

NIEUWSBRIEF 7

28 januari 2008

Met in deze uitgave:

Uitnodiging vergadering 12 februari 2008 (alle appartementen) of 14 februari 2008 (alle woningen).....2

Agenda bewonersvergadering dinsdag 12 en donderdag 14 februari 20083

1. Presentatie door de vereniging Eigen Huis3
2. Uitleg taak van de bewonersvereniging3
3. Voorgestelde organisatievorm.....3
4. Benoeming administrateur3
5. Benoeming bestuur3
6. Benoeming blokvertegenwoordigers3
7. Begroting, incasso en jaarrekening3
8. Huishoudelijk reglement.....4
9. Oplevering woningen4
10. Technische vragen woningen4
11. Vervroeging ingang winstdelingsregeling.....4
12. Rondvraag4

Dinsdag 12 februari 2008 - Vergadering Vereniging van Eigenaars resp. Donjon Zuid, Noord, Oost, West en Centrale Toren5

1. Opening en uitleg begrip VvE5
2. Benoeming administrateur VvE5
3. Benoeming bestuur.....5
4. Brandverzekering5
5. Vaststelling begroting.....5
6. Schade als gevolg van de andere start van de bouw dan verwacht.....5
7. Rondvraag en sluiting.....5

Bewonersvereniging Lambrasse Wijchen - Huishoudelijk reglement d.d. februari 2008.....6

- Artikel 1 - Taak vereniging6
- Artikel 2 - Leden van de vereniging6
- Artikel 3 - Onderlinge communicatie6
- Artikel 4 - Bestuur6
- Artikel 5 - Wijkraad.....6
- Artikel 6 - Begroting en betaling van de onderhoudsbijdrage/contributie7
- Artikel 7 - Jaarrekening7

Uitnodiging vergadering 12 februari 2008 of 14 februari 2008

Geachte koper in de woonwijk Lambrasse te Wijchen,

Mede namens de eerste administrateur van de resp. VvE's Hans Janssen Makelaars, alsmede namens Pepping Bouw BV, nodig ik u hierbij uit voor **één** de volgende vergaderingen:

Dinsdag 12 februari 2008, 20.00 uur, Trombone Zaal, Zaal Verploegen, Woeziksestraat 100 te Wijchen voor alle kopers van de **appartementen**.

Alsdan zal er een formele vergadering zijn van de Bewonersvereniging Lambrasse alsmede een formele vergadering van alle VvE's (Donjons Zuid, Noord, Oost en West alsmede de Centrale Toren).

Donderdag 14 februari 2008, 20.00 uur, Grote Zaal, Zaal Verploegen, Woeziksestraat 100 te Wijchen voor alle kopers van de **woningen**

Waar dan een formele vergadering zal zijn van de Bewonersvereniging Lambrasse.

De agenda's voor beide vergadering treft u bijgaand aan.

Met vriendelijke groet,
Belin Projectontwikkeling BV



Belin
Projectontwikkeling BV

Mark van Thiel

Agenda bewonersvergadering dinsdag 12 en donderdag 14 februari 2008

Het bewonersdeel omvat de volgende agendapunten:

1. Presentatie door de vereniging Eigen Huis

2. Uitleg taak van de bewonersvereniging

Eenzijds is dit een verplichte taak, namelijk de regeling van het onderhoud van de mandelige zaken als hagen en bomen en anderzijds een eventuele vrijwillig taak bijv het fungeren als wijkoverleg of het organiseren van een wijkfeest. Tijdens de vergadering zal daar nader op worden ingegaan.

3. Voorgestelde organisatievorm

Het is ondoenlijk om bij een vereniging met 245 leden op een traditionele manier bijeen te komen en te vergaderen. Daarom wordt voorgesteld een organisatievorm te kiezen bestaande uit:

- Een administrateur, zijnde een professionele organisatie die zorgt voor de financiële administratie en de controle op contracten e.d.
- Een bestuur van 3 tot 7 personen die zorgt voor de feitelijke en dagelijkse gang van zaken binnen de vereniging. Het bestuur kiest zelf uit haar midden een voorzitter, secretaris en penningmeester.
- De wijkraad bestaande uit een vertegenwoordiger per blok, die zoveel stemmen vertegenwoordigt als er woningen in dat blok zijn. Het plan valt op te delen in ongeveer 24 blokken en als je dan uit de centrale toren twee vertegenwoordigers laat komen dan kom je op 25 man. Deze nemen de formele beslissingen, benoemen en ontslaan het bestuur en keuren begrotingen, jaarrekeningen e.d. goed.
- Ieder lid mag ondanks dat deelnemen aan wijkraadvergaderingen, daar het woord voeren en zelf zijn stem uitbrengen.

Bovendien wordt voorgesteld, mede ter besparing van kosten, om uitsluitend per e-mail en via een webpagina te corresponderen, zodat er niets op papier verzonden wordt en geen druk- en portiekosten verschuldigd zijn.

4. Benoeming administrateur

Het huidige bestuur heeft besloten in ieder geval voor het opstarten en voor het eerste jaar de heer Peter Timmermans van de organisatie VvE Beheer plus uit Wijchen als zodanig aan te wijzen. De heer Timmermans is bezig een administrateurbedrijf op te bouwen en verzorgt tot volle tevredenheid van de bewoners het administrateurschap van diverse Verenigingen van Eigenaars in en rondom Wijchen. Peter heeft ook mee deze vergaderingen voorbereid. Omdat niet te overzien valt hoeveel werk hiermee gemoeid is (dan hangt ook af van de werkafspraken tussen de administrateur en het bestuur) is geen vast tarief maar een uurtarief afgesproken. De opstartkosten zullen door Belin Projectontwikkeling worden gedragen.

5. Benoeming bestuur

Aan de bewoners Marieke Robben, Berrie de Groot en Joep van den Heuvel is gevraagd om een eerste bestuur te vormen en deze hebben de vergadering dan ook mee voorbereid. Voorgesteld wordt om in de vergadering te vragen wie er nog meer bereid is om in het bestuur te zitten en een bestuur van drie tot zeven personen, waaronder de genoemde personen te benoemen.

6. Benoeming blokvertegenwoordigers

Deze worden benoemd door het betreffende blok woningen of appartementencomplex. Wij stellen voor om tijdens de vergadering per blok te inventariseren wie er in eerste instantie bereid is om die taak op zich te nemen en voorts dat een volgende keer met zijn blok te opverleggen.

7. Begroting, incasso en jaarrekening

Wij proberen nog tijdig voor de vergadering een eerste begroting op tafel te leggen. Daarin zijn dan verwerkt vooral de kosten van onderhoud van mandelige zaken alsmede organisatiekosten. Deze worden dan pons-pons gewijze gedeeld over de 245 woningen die de wijk telt. De onderhoudskosten

zullen pas in het najaar van 2009 ingaan. Geen rekening wordt gehouden met de kosten van andere activiteiten. Dat kan ingevuld worden zodra de wijk bewoond wordt.

De begroting wordt vastgesteld door de wijkraad, na eerder per e-mail aan alle leden te zijn verzonden en te zijn gepubliceerd op de website van de vereniging. Wanneer de wijkraad de begroting heeft vastgesteld wordt dit per e-mail ter kennis gebracht van de leden en is iedere bewoner van de wijk verplicht om in de maand daarna (of voor een andere datum als in de e-mail wordt aangegeven) 1/245^e deel van de verwachte kosten te betalen door overboeking op de rekening van de vereniging. Bij latere betaling dan binnen een maand worden aanmaningskosten van € 10,- per maand in rekening gebracht.

Na afloop van het jaar wordt de jaarrekening door de wijkraad vastgesteld. Het overschot of tekort wordt niet uitgekeerd of nagevorderd maar overgeheveld naar het volgende boekjaar.

8. Huishoudelijk reglement

Het vorenstaande is verwerkt in een concept huishoudelijk reglement voor de Bewonersvereniging Lambrasse. Dat kan reglement in deze vergadering vastgesteld worden zodat het direct in kan gaan en de organisatievorm direct rechtskracht krijgt.

9. Oplevering woningen

Nadere informatie door de aannemer over de oplevering van de woningen.

10. Technische vragen woningen

Gelegenheid tot het stellen van vragen.

11. Vervroeging ingang winstdelingsregeling

Door het voorlopige bestuur is gevraagd is om voor toepassing van de winstdelingsregeling de 1^e jaarsperiode voor de late opleveringen op 1 januari 2009 in te laten gaan en niet op de datum van de latere oplevering. Het bestuur van de Stichting Volkshuisvesting kan zich desgevraagd hiermee verenigen, zodat het eerste jaar van bewoning voor die woningen die pas in 2009 opgeleverd worden, ingaat op 1 januari 2009.

12. Rondvraag

Dinsdag 12 februari 2008 - Vergadering Vereniging van Eigenaars resp. Donjon Zuid, Noord, Oost, West en Centrale Toren

Op 12 februari wordt deze bespreking gevolgd door een formele VvE vergadering die de volgende agenda-punten omvat.

1. **Opening en uitleg begrip VvE**

Toegelicht zal worden hoe een (door de wet verplichte) Vereniging van Eigenaars in elkaar steekt en welke formele verplichtingen er zijn (ondermeer het opbouwen van een reserve).

2. **Benoeming administrateur VvE**

Het huidige bestuur heeft besloten in ieder geval voor het opstarten en voor het eerste jaar de heer Peter Timmermans van de organisatie VvE Beheer plus uit Wijchen als zodanig aan te wijzen. Voor een toelichting zie hiervoor. Peter heeft ook mee deze vergaderingen voorbereid en zal ook ter vergadering aanwezig zijn. Voor zijn kosten heeft Peter een offerte uitgebracht, welke in de begroting is verwerkt. De opstartkosten zullen door Belin Projectontwikkeling worden gedragen.

3. **Benoeming bestuur**

Per VvE dient er een driehoofdig bestuur benoemd te worden. Tijdens de vergadering zullen daarvoor kandidaten worden gevraagd.

4. **Brandverzekering**

Bij een appartementencomplex zijn de bewoners verplicht om gezamenlijk een brandverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering te sluiten. Bij diverse organisaties en maatschappijen zijn offertes aangevraagd. Via Peter Timmermans, de administrateur, kan echter deelgenomen worden aan een collectieve beursbrandpolis voor appartementencomplexen. De premie is zeer laag te weten € 0,25 per € 1.000,- verzekerde waarde. Voor bijv. een appartement met een herbouwwaarde van € 200.000,- betekent dit een jaarpremie van slechts € 50,- en dat is extreem laag. In de begroting is rekening gehouden met deze offerte.

5. **Vaststelling begroting**

Zomogelijk zal nog voor de vergadering per appartementencomplex een begroting gepresenteerd worden, die vastgesteld moet worden.

6. **Schade als gevolg van de andere start van de bouw dan verwacht**

(Vooral bij de Poort van Leur en de Centrale Toren). Omdat deze complexen later opgeleverd worden dan oorspronkelijk gepland, kan sprake zijn van schade voor de bewoners. Wij willen daar tijdens deze vergadering over van gedachten wisselen.

7. **Rondvraag en sluiting**

Bewonersvereniging Lambrasse Wijchen - Huishoudelijk reglement d.d. februari 2008

Artikel 1 - Taak vereniging

De hoofdtaak van de Vereniging is het beheer en onderhoud van de hierna te noemen mandelige zaken. Voor de bestrijding van de daarmee verband houdende kosten zijn alle bewoners een gelijke vergoeding verschuldigd (1/245e deel van de kosten). Daarnaast kan de vereniging andere activiteiten uitvoeren als het organiseren van een wijkbijeenkomst, belangenbehartiging van de wijk etc. Dit doet zij dan in het belang van degenen die specifiek lid van de vereniging zijn geworden. Voor de bestrijding van deze kosten kan van die leden een contributie gevraagd worden.

Artikel 2 - Leden van de vereniging

Lid van de Vereniging kunnen slechts zijn de eigenaars van de woningen en appartementen in het plan Lambrasse. Dit lidmaatschap kan echter op wettelijke gronden niet verplicht worden gesteld, maar krachtens de voor iedere woning van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor woningen in de Wijk Lambrasse zijn alle eigenaars wel gebonden aan de contractuele afspraak tussen hen en de Vereniging, dat de vereniging voor rekening van alle bewoners zorg draagt voor het onderhoud van de mandelige zaken.

Zolang een bewoner zich niet heeft afgemeld wordt hij geacht lid te zijn van de vereniging. Zoals in het navolgende nader geregeld.

Artikel 3 - Onderlinge communicatie

Tussen het bestuur van de bewonersvereniging en de leden zal uitsluitend gecommuniceerd worden via internet en via de website www.lambrasse.nl terwijl met het bestuur gecorrespondeerd kan worden via het e-mailadres bewonersvereniging@lambrasse.nl Er zullen voor vergaderingen e.d. geen schriftelijke uitnodigingen worden rondgestuurd.

Iedere bewoner van de wijk Hof van Hagevoort is verplicht om zijn e-mailadres door te geven aan het bestuur van de Bewonersvereniging Lambrasse.

Artikel 4 - Bestuur

Het bestuur van de vereniging bestaat uit 3 tot 7 personen, zomogelijk evenredig vertegenwoordigd uit de verschillende complexonderdelen als basiswoningen, schermwoningen, donjons en centrale toren. Het bestuur wordt benoemd door de blokraad.

Artikel 5 - Wijkraad

Het hoogste orgaan binnen de vereniging is de wijkraad. Deze bestaat uit 25 vertegenwoordigers van de verschillende blokken binnen het woongebied Lambrasse. De wijkraad komt minimaal eenmaal per jaar bijeen, zomogelijk in de maand april. De wijkraad stelt dan, mede op basis van het verwachte exploitatieresultaat van het lopende jaar vast de begroting voor het komende jaar, de jaarrekening van het afgelopen jaar en eventuele wijzigingen van huishoudelijke reglementen en andere zaken binnen de vereniging.

Een lid van de wijkraad wordt benoemd door de bewoners van het blok dat hij of zij vertegenwoordigd. Vooraf aan een wijkraadvergadering overlegt het lid van de wijkraad met de bewoners van het blok dat hij/zij vertegenwoordigd welk standpunt hij/zij op de wijkraadvergadering namens de bewoners in zal nemen. Een lid van de wijkraad brengt binnen de vergadering van de wijkraad zoveel stemmen uit als er woningen binnen het blok zijn een en ander volgens onderstaand schema. Een lid kan naar evenredigheid van de stemming binnen het blok een verdeelde stem uitbrengen (x stemmen voor en y stemmen tegen).

De volgende blokken worden onderscheiden:

Type woning	Huisnummer	Aantal stemmen
Centrale toren	1 t/m 12	12
Centrale toren	13 t/m 25	13
Basiswoningen	27 t/m 37	11
Basiswoningen	38 t/m 48	11
Basiswoningen	49 t/m 58	10
Basiswoningen	59 t/m 68	10
Basiswoningen	69 t/m 77	9
Basiswoningen	78 t/m 86	9
Basiswoningen	87 t/m 94	8
Basiswoningen	95 t/m 102	8
Donjon Zuid	103 t/m 111	9

Schermwoningen	112 t/m 118	7
Donjon Noord	119 t/m 126	8
Schermwoningen	127 t/m 134	8
Schermwoningen	135 t/m 144	10
Schermwoningen	145 t/m 154	10
Schermwoningen	155 t/m 164	10
Schermwoningen	165 t/m 174	10
Schermwoningen	175 t/m 184	10
Schermwoningen	185 t/m 194	10
Schermwoningen	195 t/m 204	10
Schermwoningen	205 t/m 214	10
Schermwoningen	215 t/m 224	10
Donjon West	225 t/m 235	11
Donjon Oost	236 t/m 246	11
Tezamen		245 stemmen

Ieder lid is bevoegd om zelf naar een vergadering van de blokraad te gaan, daar het woord te voeren en daar zijn stem uit te brengen.

Artikel 6 - Begroting en betaling van de onderhoudsbijdrage/contributie

Jaarlijks wordt door de wijkraad vastgesteld een begroting die bestaat uit twee delen te weten:

- a. de vaste kosten van de vereniging bestaande uit
 - kosten onderhoudscontract mandelige eigendommen
 - daaraan toerekenbare kosten financiële administratie en algemene verenigingskosten
- b. de overige variabele kosten

De onder a. bedoelde kosten worden pons-pons wijze verdeeld over de 245 bewoners van de Wijk Lambrasse. De overige kosten volgens nader door de wijkraad te bepalen wijze over de leden van de vereniging. Bij de appartementscomplexen zal in ieder geval de onder a genoemde bijdrage voor het gehele complex in rekening worden gebracht bij de VvE / administrateur van de VvE. Dit kan, indien de VvE daarmee instemt ook gelden voor de onder b genoemde bijdrage.

De onder a bedoelde kosten dienen in één bedrag aan de vereniging voldaan te worden binnen één maand nadat de wijkraad de begroting heeft vastgesteld en van die vaststelling per e-mail en via de website aan de bewoners melding is gemaakt. De onder b genoemde kosten dienen betaald te worden op de wijze als door de wijkraad wordt bepaald.

Indien de onder a bedoelde kosten niet binnen een maand worden overgemaakt volgt een aanmaning, welke aanmaning per maand of gedeelte daarvan dat de bijdrage te laat is betaald, verhoogd zal worden met € 10,-- zegge tien euro.

Artikel 7 - Jaarrekening

Ieder jaar stelt de wijkraad de jaarrekening over het voorgaande jaar vast. Het saldo van de jaarrekening wordt in beginsel niet met de leden/bewoners verrekend maar toegevoegd aan of ten laste gebracht van de exploitatie van het lopende jaar, tenzij tekort of overschot zodanig groot is dat de wijkraad besluit om het saldo wel met de leden/bewoners te verrekenen. In dat geval zijn de betalingsregels als hiervoor bij de begroting vermeld eveneens van toepassing.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Bewonersvereniging Plan Lambrasse d.d. 12 en 14 februari 2008 te Wijchen