Aanwezig: Bestuur: Petra Spiljard, Sabine Smulders, Jelle Luijnenburg, Michael Frinking, Geert van der Sman
Notulen: Geert van der Sman
Dagvoorzitter: Peggy Wilting
Aanwezig aantal stemmen: 58 %

VRIJBURCHT

Agendapunten

1. Opening van de vergadering door de dagvoorzitter
2. Vaststellen notulen 19de ALV (19 april 2016)
3. Vaststellen aantal stemmen
4. Mededelingen bestuur: aanpassing deuren theater, Roef, bewonersoverleg, Zonnepanelen, Airbnb, toelichting subsidie aan theater
5. Mededelingen stichtingsbestuur
6. **Voorstel Rooei-Pietjeruimte**
7. **Financieel jaarverslag 2016 en begroting 2017 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
8. **Decharge bestuur over 2016**
9. Presentatie bijgewerkt Meerjaren Onderhoudsplan (MOP)
10. Mededelingen theaterbestuur
11. Binnengekomen vragen: Arjen, Rickie, Sophie
12. Rondvraag

De vetgedrukte agendapunten worden in stemming gebracht.

Verslag

1. Opening van de vergadering door de dagvoorzitter

- Peggy Wilting opent de vergadering om 20.08 en heet iedereen welkom.
- ALV verwelkomt de nieuwe bewoners Karin Nicolaas (PdM 182) en Kaj van Ek (JoV 115).
- *De agenda wordt vastgesteld.*

2. **Vaststellen notulen 19de ALV (19 april 2016)**

- *De notulen worden vastgesteld*

3. **Vaststellen aantal stemmen**

- *Het aantal aanwezige stemmen wordt vastgesteld op 58%; dat is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten (meer dan de helft).*

4. **Mededelingen bestuur:**
aanpassing deuren theater, Roef, bewonersoverleg, Zonnepanelen, Airbnb, toelichting subsidie aan theater

- *Maar eerst: **Peter Swinkels (secretaris de Roef**) stelt zich voor aan de VvE en vertelt over koers die de Roef wil inzetten: In gesprek treden met VvE & besluit nemen over gebruik van de dienstwoning. Overige bestuursleden zijn: Corry van Tol (voorzitter), Adrie van Ree (penningmeester)*
- *Michael licht de volgende punten toe. **Zonnepanelen**: het afgelopen jaar was de opbrengst hoger dan verwacht.*
- ***Onderhoud**: De staat van het Techwood valt tegen. Er wordt voor komende drie jaar een reservering gedaan om het Techwood deels te vervangen. De reservering is voor algemene delen en niet voor privé balkons.*

- *De **pomp** is het afgelopen jaar gerepareerd.*
- ***Schilder** komt deze zomer('17) langs voor schilderen van de dakopbouwen, de kozijnen van in de plint en de trappenhuizen in lichthof. Dit moet dekkend geschilderd worden. Michael is bezig in overleg met bewoners van de lichthoven kleuren te kiezen.*
- *Vraag Mirjam Midderham: het hout naast voordeur wordt kaal. Wat moet er mee? Antwoord: Red ceder moet overal tegen kunnen dus wordt niet behandeld. Verzoek aan de bewoners: ook niet zelf behandelen.*
- ***Theaterdeuren**: Er is een kleine aanpassing gedaan; de deuren openen nu naar buiten. Na nieuwe keuring /inspectie is vastgesteld (door?) dat er nu meer dan 50 mensen naar binnen mogen worden gelaten: maximaal aantal mensen = 90 (niet vaker dan 6x/jaar)*
- ***Schoonmaak**: we gaan het huidige schoonmaakcontract opzeggen per maart 2018 . Hans-Richard Kuijten en Michael gaan op zoek naar een ander schoonmaakbedrijf. Als we willen dat er beter schoongemaakt wordt zullen we ook meer moeten uitgeven. We zullen meer geld uitgeven voor schoonmaak. Nu komen ze 3 uur per week, we denken dat dat te weinig is. Zie verder voorstel begroting.*
- *Geert licht de volgende punten toe. **Bewonersoverleg**: Afgelopen jaar is er een poging gedaan naast de ALV een tweede overleg voor bewoners te organiseren. Maar dat is niet gelukt. De behoefte om elkaar vaker dan alleen op de ALV te spreken over zaken die Vrijburcht aangaan is er iig. Alleen bij de ALV kunnen bepaalde beslissingen genomen worden. Bij een bewonersoverleg kunnen nog steeds afspraken gemaakt worden en over onderwerpen beeld- en meningsvorming gedaan worden. We spreken af dat we dit jaar bewonersoverleg houden op dinsdagavond 10 Oktober.*
- ***Airbnb**: Tijdens de vorige ALV was er de vraag of we beleid willen maken rondom Airbnb bezoekers/verhuur. Johan heeft hiervoor een oriënterende memo geschreven. Tijdens bewonersoverleg willen we over dit onderwerp verder mening vormen.*
- *Jelle licht het volgende punt toe. **Subsidie aan theater**. We willen getrapt gaan subsidieren: het ene jaar wat meer, en het andere jaar wat minder zodat we gemiddeld op bedrag dat we hebben afgesproken tijdens de vorige ALV.*

5. **Mededelingen stichtingsbestuur**
   - *Frank presenteert de doelstelling en verantwoordelijkheden van Beheerstichting Vrijburcht (zie document "QenA Beheerstichting mei 2017.pdf" verstuurd per mail op 6 mei, "agenda ALV van 10 mei nagekomen stukken deel 1" vve@vrijburcht.com).*
   - *Sinds afgelopen jaar is er een regelmatig overleg tussen de drie besturen van Beheerstichting, VvE & Theater.*
   - *Frank beantwoordt wat kennelijk een hardnekkige vraag is "Is de Beheerstichting de Vrijburcht-feestcommissie?" Het antwoord is "Nee"*
   - *De ALV bedankt het bestuur van de Beheerstichting: Complimenten voor de heldere Q&A.*

6. **Voorstel Rooie-Pietjeruimte**
   - *Jelle: Afgelopen jaar zijn we met de Beheerstichting in gesprek gegaan over welke afspraken we willen maken over de Pietjeruimte en de parkeerplaats (nr 39). Beide zijn eigendom van de Beheerstichting. Vanuit het VvE bestuur was de motivatie voor het gesprek om een oplossing te vinden voor de achterstand op de betaling van de servicekosten. Uit de gesprekken is het idee naar voren gekomen om de ruimte en parkeerplaats te huren van de Beheerstichting zodat het daarna expliciet voor bewoners bestemd is. Als VvE bestuur zien we twee opties: òf VvE huurt van de Beheerstichting òf stichting zorgt zelf dat exploitatie geld oplevert zodat de servicekosten voldaan kunnen worden. De vraag die voorligt is: wat willen we als VvE?*

Samengevat:

- *VvE huurt de Rooie-Pietjeruimte & parkeerplaats van de Beheerstichting*
- *Kosten voor de VvE +/- €4400 op jaar basis*
- *Samen met de bewoners passende huisregels opstellen voor gebruik*

Vragen&discussie

- *Vraag Maaike: zijn er op dit moment verdiensten? Nee, de zeilschool huurde t/m vorige jaar de ruimte een groot gedeelte van het jaar maar zij zijn nu weg.*

- *Vraag: Hoe regelen we eventueel huren op juridisch correcte manier?*
  Antwoord: Dat hoeft niet, een contract tussen VvE en Beheerstichting volstaat.
- *Vraag: Is het een optie om Pietjeruimte en parkeerplaats voor symbolisch bedrag over te nemen?*
  Antwoord: Nee, dat gaat de Belastingdienst niet goed vinden.
- *Voorstel Sabine: we kunnen het paar jaar aanzien en dan evalueren hoe het bevalt.*
- *Vraag Ot: mag stichting besluiten om te verkopen?*
  Antwoord: Ja, maar we kunnen clausules opnemen in gebruiksovereenkomst om te zorgen dat dit niet gebeurd zonder overleg met VvE.
- ***Besluit:** De ALV kan pas beslissen over het voorstel de Pietjeruimte en de parkeerplek te huren van de Beheerstichting als het complete financiële plaatje met impact op de bijdrages duidelijk is (zie volgende punt)*

7. Financieel jaarverslag 2016 en begroting 2017 (toelichting bestuur en advies kascommissie)

- *Jelle: In 2016 zijn we in de zwarte cijfers gebleven.*
- *Reserveringen: We hebben nu zoveel geld gespaard dat we het niet bij genoeg verschillende banken kunnen onderbrengen en dat het niet geborgd is door deposito garantie (max €100.000).*
- *We willen gaan beleggen (zoals besloten tijdens ALV '15). Gaan we binnenkort doen.*
- *MOP: Er is een nieuw Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld. Na intensief overleg met Arec Ingenieursgroep zijn we tot de conclusie gekomen dat een aantal onderdelen aan het pand langer me kunnen dan oorspronkelijk ingeschat. Daardoor hoeven we minder te sparen en kunnen de VvE lasten omlaag.*
- *Tegelijkertijd willen we meer gaan uitgeven aan schoonmaak, Rooie-Pietjeruimte en de kosten van de Website komen erbij.*
- *Het doel van de begroting is dat we inzicht willen in de reële kosten van wonen op Vrijburcht. We willen alle kosten ook in rekening brengen: zoals bijvoorbeeld voor de zwemsteiger en voor de website. Nu zijn er kosten die opgebracht worden door in te teren op de reserves van de Beheerstichting. Die reserves zijn eindig. Ook de beheerkosten voor de website willen we eerlijk verdelen tussen de gebruikers: Beheerstichting, theater en bewoners.*
- *Precariorechten voor zwemsteiger: +/- €800 (40% van €2000 totaal voor haven + steiger)*

Samengevat

Begroting 2017
- Wat gaat er af?
  - Lagere reservering (zowel voor garage als algemene ruimtes) - € 14.500
  - Inkomsten uit zonnepanelen + € 4.500
- Wat komt er bij?
  - Schoonmaak + € 4.000
  - Pietje en parkeerplek + €4.400
  - Precario aanleg/zwemsteiger + € 300
  - Website + € 500 (moet nog nader uitgewerkt worden)
- Resulterend in Servicekosten:
  - Gemiddelde daling: +/- 7%

- Er is nog een punt van aandacht: De kascommissie wees ons op een fout in de berekening van de servicekosten voor de dakopbouwen. Er is te weinig gerekend aan de eigenaren. Munnik heeft e.e.a. nagerekend. De doorbelasting voor de dak opbouwen wordt met de nieuwe servicekosten gecorrigeerd.

Vragen&discussie

- *Vraag: wat is de status van de overdracht van het penningmeesterschap (Vincent -> Jelle).*
  Antwoord Jelle: Ik heb nog niet alle bij de VvE bankrekeningen behorende pasjes ontvangen.

- *Vraag: Hoe is het geregeld met de procuratie?*
  Antwoord: je hebt twee handtekeningen nodig voor financiële transacties (van Munnik & van de penningmeester). Hier is nog onduidelijkheid over, dit zoeken we uit.
- *Vraag: Is Munnik voldoende verzekerd tegen fraude met VvE rekeningen door medewerkers?*
  Antwoord: Ja, maar we gaan het nog een keer navragen.
- *Vraag: hoe zit dat met het nieuwe MOP?*
  Antwoord: Arec vertelt ons dat aluminiumkozijnen vanaf nu nog 40 jaar mee kunnen (10 jaar langer dan eerder ingeschat). Dat scheelt een hoop in de reservering
  Elke drie jaar gaan we AREC MOP laten actualiseren
  We hebben ook aantal stelposten opgenomen voor Techwood/vlonderdelen en onderhoud dak. Verder heeft ook nieuwe technologie invloed op schattingen en reserveringen.
- *Vraag Sophie: is er kleurgarantie voor de kozijnen?*
  Antwoord: Nee, we accepteren dat het verkleurt. Als we dat niet willen wordt onderhoud heel veel duurder (inschatting +/- iedere 10 jaar aluminium poetsen/verven)
- *Sophie: door veel zon en wind aan mijn kant van het gebouw ziet mijn balkon er armoedig uit.*
  Antwoord: We nemen aan dat levensduur van kozijnen gemiddeld nog 40 jaar is. Wellicht moeten bepaalde delen al eerder vervangen worden.
- *Vraag Ot: moeten we het nog hebben over beleggen?*
  Antwoord: Niet over òf we gaan beleggen. Maar misschien willen we opnieuw bekijken bij welk fonds. TBD
- *Vraag Ot: hoe kan het dat nog achter zoveel zaken moet komen/komt? Is er niet goed overgedragen?*
  Antwoord: Nee, is meer een kwestie van gevorderd inzicht, we komen er na 10 jaar steeds beter achter hoe het werkt om zo'n complex gebouw te exploiteren. Ook bij Munnik komen af en toe verrassingen naar voren en we maken soms beslissingen niet heel bewust en expliciet. Het is dan lastig dat achteraf te reconstrueren voor nieuwe bestuursleden.
- *Vraag Sophie: Als we de parkeerplek gaan huren van de Beheerstichting moeten we dan nog steeds per keer betalen om er gebruik van te maken?*
  Antwoord: Nee, in principe niet maar we moeten nog huisregels opstellen.
- *ALV: Complimenten voor Jelle voor alle inspanningen*
- *Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met de begroting inclusief huur van de Rooie-Pietjeruimte en de parkeerplaats van de Beheerstichting*

8. Decharge bestuur over 2016

- *Voorstel kascommissie: OK*
- *Melanie: Alle punten van aandacht zijn opgepakt door bestuur*
- *Vraag van Melanie: waar ligt de grens wat een commissie mag uitgeven?*
  Antwoord: Bestuur is door ALV gemandateerd tot maximaal €5000
- *Besluit: De ALV verleend decharge aan het bestuur over 2016*

9. **Extra punt: nieuw kascommissie lid ipv Melanie voor controle van de jaarrekeningen & begroringen van alle drie de besturen**

- *Melanie is niet langer beschikbaar voor de kascommissie*
- *Mirjam van der Spek stelt zich kandidaat, haar kandidatuur wordt bij acclamatie geaccepteerd*

10. **Extra punt: afscheid van bestuursleden Beheerstichting**

- *Dik applaus van de ALV voor Mery Redjopawiro en Johan Vlug die zich alle jaren hebben ingezet voor (Stichting) Vrijburcht.*
- *Melanie zal etentje in de binnentuin organiseren om Johan & Mery in het zonnetje te zetten.*

11. **Mededelingen theaterbestuur & verzoek om regels strakker aanhalen**

Maaike heeft namens het theaterbestuur enkele mededelingen en een punt waarvoor ze graag een besluit willen van de VvE leden.

- *Verzoek aan alle VvE leden om de regels van het loggerappartement ter harte te nemen en te delen met gasten.*
- *Schoonmaak van het appartement door mmcleaning is niet voldoende. We willen huurbedrag met €2 te verhogen: van €15 naar €17. €2 extra te gebruiken om beter schoon te laten maken. Jammer dat dit nodig is. Beter zou zijn als wij allen zelf zouden schoonmaken na vertrek van ons bezoek.*
- *Er zijn meer vrijwilligers nodig vooral voor kassadienst bij theatervoorstellingen.*
- *Bewoners van de belendende woningen ervaren met enige regelmaat geluidsoverlast door bezoekers. Het gaat dan om genodigden van feesten in het theater of bezoekers van voorstellingen die luidruchtig staan te praten op de overloop naast de theateringang of onzachtzinnig de trap naar buiten aflopen. Het theaterbestuur is van mening dat eventuele maatregelen door voldoende bewoners gedragen moet worden.*

Vragen&discussie

- *Voorstel: handhaving door degene die het feest organiseert of 'vrijwilliger van dienst' om aan de bezoekers duidelijk te maken dat ze het 's avonds rustig moeten houden. Met name vanaf 22:00.*
- *Vraag Melanie: ik dacht dat er al eerder afspraken over gemaakt waren?*
  Antwoord: Nee, wel intentie uitgesproken maar die is niet vastgelegd
- *Voorstel Melanie: komende half jaar extra handhaven. Vrijwilligers: mededelen dat mensen stil moeten zijn als ze naar buiten gaan. Dit voorstel wordt aangenomen*

12. Presentatie bijgewerkt MJOP

- *Dit was tijdens de ALV geen appart punt maar onderdeel van begroting (agendapunt 7)*

13. **Binnengekomen vragen: Arjen, Rickie, Sophie**

- *Vragen zijn reeds per mail beantwoord*

14. **Rondvraag**

- *Henk Schuitemaker namens de tuincommissie: "We moeten een van de pruimenbomen laten weghalen want die is ziek."*
- *Datum bewonersoverleg: dinsdag 10 oktober om 20.30*
- *Yolanda: "Er staan erg veel fietsen binnen geparkeerd bij de Pietjeruimte. Verzoek om niet te doen en fietsen te parkeren in de fietsenstalling of in de eigen bergingen."*
- *Ot: "ik ben bij de vorige ALV vervelende manier weggezet na mijn aanbod om penningmeester te worden van de VvE. Verzoek om netjes om te gaan als mensen zich aanbieden voor een functie."*

Besluiten:

1. *De ledenvergadering heeft er geen bezwaar tegen dat de VvE de Pietje Ruimte en de parkeerplaats van de Beheerstichting gaat huren*
2. *De ALV keurt de begroting voor 2017 goed*
3. *De ALV verleent decharge aan het bestuur over 2016*
4. *De ALV gaat akkoord met de nieuw vastgestelde servicekosten per juni 2017*
5. *De kascommissie bestaat komen jaar uit Vincent van Bijleveld en Mirjam van der Spek*
6. *Verzoek aan bewoners die een feest geven in het theater om hun bezoek erop te wijzen dat ze ze geen overlast geven op Vrijburcht en vooral na 22:00 rustig te zijn in de openbare ruimtes*
7. *Verzoek aan theatervrijwilligers om bezoekers te vragen Vrijburcht rustig te verlaten en vooral na 22:00 rustig te zijn in de openbare ruimtes*