

Primulahof Blok A - beheer mandelig terrein

Notulen Algemene Ledenvergadering

Primulahof Blok A - Beheer mandelig terrein
Primulahof 66, 3135 EP, Vlaardingen
06 28 755 660
bestuur@primulahof.nl

Onderwerp: Notulen Algemene Ledenvergadering
Nummer: 01
Datum: Maandag 30 november 2015
Tijdstip: 19.30 – 21.30 uur
Locatie: Magnoliastraat 41, 3135 VR Vlaardingen (Leger des Heils Korpsgebouw)
Aantal aanwezige stemmen: 31
Bestuur: Peter van den Bremer (penningmeester), Michael Slood (voorzitter) en Laura Vernout (secretaris)

1. Opening en welkom

De Voorzitter opent de vergadering om 19.35 en heet iedereen welkom en bedankt tevens iedereen voor de massale opkomst. Het Bestuur en de technische commissie wordt aan de leden voorgesteld. De naam van het Bestuur (PML hof) komt voort uit de voorletters van de leden: P(Peter)riM(Michael)uL(Laura)hof. De vergadering heeft betrekking op het mandelige terrein van: Primulahof blok A - Vlaardings Geluk 2 - beheer mandelig terrein bouwnummers A1.01 t/m A1.10, A2.11 t/m A2.16, A3.17 t/m A3.33. Kortweg heet de vereniging: PriMuLahof blok A - beheer mandelig terrein.

2. Doel van de avond

De Voorzitter legt kort het doel van de avond uit aan de hand van onderstaande punten.

- Overdracht verantwoordelijkheid mandelig terrein in 2016 aan onze vereniging
- Belangrijke beslissingen moeten door de leden worden goedgekeurd (stemmen) tijdens een ALV
- Financiële verplichtingen
- Koers van onze vereniging bepalen
- Wat vinden jullie van het mandelige terrein en wat daar bij hoort (brainstorm)
- Planning
- Communicatie

3. Waarom ?



De Voorzitter vertelt wat exact bedoeld wordt met mandeligheid. Kort gezegd komt het op het volgende neer: Je bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:

- te onderhouden
- te reinigen
- te vernieuwen (indien nodig).

Als bewoners moeten we dit zelf regelen, zodoende is deze beheervereniging opgericht. Soms wordt een dergelijke vereniging ook wel een Vereniging van Eigenaren of VvE genoemd, dat is echter onjuist. Deze benaming mag niet worden verward met een Vereniging van

Eigenaars of VvE als onderdeel van een appartementencomplex. Voor deze vorm van beheer gelden andere wetten en regels.



In bijgevoegde Powerpoint wordt in slide 8 t/m 11 uitgelegd waarom het van belang is een vereniging op te richten ten behoeve van het onderhoud van het mandelige terrein.

4. Brainstorm

De Secretaris vertelt kort over de discussies die gevoerd worden als Bestuur over wat nu wel precies de verwachting is van de bewoners t.o.v. het Bestuur. Om de verwachtingen te managen is er een brainstorm gehouden waarin iedereen in groepjes op papier kon zetten wat de verwachtingen zijn tov het Bestuur. Einde van de vergadering zal dit verder aan bod komen. Een kwartier lang schreef iedereen zijn punten op en loopt het Bestuur rond voor een verdere uitleg of toelichting waar nodig.

5. Wie, wanneer, hoe en wat

Wie ?

De Voorzitter pakt opnieuw het woord en legt aan de hand van slide 14 t/m22 uit wat er exact door ons beheerd moet worden en wie daarvoor verantwoordelijk is. Ook is duidelijk gemaakt waar ontwikkelaar ERA Contour verantwoordelijk voor is en waar de gemeente Vlaardingen verantwoordelijk voor is in geheel Vlaardings Geluk I, Vlaardings Geluk II en Vlaardings Geluk III.

Wanneer ?

Onderstaande punten worden besproken over de timing van oprichting van de vereniging voor het mandelige terrein. Op slide 24 staat beschreven wat het precieze proces is wat er tot nu toe verlopen is en is ook duidelijk waarom we hier vandaag zitten.

Dit is de stand van zaken tot nu toe qua oplevering:

- Blok A2 en A3 zijn opgeleverd
- Blok A1 wordt circa in maart 2016 opgeleverd
- Het mandelige binnenterrein wordt tegelijk (of snel daarna) opgeleverd met de oplevering van blok A1
- Dat houdt in dat de overdracht van verantwoordelijkheid voor het beheer overgaat van ERA Contour naar onze vereniging circa in april 2016
- Vanaf dag 1 vanaf de overdracht aan ons zijn wij met elkaar verantwoordelijk!
 - o Dat brengt een aantal consequenties met zich mee!
 - o Veelal financieel

Hoe?

De Voorzitter licht toe welke keuze-opties we hebben met betrekking tot de vereniging. Beheer en onderhoud, hoe gaan we het regelen?

- Via Inzicht VVE Beheer?
- Zelf?

Wij als Bestuur kiezen er voor om het beheer en onderhoud ZELF te gaan regelen in plaats van via Inzicht VVE Beheer (of andere tussenorganisatie). Op slide 27 staat een voorbeeld hoe het werkt met bijvoorbeeld lantaarnpalen via Inzicht VVE Beheer of zelf een vereniging oprichten.

Tijdens een gesprek vanuit het Bestuur met Inzicht VVE Beheer midden dit jaar is besproken hoe de samenwerking eruit zou komen te zien. Hierover zijn alle Bestuursleden niet echt te spreken.

Daarom is bekeken wat de voor en nadelen zouden zijn van beide opties.



Voordelen beheer en onderhoud via Inzicht VVE Beheer organiseren

- Professionele organisatie (?) *Hier stellen wij onze vraagtekens over, problemen Blok B*
- Ervaring in andere hofjes Vlaardings Geluk *Ontevredenheid over Inzicht VVE, zie ook Vlaardings Geluk I en ervaringen van Blok B.*
- Geldbuffer in het begin (mogelijk uitgestelde betaling) *Oplossing komt zo aan bod, reden ALV*
- Automatische incasso maandbedrag *Handmatige betalingen per bewoner*
- Onafhankelijke organisatie bij wanbetalingen (incassobureau) *Kosten voor inschakelen en opstarten procedures moeten, ook via Inzicht VVE Beheer, altijd door ons (degene die in gebreke is) betaald worden*

Voordelen beheer en onderhoud zelf organiseren

- Meer verantwoordelijkheidsgevoel om eigen buurt schoon, heel en veilig te houden
- Direct zicht op problemen, klachten en vragen
- Direct zicht op uitvoering, kunnen direct acteren tijdens problemen in uitvoering (geen tussenkomst andere partij)
- Direct aanspreekpunt bewoners aan vereniging (over voortgang oplossingen)
- Besparen kosten inschakelen Inzicht VVE Beheer, 35 euro per woning per jaar

BESLUIT: Tijdens de vergadering is er gestemd om het volgende besluit te nemen:

- **Hebben wij jullie goedkeuring om het Bestuur zelf op te richten en geen zaken te doen met inzicht VVE Beheer?.**
- **Alle stemmen (31) waren voor deze optie, JA. Het besluit is UNANIEM aangenomen.**

Wat?

De Penningmeester neemt het woord over van de Voorzitter. Er wordt een korte film getoond over het exacte mandelige terrein (zie bijgevoegde film). De Penningmeester legt aan de hand van slide 30 toe wat de onderdelen zijn welke te onderhouden zijn door de vereniging. Daardoor ontstaat er de volgende financiële verplichting.

Financieel

Het maandbedrag, waaruit is dat opgebouwd en wat doen we er voor?

- A. Oprichten vereniging (eerste jaar, eenmalige kosten)
 - Inschrijving KvK (50 euro)
 - Notaris (300-500 euro, schatting)
 - Openen van bankrekening (eerste jaar gratis)
 - Huur pand voor de ALV (circa 140 euro totaal)
1. Algemeen
 - Website en e-mail (39 euro per jaar)
 - Bankrekening (rekening, betaalverkeer, automatische incasso)
 - ALV
 - Aansprakelijkheidsverzekering (nog uitzoeken)
2. Beheer en onderhoud (grootste post)
 - Periodieke kosten (onderhoud verharding, groen en riolering)
 - Incidentele kosten (vernieuwing, herstel, calamiteiten)
 - Stroomkosten
 - Reservering groot onderhoud
3. Onvoorzien



Daarnaast spelen de volgende financiële zaken mee :

- Mandelige zaken worden op kosten van alle 33 mede-eigenaren onderhouden, gereinigd en vernieuwd (art. 65 Boek 5 BW);
- Bijdrage per woning is gelijk voor leden en eigenaren;

Vanuit het Bestuur wordt het volgende voorgesteld:

- Doel: lopende kosten, officiële oprichting vereniging en buffervorming;
- Maandelijks (eventueel mogelijkheid per kwartaal of jaarlijks) door eigenaar zelf over te maken
- Rekeningnummer Bestuur: **Primulahof Blok A – Vlaardings Geluk, NL93 INGB 0007 0606 25**
- Start vanaf 1 januari 2016 (vanwege opbouwen buffer en betaling van aantal al gemaakte kosten)
- Contributie bepaald op €25,00 per woning per maand

BESLUIT: Tijdens de vergadering is er gestemd om het volgende besluit te nemen:

- Aan de leden van de ALV wordt gevraagd of ze akkoord zijn met het maandbedrag en de ingangsdatum.
- Hierop stemmen alle leden : JA (31 stemmen). **Het besluit is UNANIEM aangenomen.**

6. Vervolgtraject

De Voorzitter ligt toe hoe het verdere vervolgtraject eruit gaat zien:

Officieel oprichten, notarieel vastleggen

- Vóór officiële overdracht geregeld
- Harde randvoorwaarde vanuit het Bestuur, ivm aansprakelijkheden

Statuten en reglementen

- Verder uitwerken en vormgeven
- Volgende ALV goedkeuring vragen
- Mensen die willen meehelpen, meelezen?

Volgende ALV

- Circa maart 2016, voor overdracht. Mogelijk liefst voor oplevering 1e woningen Blok A1

Communicatie

- Problemen, klachten en opmerkingen via het Bestuur (zowel tijdens verantwoordelijkheid Era Contour als er na)
- www.primulahof.nl
- Bestuur@primulahof.nl

Op slide 35 wordt de verdere planning nader toegelicht.

7. Terugkoppeling brainstorm en vragenronde

In bijgevoegd document staan alle punten van de brainstorm op papier gezet. Tijdens de bespreking zijn er nog een aantal zaken los aangegeven: het verzoek van verwijderen van losse rommel uit het achterpad, het eventueel vervangen van de stekende boompjes uit de aangelegde perkjes en het contact leggen met de andere verenigingen om zo van elkaar te leren. Tevens werd er tijdens de vragenronde nog een aantal losse zaken mbt parkeren besproken.

8. Einde.

De Voorzitter besluit de vergadering rond 21.30 en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid. Voor betaling van de maandelijkse kosten volgt nog een brief of mail voor het einde van het jaar.

