



Vlaardings[®]
Geluk



Algemene Ledenvergadering #1

30 november 2015

PriMuLahof Blok A —
1 beheer mandelig terrein

Agenda

Inhoud

- Opening en welkom
- Doel van de avond
- Waarom
- Brainstorm
- Wie, wanneer, hoe en wat
- Vervolgtraject
- Terugkoppeling brainstorm en vragenronde
- Einde

Opening en welkom

Inhoud

- **Verenigingsnaam**
- Voorstellen bestuur
- Voorstellen technische commissie



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:

PriMuLahof blok A - beheer mandelig terrein

Opening en welkom

Inhoud

- Verenigingsnaam
- **Voorstellen bestuur**
- Voorstellen technische commissie

P

Peter van den Bremer
Penningmeester

M

Michael Slood
Voorzitter

L

Laura Vernout
Secretaris

Opening en welkom

Inhoud

- Verenigingsnaam
- Voorstellen bestuur
- **Voorstellen technische commissie**

Ricardo Gerlofsma
Technische commissie

Danny Vernout
Technische commissie

Doel van de avond

Inhoud

- 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

Waarom

Eigendomsbewijs notaris Koop-aannemingsovereenkomst.

Bladzijde 2:

[...] Het onderhoud van de mandelige zaak geschiedt in gezamenlijk overleg tussen de mandelige eigenaren, welke zijn verenigd in de mandelige vereniging. [...]

Bladzijde 3:

[...] Inrichting mandeligheid

De aanleg van de mandelige zaak zal plaatsvinden door en voor rekening van koper. [...]

Bladzijde 16:

Onderhoud en dergelijke kosten

Artikel 4

*[...] De mandelige zaak, daaronder dus ook begrepen, maar niet beperkt tot, ophogen en/of onderhoud van de riolering, wordt op **kosten** van **alle deelgenoten** onderhouden en gereinigd en vernieuwd. Uitdrukkelijk wordt in dit verband melding gemaakt van het sneeuwruimen en sneeuwvrij houden, teneinde een optimale bereik- en begaanbaarheid zoveel mogelijk te garanderen.*

*Ook de **kosten** van water- en **energieverbruik**, voor zover voortvloeiend uit het gebruik van de mandelige zaak zijn voor rekening van de gezamenlijke deelgenoten.*

Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten. [...]

Waarom

Statuten

- (Concept) statuten opgenomen in een ieders Koop-aannemingsovereenkomst -> vrij algemeen (geldt voor ieder hof)
- Verdere uitwerking en detaillering starten wij nu mee
- In een volgende ALV de statuten en reglementen bespreken en over stemmen/ goedkeuren.
- Deze statuten moeten worden gedeponeerd door de notaris om de hoofdelijke aansprakelijkheid van het bestuur op te heffen (randvoorwaarde om te besturen)
- Dit moet gebeuren vóóordat de overdracht plaatsvindt naar onze vereniging

Waarom

Mandeligheid

Mandeligheid is een vorm van eigendom en is als volgt in de wet beschreven:

“Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.” (BW boek 5 art. 60)

In veel nieuwbouwwijken kiezen gemeenten, zo ook hier, en projectontwikkelaars ervoor om grond in mandeligheid uit te geven.

De redenen hiervoor zijn vaak:

- bevordering van de sociale cohesie (burencontact)
- kosten onderhoud verleggen naar bewoners

Waarom

Wat betekent de mandeligheid voor ons?

U 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 deze beheervereniging opgericht.

Soms wordt een dergelijke vereniging ook wel een Vereniging van Eigenaren of VvE genoemd.

Deze benaming mag echter 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.

Brainstorm

Inhoud

- Brainstormsessie (10 minuten, 4 groepen)
 - Uitwerken vragen
- Terugkoppeling op uitkomst brainstormsessie aan het einde van deze presentatie

Wie, wanneer, hoe en wat

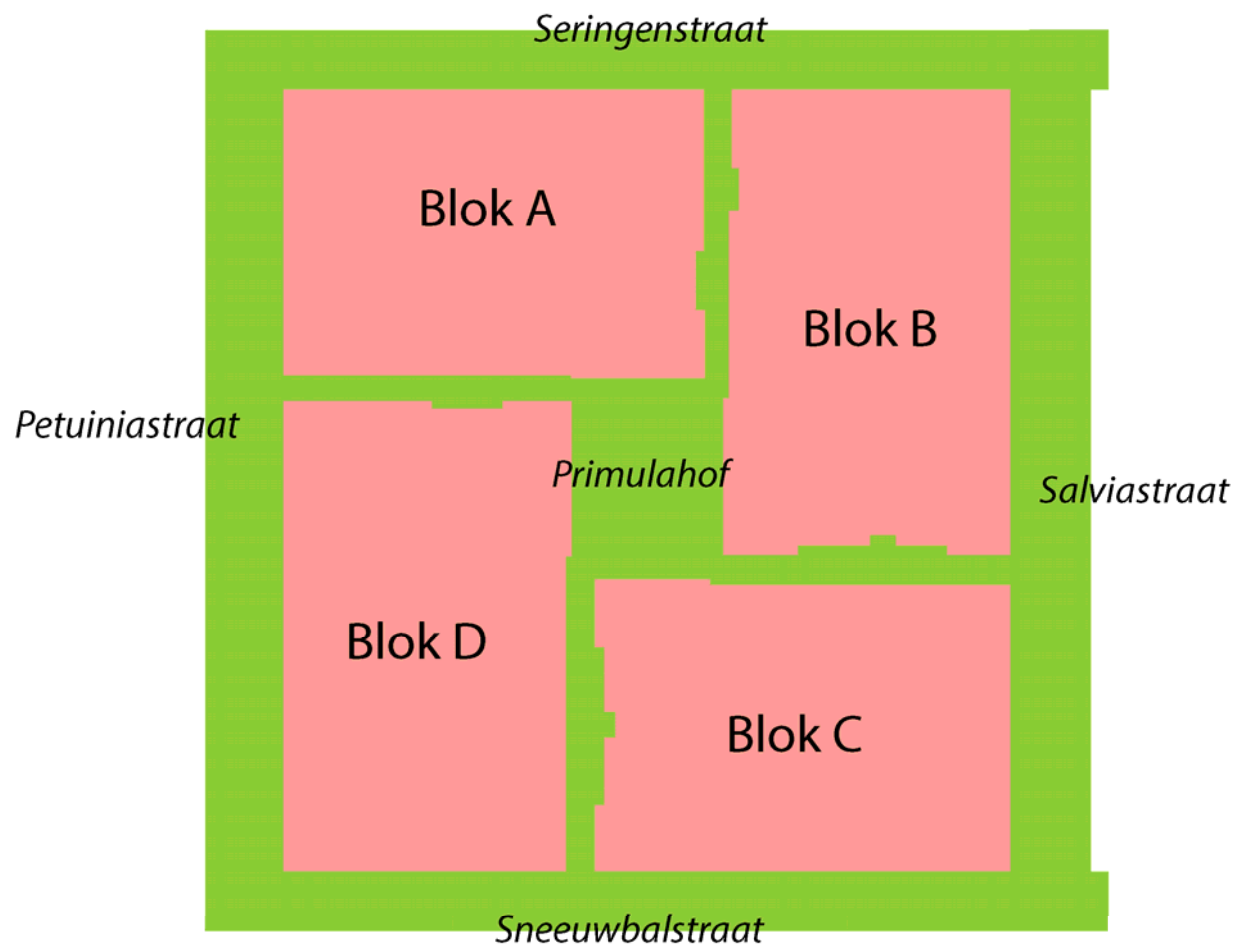
Inhoud

- Wie
- Wanneer
- Hoe (proces)
- Wat (resultaat)

Wie (verantwoordelijken)

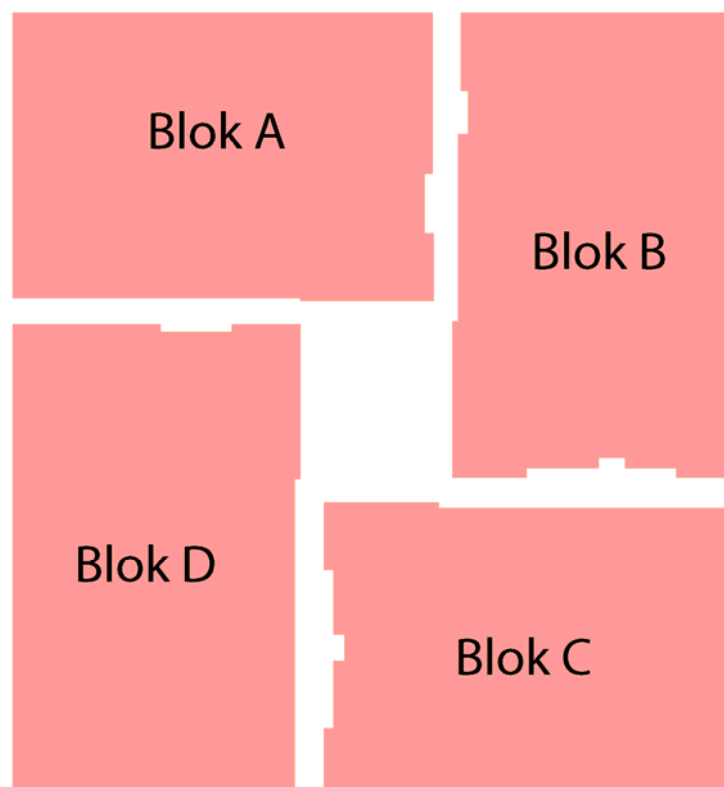


Wie (verantwoordelijken)



Wie (verantwoordelijken)

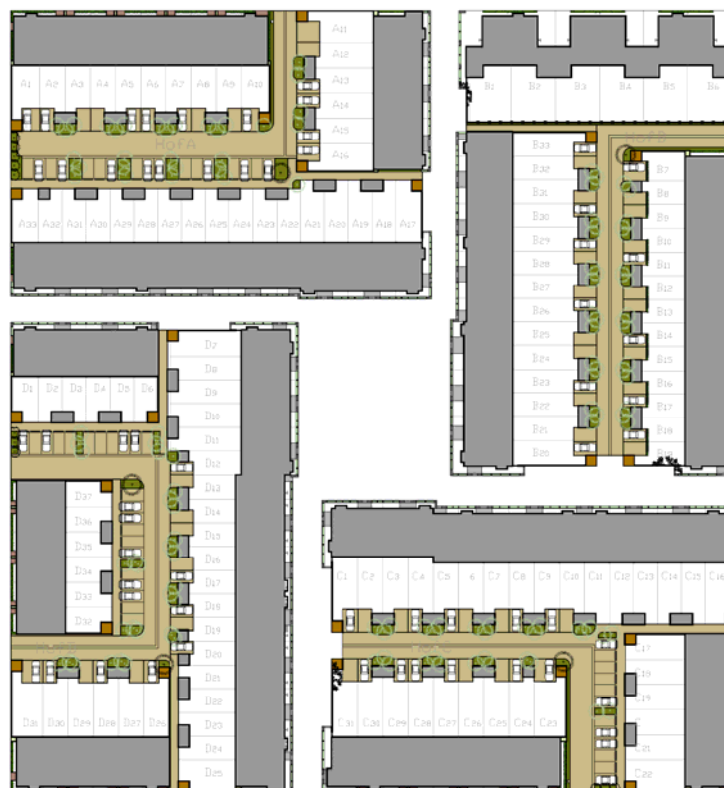
Verantwoordelijke: Era Contour
Aannemer: Van Dijk Maasland BV



Wie (verantwoordelijken)



Wie (verantwoordelijken)



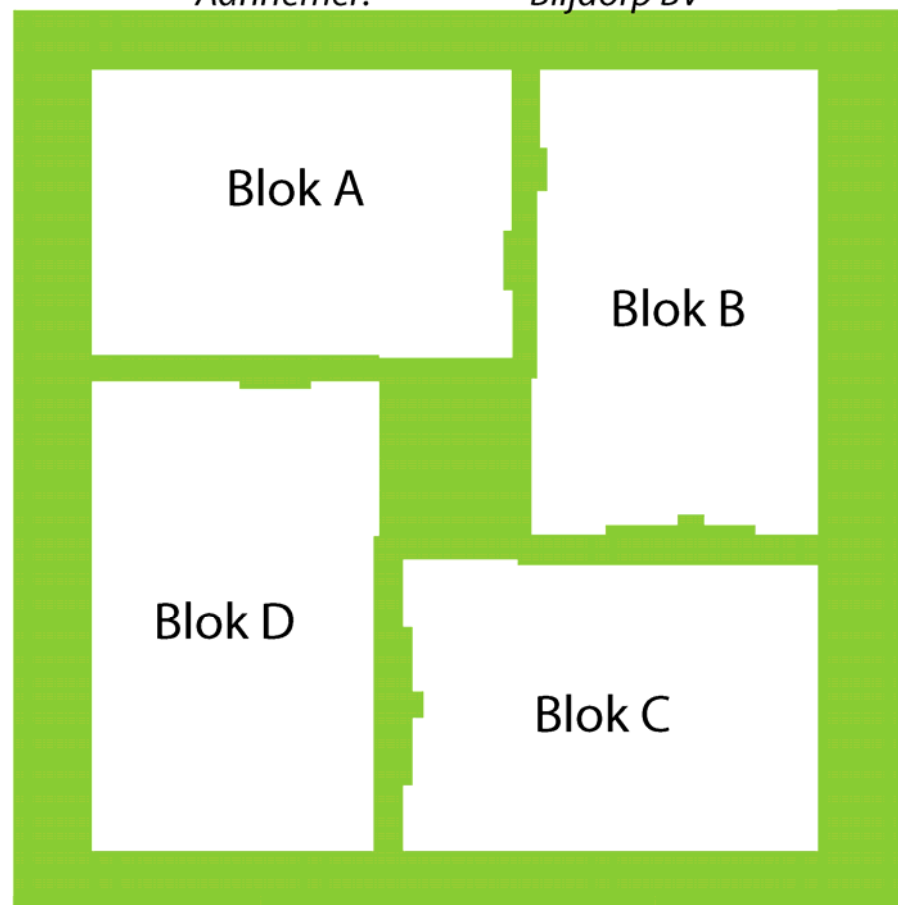
Wie (verantwoordelijken)



Wie (verantwoordelijken)

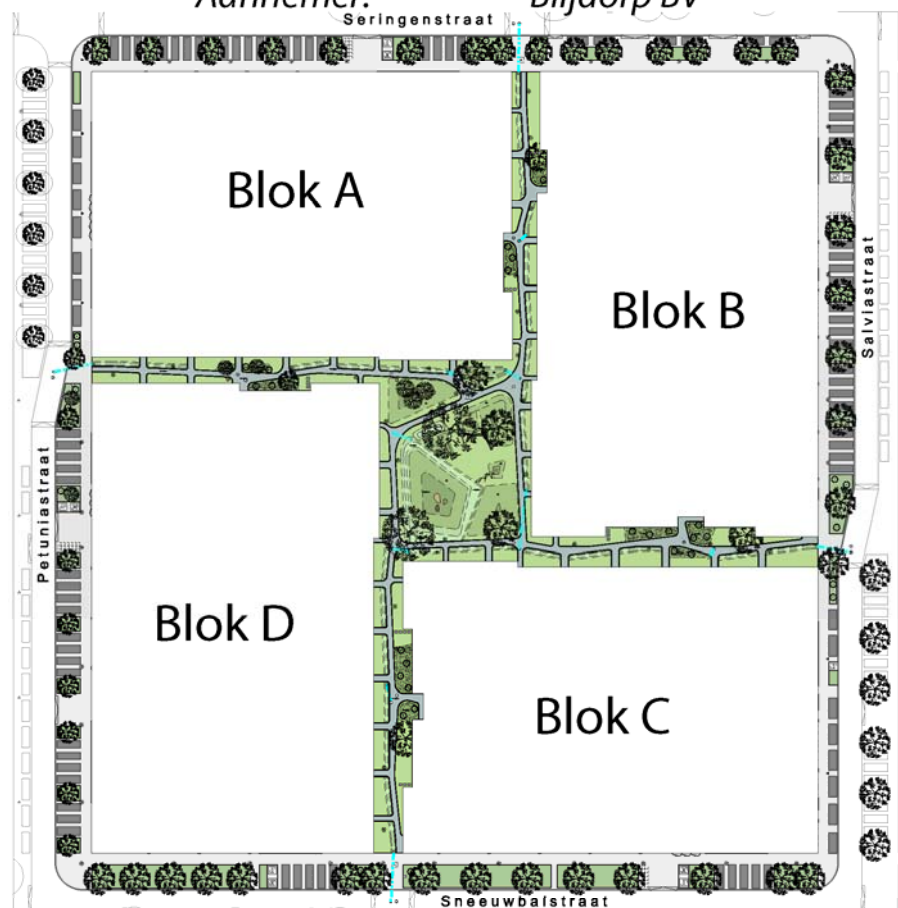
Verantwoordelijke: gemeente Vlaardingen

Aannemer: Blijdorp BV



Wie (verantwoordelijken)

Verantwoordelijke: gemeente Vlaardingen
Aannemer: Blijdorp BV



Wie (verantwoordelijken)



Wanneer

- 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!
 - Dat brengt een aantal consequenties met zich mee!
 - Veelal financieel

Daarom moeten we NU een aantal beslissingen nemen om te zorgen dat we een GOEDE START maken

Hoe (proces)

- 28 januari 2015 Bestuur en technische commissie opgericht / gekozen
- 23 februari 1^e bestuursvergadering
- 7 april / 26 mei / 23 juni Bestuursvergaderingen
- 1 juni Overleg met Inzicht VVE beheer over mogelijkheden

- 29 september Nieuwsbrief van Era: maart 2016 laatste blok A1 opgeleverd
- Oktober & November 6 vergaderingen bestuur & tc
- 29 oktober Website www.primulahof.nl opgericht
- 9 november Laatste woning in Blok A verkocht
- 10 november Uitnodiging verstuurd ALV
- 23 november KvK formulieren ingestuurd voor oprichting vereniging
- 26 November Vereniging officieel (bericht van de KvK)
- 30 November Bankrekening geopend

- 30 november 1^e Algemene Ledenvergadering

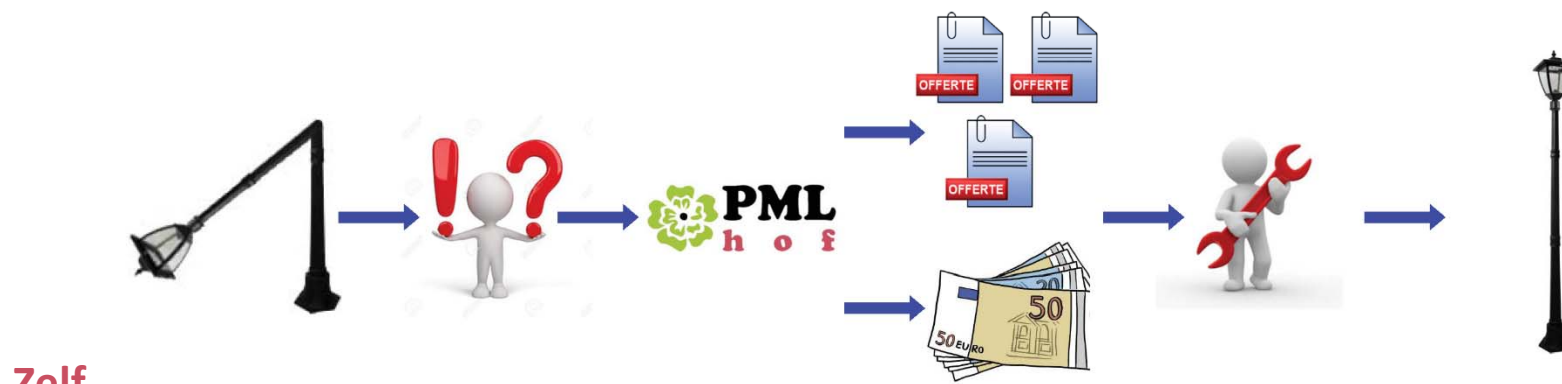
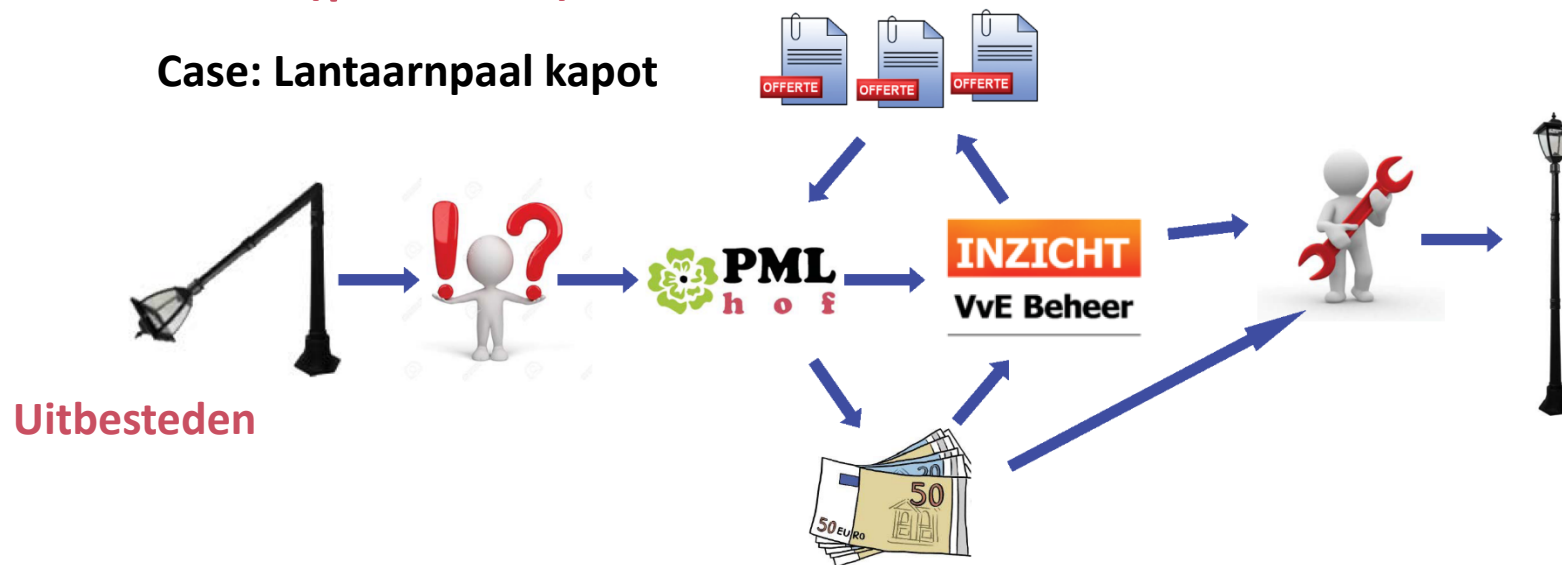
Hoe (proces)

- Beheer en onderhoud, hoe gaan we het regelen?
 - Via Inzicht VVE Beheer?
 - Zelf?

Wij kiezen er voor om het beheer en onderhoud ZELF te gaan regelen in plaats van via Inzicht VVE Beheer (of andere tussenorganisatie)

Hoe (proces)

Case: Lantaarnpaal kapot



Hoe (proces)

Case: Lantaarnpaal kapot, maar nu met problemen



Uitbesteden



Zelf

Hoe (proces)

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
- 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 (de in gebreke komende eigenaar) 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

Hoe (proces)

Wij kiezen er voor om het ZELF te gaan regelen

STEMMEN om goedkeuring te bepalen voor deze richting

Wat (resultaat)

Wat moeten we beheren:

- Toegangs-/uitgangsweg
 - Verharding
 - Bebording
- Parkeerplaatsen
 - Verharding
 - Nummering
 - Stootbanden
 - Verhoogde banden
- Voetpaden
- Groen
 - Bomen
 - Struiken en heggen
 - Overig groen
- Afwatering
 - Kolken
 - Riolering
- Verlichting
 - Lantaarnpalen
 - Stroom(kosten) voor eigen rekening



Wat (resultaat)

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

Wat (resultaat)

Financieel

- Mandelige zaken worden op kosten van alle 33 mede-eigenaren onderhouden, gereinigd en vernieuwd (art. 65 Boek 5 BW);
- Bijdrage per woning, gelijk voor leden en eigenaren;
- 1e begroting obv offertes/materialenlijst Era Contour, welke in de ALV begin 2016 verder wordt besproken
- Nu schatting obv informatie gemeente en koop-aannemingsovereenkomst;
- Automatische incasso is mogelijk na 1 jaar

Wat (resultaat)

Financieel

- Bijdrage per woning, gelijk voor alle leden;
- Start contributie per 01-01-2016;
 - Doel: lopende kosten, officiële oprichting vereniging en buffervorming;
 - Maandelijks (eventueel mogelijkheid per kwartaal of jaarlijks) door eigenaar over te maken

NL93 INGB 0007 0606 25

Voor een goede start en het opbouwen van een buffer is de:

- Contributie bepaald op **€25,00 per woning per maand**

STEMMEN over maandbedrag en ingangsdatum

Vervolgtraject

Inhoud

- 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, meelesen?
- Volgende ALV
 - Circa maart 2016, voor overdracht. Mogelijk liefst voor oplevering 1^e 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

Vervolgtraject

Planning

- Hofje verder inrichten
 - Verharding/asfalt eindelijk gereed, bovenlaag afslijpen voor vlakke ondergrond
 - Bomen in december
 - Verlichting in december (Blok C en D)
 - Verharding in december (Blok C en D)
 - Struiken in het voorjaar
- Ondergrondse afvalcontainers (3 voor heel Vlaardings Geluk, 1 nieuwe voor ons blok Seringenstraat)
 - Februari 2016
- Doorgang dicht Blok A
 - Maart 2016
- Randen afmaken door gemeente (parkeren, voetpaden, etc)
 - Waarschijnlijk na oplevering Blok A1 (nadat Era gereed is), april 2016

Terugkoppeling brainstorm en vragenronde

Inhoud

- **Terugkoppeling brainstormsessie**
- Vragenronde

Terugkoppeling brainstorm en vragenronde

Inhoud

- Terugkoppeling brainstormsessie
- **Vragenronde**

Sluiting

Inhoud

- Sluiting en napraten