

VERSLAG VAN DE GECOMBINEERDE VERGADERING D.D. 12 FEBRUARI 2008 IN ZAAL VERPLOEGEN IN WIJCHEN VAN DE VERENIGINGEN VAN EIGENAARS VAN RESP. DE DONJON ZUID, NOORD, OOST, WEST EN CENTRALE TOREN IN HET PLAN LAMBRASSE TE WIJCHEN

Aanwezig en rechtsgeldigheid vergadering:

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

- € Donjon Zuid 6 van de 9 leden is 66%
- € Donjon Noord 8 van de 8 leden is 100%
- € Centrale Toren 21 van de 25 leden is 84%
- € Donjon Oost: 9 van de 11 leden is 82%, met dien verstande dat namens 6 stuks stemmen uitgebracht zijn door Belin projectontwikkeling BV waardoor besluiten nimmer langer dan een jaar werking kunnen hebben;
- € Donjon West: 9 van de 11 leden is 82%, met dien verstande dat namens 2 stuks stemmen uitgebracht zijn door Belin projectontwikkeling BV, zodat meer dan 50% van de leden aanwezig waren en er derhalve rechtsgeldig vergaderd kan worden.

De uitnodiging (voor deze eerste vergadering) is 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 en de vergadering kan daarmee instemmen, dat gelet op het gecombineerde karakter gekozen voor de volgende techniek:

- € collectieve mondelinge toelichting op de agendapunten door ondergetekende;
- € behandeling van alle agendapunten in 5 groepen (elk vereniging);
- € schriftelijk stemmen middels een per vereniging in te dienen stembiljet.

De vergaderingen kon met algemene stemmen met de voorgestelde vergadertechniek instemmen.

Presentatie door de vereniging eigen huis

In de vergadering 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 nadien gehouden schriftelijke stemming blijkt het navolgende:

- € 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 voorstemmers zelf ook op individuele basis lid worden. Dit kan verder door en met de Vereniging Eigen Huis geregeld worden.

1. Opening en uitleg begrip VvE

Ondergetekende geeft een toelichting op het verplichte lidmaatschap van deze vereniging, noodzakelijk omdat men ook gezamenlijk eigenaar is van het hele gebouw. Ondergetekende geeft voorts een nadere toelichting waarbij hij ondermeer wijst op de noodzaak om een reservefonds te hebben. De administrateur kan hier behulpzaam bij zijn.

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.

Alle verenigingen konden met algemene stemmen met dit voorstel instemmen zodat Peter Timmermans administrateur is van alle verenigingen.

3. Benoeming bestuur

Per VvE is er een bestuur benoemd. De samenstelling is vermeld in de aangehechte stembiljetten. De bestuursleden zijn als zodanig met algemene stemmen aangewezen.

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 eventueel deelgenomen worden aan een collectieve beursbrandpolis voor appartementscomplexen. 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.

Overigens is nadien informatie ontvangen van De Wildt Verzekeringen, Baron d'Osysteeraat in Wijchen dat een verzekering tegen de nog lagere prijs van 21 eurocent per € 1.000,- verzekerde waarde mogelijk zou zijn. Overigens is het pas nodig om het gebouw te verzekeren zodra het complex c.q. de woningen opgeleverd worden.

5. Vaststelling begroting

Tijdens de vergadering wordt de aangehechte begroting doorgesproken en toegelicht. De begroting gaat pas in voor 2009, zodra de complexen zijn opgeleverd. .

Alle verenigingen konden met algemene stemmen met dit voorstel instemmen zodat de begrotingen voor 2009 dienovereenkomstig zijn vastgesteld.

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

Omdat deze complexen later opgeleverd worden dan oorspronkelijk gepland kan sprake zijn van schade voor de bewoners. Tijdens de vergadering wordt daar over gesproken en door de aanwezigen geconstateerd dat dit mogelijk een goed klus is voor de Vereniging Eigen Huis. De respectievelijke besturen zullen dit t.z.t. aan de orde stellen.

7. Rondvraag en sluiting

Niets meer aan de orde zijnde wordt de gezamenlijke vergadering gesloten.

Wijchen, 26 februari 2008

Mark van Thiel

Begroting VvE's Lambrasse

Omschrijving

Naam	Zuid	Noord	Oost	West	CT	Bewoners- vereniging
Woningen	9	8	11	11	25	245
Opstalverzekering	950	925	1.300	1.300	1.675	0
WA verzekering	150	150	150	150	150	150
Rechtsbijstandverzekering	250	225	300	300	375	250
Administratie en beheerkosten	1.610	1.430	1.960	1.960	2.980	1.500
Bijdragen aan bewonersvereniging 50	450	400	550	550	1.250	0
Verenigings- en vergaderkosten	PM	PM	PM	PM	250	500
Bankkosten	25	25	25	25	25	25
Lidmaatschap Stichting VvE Belang e.d.	100	100	100	100	100	0
Schoonmaakkosten	100	100	100	100	2.120	0
Glasbewassing	PM	PM	PM	PM	1.500	0
Elektra	800	800	900	900	1.500	0
Water	PM	PM	PM	PM	PM	0
Liftonderhoud	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	0
Telefoon lift	300	300	300	300	300	0
Keuring lift	500	500	500	500	500	0
Onderhoud ventilatiesystemen parkeerkelder	0	0	500	500	500	0
Onderhoud automatische deuren	500	500	500	500	500	0
Onderhoud garagedeuren	0	0	1.000	1.000	1.000	0
Dagelijks onderhoud	500	500	500	500	500	7.500
Jaarlijkse onderhoudsrapportage + schoonmaken dak	500	500	500	500	750	0
Dotatie onderhoudsvoorzieningen 1,5	3.750	3.450	4.950	4.950	6.000	1.000
Onvoorzien	1.015	1.095	865	865	1.525	1.575
	<u>13.000</u>	<u>12.500</u>	<u>16.500</u>	<u>16.500</u>	<u>25.000</u>	<u>12.500</u>
Gemiddeld!!! Per woning per maand	120	130	125	125	83	4

Verdeling per woning

Woning	1	15	179	11	115	10	116	11	123	7	78	
	2	11	131	11	115	11	127	11	123	6	67	
	3	9	107	11	115	9	104	10	112	6	67	
	4	11	131	11	115	10	116	10	112	6	67	
	5	9	107	11	115	9	104	10	112	7	78	
	6	11	131	11	115	10	116	10	112	7	78	
	7	9	107	8	83	9	104	10	112	6	67	
	8	8	95	8	83	10	116	10	112	6	67	
	9	8	95		0	8	92	8	89	6	67	
	10		0		0	8	92	8	89	7	78	
	11		0		0	14	162	14	157	7	78	
	12		0		0		0		0	6	67	
	13		0		0		0		0	6	67	
	14		0		0		0		0	6	67	
	15		0		0		0		0	7	78	
	16		0		0		0		0	7	78	
	17		0		0		0		0	6	67	
	18		0		0		0		0	6	67	
	19		0		0		0		0	6	67	
	20		0		0		0		0	7	78	
	21		0		0		0		0	7	78	
	22		0		0		0		0	6	67	
	23		0		0		0		0	6	67	
	24		0		0		0		0	6	67	
	25		0		0		0		0	7	78	
Parkeerplaatsen	1 ^e		0	1	10	1	12	1	11	1	11	
	rest		0	17	177	10	116	10	112	25	280	
			91	1.083	100	1.042	119	1.375	123	1.375	186	2.083

Toelichting begroting

Bewonersvereniging

Verzekeringen

Het is altijd verstandig om als vereniging een WA en misschien een rechtsbijstand- en bestuursaansprakelijkheidsverzekering te sluiten. Tezamen met de vijf VvE's kan worden bekeken of het mogelijk is om hiervoor een collectief contract te sluiten.

Administrateur

De kosten van de administrateur hangen natuurlijk in belangrijke mate af van de afspraken die daarover met het bestuur gemaakt worden. In feite moet de administrateur alleen belast zijn met het opstellen van begroting, jaarrekening en boekhouding. Dan ook blijven de kosten binnen redelijke perken.

Onderhoudskosten

Deze zijn gebaseerd op een eerste offerte van Schraven Hoveniers te Wijchen.

Vereniging van Eigenaars

Verzekeringen

Brandopstal- en WA verzekering is noodzakelijk. Overige verzekeringen zijn facultatief. Tezamen met de overige VvE's en de bewonersvereniging kan worden bekeken of het mogelijk is om hiervoor een collectief contract te sluiten.

Lidmaatschappen

Het verdient in ieder geval aanbeveling om lid te worden van de landelijke Stichting VvE Belang. Men blijft dan goed op de hoogte van wat binnen VvE's gewenst en gebruikelijk is. Ook kan overwogen worden om als vereniging lid te worden van bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis.

Schoonmaken en glasbewassing

Bij de Donjons is dit maar betrekkelijk weinig. Dit betreft een voordeur, een gang en een trappenhuis. Het verdient aanbeveling om dit onderling bij toerbeurt te doen. Bij de centrale toren ligt dit anders. Het complex is groter en er is meer openbaar glas. Dit ware t.z.t. uit te besteden.

Elektra en water

De elektra berekening is gebaseerd op de werkelijke kosten in gelijkwaardige complexen. Waterkosten zijn niet verschuldigd omdat er geen watermeter zit. Dit zal in voorkomend geval bij bewoners gehaald moeten worden.

Liftonderhoud, telefoon en keuring

Voor het liftonderhoud wordt een jaarcontract afgesloten. Daarnaast is een abonnement gewenst op een liftalarmcentrale zodat wanneer onverhoopt de lift vast komt te zitten, direct alarm geslagen kan worden en hulp geboden kan worden. Daarnaast dienen liften jaarlijks te worden gekeurd.

Onderhoudskosten

Te denken valt aan onderhoudsabonnementen van automatische deuren, van garagedeuren, van ventilatiesystemen etc. maar ook een jaarlijkse onderhouds- en dakinspectie.

Onderhoudsreserve

Iedere VvE is wettelijk verplicht om een onderhoudsreserve aan te leggen om toekomstige grote onderhoudsposten te betalen. Voorshands is aangehouden ca. 1,5 % van de herbouwkosten.