

Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Zuidhof d.d. 6 november 2021

Plaats : Dorpshuis te Valthe

Notulist : Steven Verhaagen

Aanwezige stemgerechtigde bungalows: 50

Aantal machtigingen : 10

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen en in het bijzonder de vele nieuwe leden van harte welkom. Na de laatste fysieke ALV in het najaar 2019 zijn er veel nieuwe eigenaren gekomen. Die zijn in de respectievelijke nieuwsbrieven genoemd en van harte welkom geheten. Iedereen is gecontroleerd met de QR-code en we proberen zoveel mogelijk afstand te houden. In de pauze niet onnodig rondlopen.

Steven Verhaagen is bereid gevonden om te notuleren. Steven krijgt als dank een doos Weespermoppen en een applaus van de aanwezigen en neemt plaats achter de tafel.

De voorzitter neemt de agenda door. Voor de stemrondes zijn stemkaarten uitgereikt en de voorzitter verzoekt de leden deze kaarten niet te beschrijven en ná de vergadering weer in te leveren.

2. Mededelingen

Dank aan commissies

De voorzitter dankt een aantal commissies voor hun fantastische werk:

- Dank aan de kascommissies 2019 (Sepers en IJbers) en 2020 (vd Peppel en Sepers). Aangezien er geen fysieke vergaderingen zijn geweest, hebben de leden van de kascommissie 2019 geen Weespermoppen ontvangen. De kascommissie 2020 krijgt deze alsnog.
- De commissie Ondergrondse vuilcontainer (de heren Buis, Ringeling en Winkel) heeft in 2019 erg veel werk verzet met zeer goed resultaat; we hebben een ondergrondse container. De commissieleden krijgen een etentje met partners aangeboden.
- De beheercommissie Ondergrondse container (de heren Buis, Arts en Brouwer) houdt de omgeving van de container schoon, zorgt voor aanmelding van volle containers en goede vulling van de container. Deze zomer zijn er geurblokken geplaatst. De beheercommissieleden krijgen ook een passende vergoeding.
- De commissie Verlichting, bestaande uit de heer Buis, krijgt een passende vergoeding voor het geleverde technische werk.

Vragen van leden aan Kontour en Koenen bouw

Het bestuur heeft gesproken met de omgevingsmanager van Koenen bouw. De vragen die door de leden zijn gemeld zijn besproken. Helaas kon de omgevingsmanager, anders dan wat was toegezegd, niet namens Kontour spreken.

Hierdoor zijn alleen afspraken gemaakt over de overlast bij de bouw. Voor de bouw van de nieuwe bungalows langs de toegangsweg, wordt eerst een grote parkeerplaats langs de toegangsweg gerealiseerd. Hierop worden de bouw-porto-cabins geplaatst. Dat zal een groot deel van het geluid en het stof beperken. Verder zal men met gierwagens, de zandbergen en -wegen, met water vochtig gehouden worden.

Het bestuur zal opnieuw contact opnemen met Kontour en er nu stevig op aandringen een omgevingsmanager te benoemen voor het beantwoorden van de vragen.

3. Aftredend en niet herkiesbaar penningmeester Marijke Eerenstein.

Marijke Eerenstein treedt af als penningmeester. Het bestuur draagt Bas Sepers voor. Er zijn geen vragen aan de heer Sepers, en er wordt gestemd. De vergadering gaat hiermee akkoord. De voorzitter dankt de leden voor het vertrouwen.

4. Aftredend en niet herkiesbaar secretaris Angela Stork.

Angela Stork treedt na 12 jaren als secretaris af. Als opvolgster draagt het bestuur Hanneke Kool voor. Er zijn geen vragen aan mevrouw Kool, en er wordt gestemd. De vergadering gaat hiermee akkoord. De voorzitter dankt de leden voor het vertrouwen.

5. Benoeming van de kascommissie jaarrekening 2021.

In verband met de verkiezing van de heer Sepers tot penningmeester, treedt de heer Sepers uit de kascommissie. De heer v/d Peppel en de heer IJben zijn bereid gevonden in de commissie 2022 zitting te nemen. Er wordt gestemd en de vergadering gaat hiermee akkoord. Het bestuur dankt de heren Sepers en IJben voor hun bereidwilligheid.

6. Begroting 2022 en toelichting.

Penningmeester Marijke Eerenstein geeft toelichting op de begroting van 2022.

- Bedragen voor de bestuursvergoedingen en de algemene vergaderingen zijn hoger ingecalculeerd, nu we ook weer fysiek gaan vergaderen.
- Vergoedingen voor diverse commissies gaan omhoog voor bedankjes en passende vergoedingen.
- De drukwerkkosten zijn omlaaggegaan i.v.m. digitalisering
- Alle facturen en betalingen zijn door de kascommissie digitaal in te zien.
- Er zijn nog decoders t.b.v. televisies beschikbaar.
- Zuiveringsheffing 2018 was een hoofdpijndossier, maar het probleem is opgelost. De rekeningen voor 2018, 2019 en 2020 zijn binnen, en worden verrekend op de facturen aan de leden in 2022.

Vraag: Waarom is er geen reservering in riool en bestrating in de begroting?

Antwoord: Er is een eigen vermogen van 200 euro per bungalow, dus 21.400 euro aan VvE-vermogen. Het vermogen is bedoeld voor het onderhoud mandelig, de riolering, de wegen, de technische infrastructuur (stroom en kabel). Het is inderdaad de vraag of het huidige vermogen voldoende is. Het bestuur gaat dit wel oppakken en zal met een MJOP (MeerJarig Onderhouds Plan) komen. Op basis daarvan kan het benodigde vermogen door de jaren heen bepaald worden. Het staat op de actielijst voor het nieuwe bestuur

De heer vd Peppel merkt op dat dat al enkele jaren door de kascommissie is gevraagd en dat hij overweegt tegen de huidige begroting te stemmen, omdat er niets over verhoging van het vermogen is opgenomen. De heer Sepers vraagt hem, nu het bestuur heeft toegezegd dit MJOP op te pakken, die tegenstemming te heroverwegen.

Opmerking van de heer Ringeling: Bij een fonds kan het eigen vermogen verdwijnen door malversaties en bij het ontstaan van hoge kosten kunnen leden dat jaar extra betalen.

Het bestuur reageert hierop dat zij tegen hogere kosten op jaarbasis zijn. Dat is tegen de wet die een MJOP voorschrijft en een opbouw van het vermogen dat daarvoor nodig is. Dat is fair en solidair.

Opmerking: Misschien is het goed om de teruggave van het bedrag per bungalow boven het huidige vermogen van 200 euro per bungalow, in een gezamenlijke pot te stoppen, vooruitlopend op het MJOP.

Opmerking: Alleen het hoofdriool is gezamenlijk bezit. En niet de leidingen die van een bungalow naar het hoofdriool lopen.

De vraag wordt gesteld om overschot/teruggave wel of niet uit te keren. Van de leden stemmen er hiervoor 57 voor en 3 tegen.

Met deze aanvullingen en aanpassingen gaat de vergadering unaniem akkoord met de begroting voor 2022.

7. Presentatie van de HHR-commissie over de voorgestelde wijzigingen.

Hanneke Kool geeft een presentatie.

- Coöperatieve vereniging heeft winst-oogmerk. Dat vraagt bepaalde verantwoordelijkheden en acties door het bestuur. Het voorstel is om het Coöperatieve te laten vervallen en er een gewone Vereniging van Eigenaren van te maken.
- Nieuwe wet verplicht een VvE sowieso om de statuten te wijzigen, conform de nieuwe regelgeving.
- Alles moet nu in één keer goed veranderd en werkbaar worden.
- Artikel betreffende boeteregeling is niet te handhaven. Wie heeft een oplossing?

Opmerking van Dhr. Gras: Huishoudelijk reglement is in wat voor opzicht in strijd met de statuten. Dat is niet duidelijk, wat is de aanleiding?

De voorzitter antwoordt dat het bestuur in de loop der jaren tegen diverse problemen is aangelopen waardoor dit nodig blijkt. Dat is eerder al goed onderbouwd en gecommuniceerd door de commissie HHR.

Het fundament staat in sommige opzichten niet goed waardoor wij dit moeten wijzigen.

Mevr. Winkel vraagt of het niet een idee is om de statuten en het huishoudelijk reglement tegelijk te doen. Hierop wordt bevestigend geantwoord dat het totaal gepresenteerd wordt in de voorjaarsvergadering 2022. Mogelijk wordt er dan voor wijziging statuten en het HHR gezamenlijk gestemd.

Er volgt een discussie over de boeteregeling of deze wel of geen zin heeft, maar er zal via de rechtsbijstand uitgezocht worden of deze boetes rechtsgeldig zijn en kunnen werken.

Ook wordt dit zal nog nagevraagd bij experts van VvE's.

De eerste stap is toch elkaar op hun gedrag aan te spreken, maar helaas lost dit structureel niets op. Helaas wordt het bestuur regelmatig gebeld en gemaïld over overtredingen op het park. Op dat moment treedt het huishoudelijk reglement in werking. Echter, als het bestuur geen bungalownummer en 'bewijs' heeft, valt er weinig te doen.

Hanneke Kool vervolgt haar presentatie:

- Artikel 16; volgens het nieuwe burgerlijk wetboek is een eigenaar met meerdere huizen maar 1x lid van de vereniging en heeft dus maar 1x stemrecht. Wat doen we hiermee? In de statuten kan en mag je een uitzondering hierop maken.

Er wordt gereageerd dat het normaal is dat een eigenaar met meerdere woningen ook meer stemrecht heeft.

Opgemerkt wordt dat er een angst bestaat dat Landal meer huisjes kan gaan kopen om zo ook meer stemrecht te krijgen en bepalend zou kunnen worden in de VvE.

De voorzitter reageert hierop dat vaak niet Landal eigenaar is, maar alleen verhuur en beheer regelt. Het bestuur zal onderzoeken wat het risico is voor de toekomst.

- Artikel 23 betreffende de volmachten

De stelling is dat de volmachten beperkt moeten worden, want de schijn kan gewekt worden dat volmachten geronseld worden. Het aantal volmachten gaat in het voorstel naar maximaal 2 per lid van de vereniging.

De vraag wordt gesteld of het behartigen van de belangen van de eigenaren (Artikel 2, lid 1) niet beter in het HHR gelaten kan worden? Hanneke reageert bevestigend. Dat kan er zeker in blijven.

Vraag over artikel 13, id 3 (aanwijzen van leden om het bestuur te vertegenwoordigen), Waarom de ALV hier iets van moet vinden? Het bestuur antwoordt hierop dat zij geen bevoegdheden overdragen in die gevallen. De commissie zal ernaar kijken en zal meenemen in de tekst dat het bestuur in voorkomende gevallen ook moet terugkoppelen aan de ALV.

8. Pauze.

9. Presentatie parkeercommissie.

Peter van de Peppel geeft een toelichting van de parkeercommissie.

De parkeercommissie bestaat uit de heren Jan Heimans, Jan Winkel, Rob Schuitema en Peter van de Peppel.

Het blijft voor de commissie moeilijk met een plan te komen waar iedereen achter staat.

De wens is om in het voorjaar een compleet gedetailleerd plan te hebben.

Er zijn ook nog enkele knelpunten.

- Handhaving één autobeleid op het park (kan niet opgelost worden door de parkeercommissie)
- Ondanks een eigen parkeerplaats blijven de kosten van het mandelig gebied gelijk. Wordt in de financiële uitwerking meegenomen.
- Wensen kunnen gemaild worden aan de parkeercommissie.

Opmerking: De parkeercommissie heeft overleg gehad met de gemeente over de veiligheid en bereikbaarheid door hulpdiensten. Wat is het advies?

Antwoord: Wat veiligheid betreft zijn er geen bijzonderheden, maar bij de toegangsweg is de haakse bocht voor veiligheidsdiensten moeilijk te nemen.

Opmerking: Ik zie niets van veiligheid terug in de voorstellen van de commissie.

Graag individuele gevallen goed nakijken.

Mevrouw Appelman wenst een persoonlijke behandeling in haar parkeersituatie.

Er mogen in het nieuwe plan nooit twee auto's tegenover elkaar geparkeerd worden. Het plan is opgesteld met oog op de veiligheid.

Opmerking mevrouw Langerak: Mevrouw is tegen het beleid en wil mandelig parkeren.

Antwoord van de voorzitter: U kunt zelf kiezen wat u wilt. Een mooie eigen parkeerplaats met grastegels kost ongeveer €500/600.

Mw. Kool vraagt: Waarom geen twee plekken per bungalow?

Antwoord Rob: Dat kan niet wegens het één autobeleid van onze vereniging.

Mw. Kool: Wil de commissie dat in overweging nemen i.v.m. activiteiten van Fletcher en mogelijke beperking van het gebruik van de grote parkeerplaats bij het hotel?

Bas: Dubbel parkeren betekent dubbel zoveel verkeersbewegingen.

Hr. Bakker: Waarom worden er in dit beleid mensen ongelijk behandeld?

Peter: De investering voor de parkeerplaatsen in het mandelig gebied is erg duur i.v.m. verzakking.

Mensen die mandelig willen blijven parkeren kunnen dit blijven doen tegen vergoeding.

Hr. Bakker: Waarom mogen mensen niet zelf kiezen om hun eigen mandelige parkeerplek te onderhouden?

Peter: Niet iedereen zal dit uitvoeren

Hr. Bakker: Is dit plan juridisch onderzocht?

Rob: Onze jurist zegt dat dit plan kan. Het definitieve voorstel zal ook nogmaals goed getoetst worden door de jurist.

Mw. Smit: Zijn er afspraken met het hotel over parkeren op hun parkeerterrein?

Rob: Wij parkeren al meer dan 20 jaar bij het hotel. Maar daar zijn nooit afspraken over gemaakt.

Mw. Kool: Kan er rekening gehouden worden met gehandicapten?

Hr. Bakker: Wordt er rekening gehouden met plekken die komen te vervallen?

Peter: Dat wordt later behandeld als het plan klaar is.

Vraag: Krijgen mensen die mandelig blijven parkeren straks de rekening?

Hr Buis: Wordt het geld van het mandelig gebied straks gebruikt voor de overige plekken te onderhouden? Ik wil graag mijn eigen plek onderhouden.

Rob: Het financiële model moet nog uitgewerkt worden. Het is een ingewikkeld model.

Peter: Alternatief om plan niet uit te voeren is dat alle parkeerplekken opgeknapt moeten worden.

De heer Smit: Mag ik €500 in één keer betalen?

Peter: Dat gaan we meenemen.

Hr. Bakker: Op eigen terrein parkeren is eigen keuze.

De voorzitter beëindigt de discussie i.v.m de tijd.

Hr. Bakker: Er is ongelijkheid in het plan en daar mag niet over gestemd worden.

De voorzitter antwoordt dat er zoveel mogelijk met alle wensen rekening zal worden gehouden, en dat het verder een zeer democratisch proces is.

Hr. Ringeling: De afmeting van het mandelig deel van een mandelige parkeerplaats is niet consistent 1.50 m.

10. Rondvraag.

Er zijn geen vragen

Opmerking van mevrouw Appelman: Wegrijden bij het huisje is gevaarlijk.

De voorzitter: Rustig rijden, er wordt naar gekeken.

11. Sluiting.

Er wordt na twaalf jaar secretaris afscheid genomen van Angela Stork en na twee jaar penningmeester van Marijke Eerenstein. Zij worden bedankt voor hun inzet en tijd. De voorzitter overhandigt beide dames bloemen en een passend cadeau bestaande uit cadeaubonnen. De volgende VVE-vergadering zal plaatsvinden in het voorjaar.

De voorzitter dankt de aanwezige leden voor hun komst, sluit de vergadering en wenst iedereen een goede rit naar huis toe.