boekje over de Vereniging van Appartementseigenaren van toepassing is op de vereniging van wijkeigenaren De Eendenplas. De huurders hebben volgens hem een kopie van het boekje gehad. Andere zaken zoals caravans die maximaal 3 dagen voor de deur mogen staan zijn gemeenteverordeningen.

SCHUTTINGEN EN ZONWERING

Het bestuur heeft de mogelijkheden voor zonwering geanalyseerd. Uitgangspunt is dat er gestreefd wordt naar een neutrale zonwering.

Voor wat betreft de schuttingen heeft de VvE gekeken naar de schuttingen die Bevo geplaatst heeft bij de huurwoningen. Deze zijn mooi maar vreselijk duur zodat de VvE deze niet kan plaatsen. Er is door blok drie in een keer alle schuttingen ingekocht, voor de andere blokken woningen misschien een idee om met z'n allen tegelijk de schuttingen aan te schaffen. Dit brengt buiten kostenbesparing ook een mooier aanzicht met zich mee.

ADMINISTRATEUR

Bevo zit als eigenaar van 44 woningen niet in het bestuur. Het bestuur vindt dit niet correct en nodigt BEVO dringend uit om zitting te nemen in het bestuur. De bestuursleden hebben nu zelf het wiel opnieuw uit moeten vinden, zijn naar beurzen van VvE geweest en hebben boeken over VvE gelezen om kennis op te doen.

Bevo heeft in het project drie verschillende petten op, projectontwikkelaar, eigenaar en aanbieder van een beheerovereenkomst. Om belangenverstremming te voorkomen en de kosten te minimaliseren is besloten om alleen een overeenkomst aan te gaan voor de administratie. Daarnaast heeft het bestuur zelf voldoende technische kennis in huis. De administratie wil het bestuur niet in eigen beheer houden, maar uitbesteden. Er is dan ook een administrateur gezocht voor de afwikkeling van financiële zaken en de incasso procedure van de maandelijkse bijdragen. Na evaluatie van alle offertes op prijs en kwaliteit is Administratiekantoor Mensert als beste optie uit de bus gekomen.

MAANDELIJKSE BIJDRAGEN (SERVICEKOSTEN).

De servicekosten blijven in eerste instantie gelijk zoals reeds bekend gemaakt. In een later stadium, wanneer het bestuur met alle kosten bekend is, kunnen de servicekosten eventueel aangepast worden. Administratiekantoor Mensert zal de servicekosten innen. U betaalt de servicekosten de eerste volle maand na oplevering van de woning.

TOELICHTING STEMMEN / MACHTIGING

Nicole Haarsma geeft uitleg over het stemmen voor een beperkte machtiging (1 jaar, gedurende de bouw) voor het bestuur om toestemming te geven over dakkapellen, dakramen, etc. Het bestuur hoeft dan niet de gehele vergadering voor deze zaken bijeen te roepen om te stemmen. Het betreft bouwkundige aanpassingen van de buitenschil van de woning. Naast deze machtiging zal er altijd een bouwvergunning nodig zijn van de Gemeente Gorinchem.

Tevens vraagt het Bestuur toestemming om als vertegenwoordiger op te treden namens de leden van de VvW.

9. PAUZE

In de pauze krijgen de toekomstige bewoners van de Ganzenwei uitleg van de heer Kremer gekregen over de aanbidding en tekening met betrekking tot het afsluiten van de carport. De aanbidding is voor het afsluiten aan de binnenzijde van de carport, dus aan de tuinzijde. De bewoners geven allen aan hier niet accoord mee te kunnen gaan. Het is niet waar ze een jaar geleden om gevraagd hebben.

Volgens de heer Kremer is het niet mogelijk om de carports met een garagedeur af te sluiten, de constructie laat dit niet toe omdat hier de schuurdeur is bevestigd. Het zal bouwkundige aanpassingen vereisen om dit mogelijk te maken. Op de vraag waarom dit dan niet een jaar geleden gewijzigd is, antwoordt de heer Kremer dat al het materiaal al aanwezig was in Geffen.

Hierop besluiten de bewoners met elkaar naar een oplossing te gaan zoeken.

10. STEMRONDE.

De voorzitter verzoekt om op het stembiljet bij punt 4, schotels, bij B het woordje niet door te strepen

De heer Kremer geeft als buitenstaander uitleg over administrateurschap en onderhoud van de woningen en geeft te kennen dat dit door professionals gedaan zou moeten worden. Cees van Gammeren bedankt de heer Kremer en geeft nogmaals aan dat het bestuur de nodige kennis in huis heeft. De heer Schreuders van Bevo geeft nog een uitleg over de beheerovereenkomst. Hij waarschuwt het bestuur voor financiële aansprakelijkheid. Het bestuur geeft de voorkeur aan een financieel administrateur boven de algehele beheerovereenkomst van Bevo. Het bestuur heeft diverse offertes aangevraagd.

De notaris geeft voor de stemming aan dat er nog een aantal wijzigingen in het huishoudelijk reglement zijn, nl.:

6.1 Kennisgeving 15 in plaats van 10 dagen van te voren.

5.a. Stemmen schotels, in verband met meerdere standpunten wordt door de notaris een en ander uitgezocht en eventueel aangepast.

14.1 Vervalt geheel.

Omdat er nog steeds aanwezigen zijn die moeite hebben met een aantal punten uit het huishoudelijk reglement wordt de mogelijkheid gegeven op de achterzijde van de stembiljetten punten te noteren waarvan de leden kunnen aangeven of ze er mee accoord gaan of niet. Dit wordt later door het bestuur geëvalueerd en verwerkt in het huishoudelijk reglement.

De vergadering geeft goedkeuring aan rolluiken voor de twee onder één kap woningen, mits deze rolluiken in dezelfde vorm, uitvoering en kleur zijn als de rest van de woningen. Eén en ander dus in overleg met het bestuur.

RONDVRAAG.

Er wordt door één van de huurders gevraagd waar ze met klachten over de woningen terecht kunnen. Bevo is eigenaar van de woningen en dus het aanspreekpunt voor klachten. Bevo voegt er aan toe dat een tweede oplevering van de woning volgt.

Er wordt gevraagd of er wat gedaan kan worden aan het huisvuil wat bij de bewoners voor de deur wordt gezet voordat het opgehaald wordt. De heer Kremer verklaart dat de containers nog niet op de juiste plaatsen kunnen staan omdat er nog niet gestraat is. In de bouwkeet hangt een tekening waarop tijdelijke plaatsen voor de containers staan aangegeven.

De vraag wordt gesteld of de vereniging, zoals in het HR vermeldt, een boete mag uitdelen. De notaris bevestigt dit. Eén en ander is vastgelegd in het HR en dat is goedgekeurd door de vereniging.

De vraag wordt gesteld hoe men aan de kascontrolecommissieleden is gekomen. Nicole legt uit dat er herhaald een oproep is geweest om zich aan te melden maar dat niemand gereageerd heeft. Bestuursleden hebben toen naar mensen buiten de vereniging gezocht en twee mensen met ervaring op financieel gebied bereid gevonden.

SLUITING

De voorzitter bedankt Hedi Boubaker en Marco van Etten voor hun inzet. Hij sluit de vergadering en vertelt dat de volgende algemene ledenvergadering in april 2003 zal zijn.

De uitslag van de stemronde vindt u hieronder:

	Voor	Tegen
1. Bestuur	860	5
2. Kascontrole commissie	865	0
3. Huishoudelijk Reglement	760	50
4. Schotels	495	360
5. Schuttingen	790	75
6. Zonwering	725	135
7. Administrateur	940	70
8. Maandelijkse Bijdrage	930	80
9. Machtiging bouwtechnische zaken	960	50
10. Machtiging vertegenwoordiging	960	50

Dit houdt in dat alle voorstellen zijn aangenomen door de vereniging, voor punt 4, schotels, geldt dat voorstel A is aangenomen.