

BEWONERSVERENIGING LAMBRASSE

VERSLAG VAN DE VERGADERINGEN VAN DE BEWONERS- VERENIGING LAMBRASSE GEHOUDEN IN ZAAL VERPLOE- GEN OP 12 FEBRUARI 2008 (appartementen) en 14 FEBRUARI 2008 (woningen)

Aanwezig en rechtsgeldigheid vergadering:

Volgens de in het archief van de vereniging opgenomen stembiljetten annex presentielijsten zijn aanwezig

- € 12 februari 2008 appartementen: 53 (inclusief 9 stemmen Belin) van de 64 leden/stemmen (is ca. 83%)
- € 14 februari 2008 woningen: 137 van de 181 leden/stemmen (76%)
- € totaal 190 van de 245 leden stemmen (is 78%)

Er is in de statuten geen vergaderquorum voorgeschreven, venmin als er formele vereisten zijn aan het verzenden van de uitnodiging voor de vergadering. Deze is (voor deze eerste vergadering) per post en per e-mail verzonden ongeveer 16 dagen voor de vergadering. Er is sprake van een rechtsgeldige vergadering.

Als voorzitter treedt op Mark van Thiel

Uitleg en goedkeuring vergadertechniek

Vooraf aan iedere vergadering is uiteengezet dat gelet op het aantal leden met direct betrokkenen (toch gauw een 350 personen) het ondoenlijk is om een vergadering te houden. Daarom is gekozen voor de volgende techniek:

- € opsplitsen in twee groepen te weten eigenaren appartementen (12 februari 2008) en eigenaren woningen (14 februari 2008);
- € collectieve mondelinge toelichting op de agendapunten door ondergetekende;
- € behandeling van alle agendapunten in 25 kleine groepen (volgens appartement of straat/blok) overeenkomend met de voorgestelde wijkvertegenwoordiging;
- € schriftelijk stemmen middels een per blok in te dienen stembiljet.

Beide vergaderingen konden met algemene stemmen met de voorgestelde vergadertechniek instemmen.

1. Presentatie door de vereniging eigen huis

In beide vergaderingen heeft de heer Tom van Wielaar van de Vereniging Eigen Huis een uitvoerige presentatie gehouden over de kwaliteiten en diensten van de Vereniging Eigen Huis. Uit de schriftelijke stemming blijkt het navolgende:

- € 146 van de 181 leden (ca. 81%) is voor een collectief lidmaatschap van de Bewonersvereniging Lambrasse. Het bestuur zal samen met de Vereniging Eigen Huis verder uitwerken hoe dit gestalte kan worden gegeven.
- € De Donjons Noord, Oost en West zijn unaniem voor een collectief lidmaatschap, de Centrale Toren met de grootste mogelijke meerderheid (een lid tegen). De Donjon Zuid is echter unaniem tegen een collectief lidmaatschap.
- € Het is niet duidelijk of de voorstellers zelf ook op individuele basis lid worden. Dit kan verder met de Vereniging Eigen Huis geregeld worden.

2. Uitleg van de taak van bewonersvereniging

Uiteengezet wordt dat de vereniging enerzijds een verplichte taak, namelijk de regeling van het onderhoud van de mandelige zaken als hagen en bomen en de handhaving van het Reglement Bijzondere Voorwaarden en het Reglement Mandeligheid die beide voor ieder bewoner verplicht zijn (geregeld bij de leveringsakte). Tot dit laatste behoren zaken als

- € het handhaven van de verplichte kleuren op garage- en voordeuren (voorgesteld wordt om voorlopig de door de architect en welstandscommissie bepaalde kleuren te handhaven en op termijn te bekijken of dit zinvol is);
- € het aanwijzen van de daarbij passende doeken voor zonneschermen (nog uit te voeren)
- € het handhaven van het verbod op het plaatsen van voorwerpen op het dak van de woning of tegen de gevels aan (voorgesteld wordt om geen uitzonderingen toe te staan behalve het plaatsen van zaken die met zonne-energie te maken hebben als zonnepanelen, warm water op zonne-energie, lichttubes e.d.. Dat alles onder de voorwaarden dat deze installatie zover mogelijk achter op het dak geplaatst worden en dus zo min mogelijk zichtbaar zijn en voorts de verbinding van het apparaat met de installatie binnen op deugdelijke wijze door het dak gaat en niet bijv. voor de gevel langs.
- € het handhaven van het parkeerregime op mandelige parkeerplaatsen (voor elke woning is een eigen plaats (voor de garage) en een plaats die van iedereen is (voor de voordeur). Deze moet ook voor parkeren door derden beschikbaar blijven.

Deze zaken zijn allemaal verwerkt in het huishoudelijke reglement. Toen bij de stemming bleek dat 46 van 190 mensen tegen het reglement waren bleek bij doorvragen dat iedereen voor het reglement was en ook voor handhaving van de gebruiksregels voor het dak maar dat de 45 tegenstemmers (en nog anderen ook) moeite hebben met de kleuren. Afgesproken wordt om, desondanks de kleuren voorlopig te handhaven maar op den duur wel serieus naar de kritiek daarop te kijken.

Voorts wordt nog uitgelegd wat nu de mandelige zaken zijn. Dat zijn alle Gliditsia bomen voor de woningen en alle hagen in het plan, maar bovendien alle parkeerplaatsen bij Wegawoningen die voor de voordeur zijn gelegen en alle grotere parkeerterreinen bij de Donjons Zuid en Noord en de Centrale Toren. Iedereen is voor 1/245e deel eigenaar van deze zaken en dat moet onderhouden worden. Dat wordt natuurlijk uitbesteed maar de bewonersvereniging coördineert en controleert dat.

Anderzijds kent de vereniging een eventuele vrijwillig taak bijv het fungeren als wijkoverleg of het organiseren van een wijkfeest. Tijdens de vergadering zal daar nader op worden ingegaan.

Aanvankelijk stemde de vergaderingen tezamen met 51 stemmen tegen en 130 stemmen voor. Uit een nadien gehouden discussie blijkt dat deze stemverhouding eigenlijk alleen geldt voor de vastgestelde kleuren en het voorstel om deze kleuren te handhaven, maar dat de vergadering unaniem en derhalve met 181 stemmen achter het huishoudelijk reglement staat en achter het besluit om het gebruik van het dak te beperken tot deugdelijke zonne-energie zaken

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 email en via een webpagina te corresponderen, zodat er niets op papier verzonden wordt en geen druk- en portiekosten verschuldigd zijn.

De vergadering kan met 180 stemmen voor en een onthouding met de voorgestelde organisatiestructuur en de wijze van communiceren instemmen.

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 administrateurs-bedrijf 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.

De vergadering kan unaniem instemmen met de benoeming van Peter Timmermans tot administrateur. In eerste instantie wordt een regiecontract gesloten waarbij Peter € 50,- per uur in rekening brengt. Als straks een taakverdeling tussen administrateur en bestuur definitief geregeld is kan ook met vaste bedragen worden gewerkt.

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. Nadien hebben zich nog andere personen gemeld zodat tot eerste bestuur benoemd worden:

Naam	Bouwnr / deel plan	Emailadres
Berry de Groot	158 / Centrale Toren	bdgroot@xs4all.nl
Marieke Robben	63 / Basiswoningen	marieke_robbe@hotmail.com
Joep van den Heuvel	15 / Basiswoningen	joep_vanden_heuvel@hotmail.com
Ellen Peters Sengers	218 / Schermwoningen	ellensengers@hotmail.com
Marjanke Dinnessen	165 / Schermwoningen	info@bagci.speedlinq.nl
Marcus Domnisse	90 / Schermwoningen	marcus.domnisse@planet.nl

De betreffende bestuursleden worden met algemene stemmen benoemd.

De zittende bestuursleden Gabriele van Lin en Mark van Thiel treden af.

6. Benoeming blokvertegenwoordigers

Deze worden benoemd door het betreffende blok woningen of appartementencomplex. Zij vertegenwoordigen het betreffende blok of de groep in de blokraadvergadering.

Tot leden worden benoemd:

Type woning	Huisnummer	Bouwnr.	Vertegenwoordiger	Bouwnr.
Centrale toren	1 t/m 12	138 t/m 149	P.J. Schulte	162
Centrale toren	13 t/m 25	150 t/m 162	Wladimir Verhagen	157
Basiswoningen	27 t/m 37	1 t/m 11	J. Peters	2
Basiswoningen	38 t/m 48	12 t/m 22	J. v/d Heuvel	15
Basiswoningen	49 t/m 58	23 t/m 32	J. van Eekelen	28
Basiswoningen	59 t/m 68	33 t/m 42	A. Rutten	36
Basiswoningen	69 t/m 77	43 t/m 51	C. Peters	43
Basiswoningen	78 t/m 86	52 t/m 60	B. van Gent	58
Basiswoningen	87 t/m 94	61 t/m 68	M. Robben	63
Basiswoningen	95 t/m 102	69 t/m 76	P. Balik	71
Donjon Zuid	103 t/m 111	77 t/m 85	D. Groeneboer	81
Schermwoningen	112 t/m 118	86 t/m 92	J. Evers	86

Donjon Noord	119 t/m 126	93 t/m 100	J. van Winssen	98
Schermwoningen	127 t/m 134	101 t/m 107	M. Berkhout	105
Schermwoningen	135 t/m 144	108 t/m 117	D. van Lin	116
Schermwoningen	145 t/m 154	118 t/m 127	S. Arp	123
Schermwoningen	155 t/m 164	128 t/m 137	K. van Rumund	136
Schermwoningen	165 t/m 174	163 t/m 172	M. Dinnissen	165
Schermwoningen	175 t/m 184	173 t/m 182	R. Brouwers	180
Schermwoningen	185 t/m 194	183 t/m 192	G. van Aar	185
Schermwoningen	195 t/m 204	193 t/m 202	L. Peters	198
Schermwoningen	205 t/m 214	203 t/m 212	C. Wiegers	207
Schermwoningen	215 t/m 224	213 t/m 223	A. Loermans	222
Donjon West	225 t/m 235	224 t/m 234	Beijdorf van Elst	224
Donjon Oost	236 t/m 246	235 t/m 245	nog te benoemen	

Tot plaatsvervangende leden worden benoemd:

Type woning	Huisnummer	Bouwnr.	Vertegenwoordiger	Bouwnr
Centrale toren	1 t/m 12	138 t/m 149	D. van de Mosselaar	148
Centrale toren	13 t/m 25	150 t/m 162	P.J. Schulte	162
Basiswoningen	27 t/m 37	1 t/m 11	B. Wellens	1
Basiswoningen	38 t/m 48	12 t/m 22	D. van Geelen	21
Basiswoningen	49 t/m 58	23 t/m 32	R. Arts	26
Basiswoningen	59 t/m 68	33 t/m 42	A. Cobussen	40
Basiswoningen	69 t/m 77	43 t/m 51	B. Romijnders	45
Basiswoningen	78 t/m 86	52 t/m 60	M. Jansen	59
Basiswoningen	87 t/m 94	61 t/m 68	E. Jansen	64
Basiswoningen	95 t/m 102	69 t/m 76	S. Hormes	72
Donjon Zuid	103 t/m 111	77 t/m 85	G. Tax	83
Schermwoningen	112 t/m 118	86 t/m 92	F. Detiger	92
Donjon Noord	119 t/m 126	93 t/m 100	L. Böke	93
Schermwoningen	127 t/m 134	101 t/m 107	K. Wegkamp	103
Schermwoningen	135 t/m 144	108 t/m 117	T. Lucassen	114
Schermwoningen	145 t/m 154	118 t/m 127	M. Peters	126
Schermwoningen	155 t/m 164	128 t/m 137	E. van Hoorst	135
Schermwoningen	165 t/m 174	163 t/m 172	M. Zwartjes	172
Schermwoningen	175 t/m 184	173 t/m 182	B. van Benthem	179
Schermwoningen	185 t/m 194	183 t/m 192	E. Verweij	186
Schermwoningen	195 t/m 204	193 t/m 202	B. Swik	195
Schermwoningen	205 t/m 214	203 t/m 212	J. de Win	208
Schermwoningen	215 t/m 224	213 t/m 223	Rohangmehan	221
Donjon West	225 t/m 235	224 t/m 234	L. van Stuart	232
Donjon Oost	236 t/m 246	235 t/m 245	Jissink	243

Als leden van de onderhoudscommissie melden zich:

Type woning	Huisnummer	Bouwnr.	Vertegenwoordiger	Bouwnr
Centrale toren	1 t/m 12	138 t/m 149		
Centrale toren	13 t/m 25	150 t/m 162	Jos van As	152
Basiswoningen	27 t/m 37	1 t/m 11	R. Loeffen	4
Basiswoningen	38 t/m 48	12 t/m 22	M. Coonen	13
Basiswoningen	49 t/m 58	23 t/m 32	M. Engelen	25
Basiswoningen	59 t/m 68	33 t/m 42	H. van Hulst	42
Basiswoningen	69 t/m 77	43 t/m 51		
Basiswoningen	78 t/m 86	52 t/m 60	S. Mertens	57
Basiswoningen	87 t/m 94	61 t/m 68	K. van Haren	62
Basiswoningen	95 t/m 102	69 t/m 76		
Donjon Zuid	103 t/m 111	77 t/m 85	G. Caldenhoven	82
Schermwoningen	112 t/m 118	86 t/m 92	R. Reuvers	87
Donjon Noord	119 t/m 126	93 t/m 100	M. van de Boogaard	94
Schermwoningen	127 t/m 134	101 t/m 107	A. Gersten	107

Schermwoningen	135 t/m 144	108 t/m 117	D. Klaassen	117
Schermwoningen	145 t/m 154	118 t/m 127		
Schermwoningen	155 t/m 164	128 t/m 137	A. Janssen	128
Schermwoningen	165 t/m 174	163 t/m 172		
Schermwoningen	175 t/m 184	173 t/m 182	R. Brouwers	180
Schermwoningen	185 t/m 194	183 t/m 192		
Schermwoningen	195 t/m 204	193 t/m 202		
Schermwoningen	205 t/m 214	203 t/m 212	R. van de Hoonard	205
Schermwoningen	215 t/m 224	213 t/m 223	E. Sengers	218
Donjon West	225 t/m 235	224 t/m 234	E. Kuppen(N vd Hulsbeek 220)	230
Donjon Oost	236 t/m 246	235 t/m 245	Berkelmans	235

Speciaal bekendheid met planten, onderhoud e.d. heeft

Sancho Mertens 0642 738811, email: sierplantwekerij.Mertens@12move.nl

7. Begroting, incasso en jaarrekening

Tijdens de vergadering wordt de navolgende begroting gepresenteerd:

1. Organisatiekosten			
1.1. WA verzekering		150,--	
1.2. Rechtsbijstandsverzekering		250,--	
1.3. Administratie en beheerskosten		1.500,--	
1.4. Vergaderings- en administratiekosten		500,--	
1.5. Bankkosten		25,--	
1.6. Onvoorzien		<u>75,--</u>	
Subtotaal			2.500,--
2. Onderhoudskosten			
2.1. Ca. 520 m1 ligusterhagen		6.380,--	
2.2. Ca. 35 Gliditsia bomen		780,--	
2.3. Water geven (per keer 720,--)		P.M.	
2.4. Inboeten (vervangen dood goed)		1.000,--	
2.5. Onvoorzien/opbouw reserve		<u>1.590,--</u>	
2.6. Subtotaal			<u>9.750,--</u>
Totaal			12.250,--

Per woning € 50,-- per jaar.

Dit is de begroting voor 2010. In 2009 behoeven nog geen kosten gemaakt te worden omdat het groen in de winter van 2008/2009 wordt aangebracht en dan in eerste instantie nog door de planter wordt onderhouden.

Ter toelichting wordt nog het volgende vermeld:

- 1.1 en 1.2. Het is raadzaam om samen met de VvE's in de appartementsgebouwen een collectieve verzekering te sluiten. Dat zal goedkoper zijn.
- 1.3. Dit is een globale raming. De administrateur zal werkelijk bestede ure ad € 50,-- in rekening brengen. Bestuur en administrateur dienen goed af te bakenen wie wat doet.
- 2.1. en 2.2. Dit is gebaseerd op een offerte van Rene Schraven. Misschien dat andere goedkoper zijn maar dan moet men wel voor een goed programma zorgen: een goede omschrijving van wat er wanneer gedaan moet worden. Voor de beleving van deze wijk is goed groen heeel, heeel erg belangrijk. Zonder groen ontstaat er een steenactig plein. Belin beseft dit en investeert extra in al vrij forse groenblijvende hagen en grotere bomen. Dat heeft geen zin als dat niet goed onderhouden en bijgehouden wordt. Men mag derhalve op dit punt niet kiezen voor goedkoop maar moet voor kwaliteit gaan.
- 2.3. Water geven kan wellicht bij tourbeurt door de bewoners zelf gedaan worden.
- 2.4. Planten gaan nu eenmaal ook dood en dienen dan vervangen te worden door gelijkwaardige planten. Dat heet inboeten.

Met algemene stemmen wordt de begroting vastgesteld en dientengevolge ook de hoogte van de bijdrage ingaande 1 januari 2010 vastgesteld op € 50,-- per woning per jaar.

Voor wat betreft de niet verplichte activiteiten zal te zijner tijd een plan en een begroting gemaakt worden. Feit is dat de Bewonersvereniging van Belin een bedrag van € 12.500,- in kas gestort krijgt om een party te organiseren, dit als compensatie dat de bewoners niet konden worden uitgenodigd bij de officiële opening van het plan op 16 mei 2007.

De volgende begrotingen worden vastgesteld door de wijkraad, na eerder per email 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 email 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 email 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

Al de besproken zaken zijn verwerkt in een huishoudelijk reglement voor de Bewonersvereniging Lambrasse.

Uit de schriftelijke stemming over het huishoudelijk reglement bleek dat 46 van 190 mensen tegen het reglement waren (alleen bewoners van woningen want de bewoners van de appartementen waren unaniem voor).

Bij door behandeling na schriftelijke stemming van dit punt in de vergadering van de bewoners van woningen is het onderwerp voorts gesplitst in drie onderdelen, te weten:

- € het huishoudelijk reglement zelf
- € de daarin vervatte regeling ten aanzien van het gebruik van het dak voor de opstelling van zaken die met zonne-energie te maken hebben
- € de daarin vervatte regeling om de door de architect en welstand bepaalde kleuren van garagedeuren van woningen voorlopig te handhaven.

Uit de opnieuw gehouden mondelinge stemming bleek dat het huishoudelijke reglement zelf en de beleidslijn ten aanzien van het gebruik van het dak met unanieme stemmen wordt goedgekeurd en de 45 tegenstemmen geacht worden te hebben tegengestemd tegen de beleidslijn ten aanzien van de kleuren. Afsproken wordt dat het bestuur op termijn nieuw beleid tegen de kleuren zal ontwikkelen. Mogelijk valt de diversiteit in de praktijk mee en kunnen ook de tegenstanders met deze kleuren leven.

9. Oplevering woningen

Uiteengezet wordt dat de opleveringen inderdaad wat later plaatsvinden dan oorspronkelijk gepland.

Bij de appartementseigenaren was dit punt een heikel probleem. Immers bij appartementen start de bouw formeel ook op 1 februari resp. 1 mei (Poort van Leur) maar in de aanneemovereenkomst van de appartementen is geregeld dat dan ook de beschikbare bouwtijd begint te lopen. Dit impliceert dat bij overschrijding mogelijk een boete verschuldigd is overeenkomstig hetgeen in de GIW voorwaarden is geregeld.

Bij de woningen is dit niet het geval. Weliswaar start formeel ook daar de bouw op 1 februari 2007, maar daar beginnen de werkbare werkdagen pas te lopen na gereedkoming van de begane grond vloer.

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

10. Technische vragen woningen

Deze zijn verwerkt in de vragenlijst die op internet gepubliceerd wordt.

11. Vervroeging aanvang 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

De eventuele vragen zijn met antwoorden verwerkt in het vragenoverzicht op internet.

Wijchen, 26 februari 2008

Mark van Thiel