

Notulen Algemene Leden Vergadering Bewonerscommissie Lambrasse

Datum : 8 april 2009
Tijd : 20.00 – 22.20 uur
Plaats : Het Achterom – Wijchen
Aanwezig : zie presentie lijst, in bezit van secretaris.

1. Opening, welkomstwoord en vaststelling agenda.

2. Voorstelronde bestuur en uitslag stemronde 7^e bestuurslid.

Marcus heet alle aanwezigen namens het bestuur van harte welkom. Aangezien de vorige vergadering al een tijd geleden is, worden alle bestuursleden nog even voorgesteld.

Later in de vergadering zal bekend worden gemaakt wie tot 7^e bestuurslid gekozen is.

3. Mededelingen en ingekomen stukken.

Verslag penningmeester:

Marjanka geeft aan dat het goed gaat. Er zijn slechts 14 mensen die nog geen automatische incasso afgegeven hebben. Tot nu toe is hier soepel mee omgegaan, maar vanaf heden worden er bij niet betalen via automatische incasso €2,50 aan administratie kosten in rekening gebracht.

Marcus geeft nog even aan dat dit een afspraak is die wij met z'n allen gemaakt hebben.

Verzoek vanuit bestuur om schriftelijk aan te geven waarom je niet via automatische incasso wil betalen.

Niels van Hulzen: In de vorige notulen lees ik iets over de nog niet verkochte woningen?

Het bestuur is hier nog over in onderhandeling met Belin.

Joris van Winssen: Hoe werkt het als je gaat verhuizen?

Als je dit doorgeeft aan het bestuur van de bewonersvereniging, dan wordt de automatische incasso stopgezet. De nieuwe bewoner neemt het dan over.

Marcus merkt op dat er nog geen aanmeldingsprocedure is.

Berry denkt dat de verkoper het door moet geven aan de koper.

Allen vinden dat er bij mutatie meldingsplicht is via bewonersvereniging@lambrasse.nl

Carla Wiegers: Wij betalen allemaal €5,- per maand voor onderhoud e.d. Waarom betaalt de rest van Wijchen dit niet?

Wij betalen omdat wij een bewonersvereniging zijn. Misschien zijn die er nog wel meer in Wijchen. Aangezien wij straks eigenaar zijn van o.a. de groenvoorziening in de wijk, zijn we hier ook zelf verantwoordelijk voor. De gemeente heeft hier geen taak in.

Verzoek Belin m.b.t. de Poort van Leur.

Er is een verzoek binnengekomen van de Poort van Leur. De bewoners hebben aangegeven niet mee te willen doen met de barbecue die de feestcommissie gaat organiseren. De bewoners van de Poort van Leur willen graag hun deel van het geschonken bedrag zelf besteden. De reden hiervoor is dat de oplevering van de Poort van Leur pas in 2010 zal zijn.

Het bestuur geeft aan dat het leuk zou vinden als iedereen bij de barbecue aanwezig is zodat iedereen bij de wijk betrokken wordt.

Vanuit de zaal vraagt iemand waarom de toekomstige Poort van Leur bewoners een aparte barbecue willen.

Henk Janssen, toekomstige bewoner van de Poort van Leur: Er is een gesprek geweest met Belin en de bewoners, en er is besloten een aparte barbecue te houden.

Dennis v.d. Mosselaar: Wil ook liever geen barbecue zolang hij nog niet in zijn woning in de Centrale Toren woont.

Renate v.d Water (feestcommissie): De feestcommissie heeft een vergadering gehad en een datum geprikt voor de barbecue. Sommigen van ons wonen dan nog niet in hun nieuwe huis, andere wonen er dan al anderhalf jaar. Er is een datum "in het midden" geprikt.

Dennis v.d. Mosselaar: Waarom is het te laat om een feest te organiseren als de wijk helemaal klaar is?

Carla Wieggers vraagt of er over gestemd kan worden?

Marcus geeft aan dat dit uiteraard mogelijk is. Blokhoofden zullen aangeschreven worden met het verzoek te inventariseren wie er voor of tegen de geplande feestdatum is.

Renate v.d. Water wil graag namens de feestcommissie zo snel mogelijk weten wat de uitkomst van deze stemming is aangezien de feestcommissie de planning hierop zal moeten aanpassen. De volgende vergadering van de feestcommissie is op 20 april dus graag voor die datum de uitslag van de stemming.

Mw. Janssen (Poort van Leur) vraagt waarom er niet gewoon gewacht kan worden totdat iedereen in hun nieuwe huis woont.

Marcus geeft aan dat er rekening gehouden zal worden met deze nieuwe argumenten. Een stemming zal uitsluitend bieden.

Service contract aanbidding door Thyssenkruppliften.

Aanbidding zal aan Technische Commissie gegeven worden.

Vragen rond buitenzijde woningen (screens/rolluiken).

Wij zijn afhankelijk van de bijzondere voorwaarden die gelden voor deze wijk.

Voorwaarden waar wij allen voor getekend hebben.

Commissie Welstand van de Gemeente Wijchen vindt alles goed tenzij het over de kleuren van en/of de kozijnen gaat. In dat geval moet er een vergunning aangevraagd worden bij de gemeente.

Over alle andere zaken kunnen wij zelf beslissingen nemen.

Dennis v.d. Mosselaar: In de mail die we gehad hebben, bijlage 2, wordt er dus voorgesteld om de algemene voorwaarden aan te passen? En we moeten stemmen over de buitenzijde, de binnenzijde kunnen we zelf bepalen?

Luuk Peters: Screens zitten toch altijd aan de buitenzijde?

Marcel Peters: Wat gebeurt er met de mensen die al iets geplaatst hebben?

Hier komen we later in de vergadering op terug.

Arjan Loermans: Waarom staat er überhaupt iets over de binnenkant? Dat mag iedereen toch voor zichzelf weten? Zoals het er nu staat wekt het de indruk dat je er niet zelf over mag beslissen.

Marcus is het hier wel mee eens. De tekst zal aangepast worden.

Collectieve opstal verzekering.

Tijdens de vorige Algemene Ledenvergadering is al besloten dat dit niet haalbaar is.

Joris van Winssen: De bewoners van de Donjon Noord hebben onder dezelfde voorwaarden als in de vorige ledenvergadering besproken een collectieve opstal verzekering af kunnen sluiten bij De Wildt Financiële Dienstverlening. Misschien is dit dan ook per blok te regelen?

Leefbaarheidsgroep Achterlo.

Dit is ook een vereniging in de wijk waar Lambrasse toe behoort.

Zoo Parc Overloon.

Marieke heeft een aanbieding gekregen om toegangskaartjes voor €7,25 per stuk te bestellen voor Zoo Parc Overloon.

De aanbieding is geldig tot 26 juni 2009. De kaartjes zijn onbeperkt geldig.

4. Notulen vorige vergaderingen.

Notulen vergadering 18 september 2008

Notulen bestuursvergadering 15 januari 2009

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van 23 juni 2008.

Alle notulen worden formeel goedgekeurd.

Niels van Hulzen: Wat wordt er bedoeld met een lucratievere manier van sparen? Geld dat we niet direct nodig hebben kunnen we beter laten renderen. Marjanka is hiervoor bij de bank geweest.

5. Verslag commissies.

Technische Commissie.

De commissie is samen geweest. Er wordt geïnventariseerd wat van de groenvoorziening van ons wordt.

Sancho Mertens heeft aangeboden het onderhoud te gaan verzorgen.

Sancho Mertens: Er zijn al meerdere offertes aangevraagd voor het onderhoud van het groen in de wijk. Hij wil graag weten wat voor soort offertes aangevraagd zijn, hoe vaak per jaar onderhoud.

Sancho wil een vergelijkbare offerte voor ons maken.

Voor de formaliteit zullen we nog meer offertes aanvragen.

Sancho Mertens heeft aangeboden namens de Technische commissie mee te zullen gaan tijdens de groenoplevering.

Marcus zal mee gaan bij inspectie van de daken.

M.b.t. de zonneschermen zal de Technische commissie even deze vergadering afwachten totdat offertes aangevraagd worden.

Er is een aanbod van een bedrijf voor collectief onderhoud contract voor het onderhoud aan onze CV-ketels.

Dave Groeneboer: Is installatie monteur. Heeft een aanbod gedaan.

Joep stelt voor een voorstel naar de Technische Commissie te sturen.

Feestcommissie.

Er zijn plannen gemaakt maar die moeten misschien herzien worden.

Voorstel is nu om de barbecue op 12 september 2009 te houden.

Zodra er meer bekend is gaat de commissie verder met plannen.

6. Begroting bewonersvereniging 2009.

Deze is terug te vinden op de website. Er zijn geen verdere op- of aanmerkingen over.

7. Uitslag enquête zonneschermen.

Marcus: tijdens de pauze heeft de telcommissie, bestaande uit Luuk Peters, Debbie van Lin en Rik Rutten, de stemmen geteld, maar helaas heeft de stemming niet gewerkt zoals we het bedacht hadden. Er zijn teveel gelijke stemmen, gelijke standen.

Henk Janssen: Het blokhoofd neemt de stem mee dus bepaalt die wat er gestemd wordt?

Als je niks van je laat horen dan komt je stemrecht te vervallen. Als dan de uiteindelijke stemming van een blok een gelijke is, dan bepaalt het blokhoofd welke stem uitgebracht gaat worden.

Brandon van Benthem: Het is toch niet eerlijk dat het blokhoofd bepaalt welke stem doorgegeven wordt?

Het blokhoofd geeft de stemming door die binnengekomen zijn. Deze geeft het door als 1 blokstem voor of tegen. Mocht blijken dat er een gelijke stemming is, dan bepaalt het blokhoofd. In geval van niet stemmen, bepaalt het blokhoofd de stem van de niet stemmers.

Berry geeft aan dat deze stemming erg laat rondgestuurd was. In vervolg zullen we als er iets speelt, dat meteen rond mailen naar de blokhoofden. Er moet dan binnen twee weken gereageerd worden. De uitslag van de stemming komt op de website.

Carla Wiegers: Worden alle individuele stemmen doorgegeven of 1 stem per blok?

Berry: De bedoeling is dat we per blok 1 stem krijgen.

Marcus: Bij een gelijke stand is het de verantwoording van het blok tot overeenstemming te komen. Blokhoofd heeft hier ook meer verantwoordelijkheid in.

Marcel Peters: En hoe zit het als het blokhoofd met vakantie gaat?

Het is dan zijn/haar eigen verantwoordelijkheid om het reserve blokhoofd op de hoogte te stellen en de taken te laten overnemen.

Barthol van Gent: Misschien is het slim om bij elke mail van een blokhoofd een ontvangstbevestiging te vragen?

Marieke: Dit wordt al gedaan maar die hoeft je niet te bevestigen dus het geeft geen garantie. Ook worden de mails met hoge prioriteit aangemerkt.

Marcus wil alle blokhoofden nogmaals op hun verantwoordelijkheid wijzen.

Vladimir Verhagen: Als de stemming op internet komt is dat dan openbaar voor iedereen of komt het afgeschermd op de website? In dat geval is het misschien een idee om een mogelijkheid te maken dat we moeten inloggen op de website?

Marcus: Dit onderdeel is nog in ontwikkeling. Je komt in ieder geval nooit met naam en toenaam op de site te staan.

Berrie Gertsen: Is het niet veel makkelijker als het bestuur stemt en de beslissingen neemt?

Marcus geeft aan dat dit formeel niet mogelijk is. Alle bestuursleden stemmen in hun eigen blok. Wij komen alleen in actie als het nodig is.

Marcus geeft aan dat democratie niet door het bestuur genegeerd kan worden.

Conclusie van dit verhaal is dat de stemming niet geldig is en er zal een nieuwe stemming moeten komen.

Alle blokhoofden zullen een mail moeten rondsturen waarin tevens gevraagd wordt welke feestdatum iedereen het meest geschikt vindt.

Renate v.d. Water: Dus ook stemmen voor een nieuwe datum?

Marcus: Iedereen die een andere datum dan 12 september wil, moet van zich laten horen. Graag vóór 20 april.

Renate v.d. Water: Wat de feestcommissie betreft blijft de datum van 12 september gewoon staan. Misschien is het mogelijk om volgend jaar als alle huizen opgeleverd zijn nog een feest te organiseren.

Marcus: We gaan hierover stemmen. Bezwaren voor 12 september kunnen doorgegeven worden.

8. Uitslag enquête wijzigingsvoorstel voorwaarden/7^e bestuurslid.

Over het wijzigen van de bijzondere voorwaarden wat betreft screens en rolluiken bij de schuifpui wordt ook opnieuw gestemd.

7^e bestuurslid.

De stemming hierover was erg duidelijk.

De meerderheid heeft gekozen voor Brandon van Benthem.

Debbie van Lin wordt bedankt voor haar aanmelding.

Brandon wordt uitgenodigd bij de andere bestuursleden plaats te nemen. Hij stelt zich kort even voor aan alle aanwezigen.

9. Handhavingsbeleid bijzondere verkoopvoorwaarden.

Marcus geeft aan dat wij met zijn allen getekend hebben voor de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Het bestuur heeft als taak te reageren op reacties die van bewoners binnenkomen, maar we fungeren niet als politie.

Mocht er een reactie binnenkomen dat er een regel overtreden wordt, dan zullen we als bestuur hier op reageren.

Marcel Peters: geeft aan al diverse zaken aangekaart te hebben waar nog geen reactie opgekomen is. Geplaatste schotel+rolluiken.

Marcus geeft aan dat dit vervelend is maar alle zaken die schriftelijk gemeld worden, zullen we behandelen.

Toch zijn we niet uit op kapitaalvernietiging. Mochten er al zaken geplaatst zijn zullen we mensen eerst op de voorwaarden wijzen en niet meteen sancties erop zetten.

In eerste instantie proberen we het anders op te lossen in ieder geval.

10. Consequente bouwfout bij voetlooddetail balkons.

Er is een bouwfout ontdekt die niet herstelbaar is. Soms is het zichtbaar, soms niet. Het kan lekkage onder het balkon veroorzaken.

Dennis v.d. Mosselaar: Kan het zijn dat er witte vlekken zichtbaar worden?

Het gaat nu over echte lekkage. Vergissing in het ontwerp.

Carla Wiegiers: Is er een oplossing voor de lange termijn?

Geen idee! Een nieuw balkon.

De schade willen we gedurende de garantie termijn verhalen op de aannemer.

Marcus zal de juridische kant van deze zaak bekijken. Proberen aanvulling op de garantie af te dwingen.

Het advies voor allen is in ieder geval om zelf een formele klacht in te dienen.

Dennis v.d. Mosselaar: Is dit alleen een probleem van de basis- en schermwoningen, of ook van de Centrale toren?

Het is een erkend probleem van de basis- en schermwoningen, centrale toren nog onbekend.

Luuk Peters: Kan er misschien een standaard tekst komen waarin de klacht omschreven wordt?

Dave Groeneboer: Bij de balkons van de Donjon Noord loopt het water op de balkons slecht weg.

Marcus: Wij kunnen hier op zich weinig mee. Mocht het een voetlood fout zijn dan is het misschien collectief aan te pakken.

Maar nogmaals het advies om individueel een klacht in te dienen.

Dennis v.d. Mosselaar: Moeten we een onderhoudscontract afsluiten met Pepping Bouw?

Nee. Eerst moet Pepping Bouw de fout toegeven en dan kiezen we zelf met welk bedrijf we een contract gaan afsluiten.

Luuk Peters: Wat zijn de consequenties op langere termijn?

Witte vlekken, bouwkundige details, water om de dilatatie.

11. Sociaal gedrag in de wijk (parkeren, afvalcontainers)

We hebben al te horen gekregen dat de gemeente al extra kosten gemaakt heeft m.b.t. het afval en de containers. Er zijn mensen die zich niet aan de regels gehouden hebben. De sanctie van de gemeente is een boete en die zijn ook al uitgedeeld.

Dennis v.d. Mosselaar: Sanctie beleid is geldboetes?

Dit staat in de voorwaarden paragraaf 12.

Arjan Loermans: Er moet wel opgetreden worden tegen schending van het handhavingsbeleid anders gaat iedereen zijn eigen gang.

Marcel Peters: Hoe optreden?

Mensen er meteen op aanspreken.

Michiel Coenen: Lastig om mensen aan te spreken op hard rijden!

Na de eindoplevering zal er een verzoek voor drempels ingediend worden.

Marcus: Parkeren in de wijk is nog onduidelijk.

We vragen ons af wat het nut van het groen tussen de parkeerplaatsen is. Het is nu nog onduidelijk waar te parkeren. Na oplevering zal het ongetwijfeld duidelijker worden. Misschien een idee om vast te overleggen met de aannemer. Wij hebben er in ieder geval geen invloed op gehad.

Er staat een P op de grond voor je huis.

Niels v.d. Hulzen: Niet iedereen kijkt dagelijks in de Algemene Voorwaarden. Is er misschien een top 10 van overtredingen?

Marcus: We zijn bezig met FAQ op de site.


Iemand vraagt ook of degene die een melding van een overtreding maakt ook bekend wordt gemaakt.

Nee, naam wordt niet bekend gemaakt.

12. W.v.t.t.k.

Berry Remmers geeft aan dat we inmiddels een WOZ waarde aanslag binnen gekregen hebben. Maar de peildatum voor deze berekening is 1 januari 2008. Prijzen zijn volgens hem niet reëel. Referentie zijn huizen op de kraaijenberg. Advies om bezwaar aan te tekenen.

13. Rondvraag toehoorders.



Wie is er verantwoordelijk voor de waterplas bij de ingang van de wijk.
Marcus: Deze zal verdwijnen. Het gaat om een tijdelijke ingang.
De aannemer is er ook al mee bezig.

Hoe zit het met speeltoestellen in de wijk.
Er is hierover contact geweest met de gemeente. Er moet een minimaal aantal kinderen in de wijk zijn voordat de gemeente hier iets aan wil doen.

Dave Groeneboer vraagt of er een brievenbus in de wijk komt.
Misschien een taak voor de technische commissie om dit uit te zoeken.

14. Sluiting.

22.25 uur.

Actielijst:

Datum besluit	Actie	Wie?	Deadline	Gedaan
15-01-2009	Documenten over bestuur en VVE's t.z.t. updaten	Marieke	-	
15-01-2009	Nieuwsbrief/FAQ, vervolg op stukje financiële informatie Peter Timmermans	Marcus	1-3-2009	
15-01-2009	Faq/Nieuwsbrief op de website plaatsten	Marieke	Z.s.m.	
15-01-2009	Bank controleren	Marjanka	doorlopend	
15-01-2009	Technische commissie instrueren voor aanwezigheid bij oplevering mandelige zaken	Joep	1-3-2009	x
15-01-2009	Navragen wanneer oplevering mandelige zaken is	Marcus	1-3-2009	x
15-01-2009	Huisregels bestuderen mbt eigen zaak aan huis+onze rol hierin	Marcus	1-3-2009	?
15-01-2009	Schermverhaal, hoe zit dit juridisch in elkaar	Berry	1-3-2009	?
15-01-2009	Extra bijdrage bewonerscommissie Belin	Berry/Marcus	Z.s.m.	
15-01-2009	Collectieve actie m.b.t. voetlood detail	Marcus	Z.s.m.	
08-04-2009	Stemming over datum van het feest mailen	Marieke	17-04-2009	x
08-04-2009	Blokstemmen vragen over stemmingen wat betreft de zonnschermen en de screens via de mail aan de blokhoofden	Marieke	22-04-2009	x
08-04-2009	Brief maken voor benaderen van mensen die nog geen machtiging hebben afgegeven	Marjanka	Z.s.m.	