Notulen van de elfde Algemene Ledenvergadering van de VvE **Vrijburcht** gehouden op **dinsdag 1 maart 2011** in het Vrijburcht theater in Amsterdam IJburg

Aanwezig namens het bestuur:	Tanja Bakels (voorzitter), Vincent van Bijleveld, Bert Muller, Mirjam v.d. Spek en Maaike Yeh
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	Jolande Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	65,6% c.q. 5.004,5 van de 7.620

Agendapunten:

1. **Opening van de vergadering door de dagvoorzitter Peggy Wilting**
2. **Vaststellen notulen tiende ALV d.d. 23 november 2010**
3. **Vaststellen aantal stemmen**
4. **Financieel jaar verslag 2010 en begroting 2011 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
5. **Decharge bestuur over 2010**
6. **Schoonmaakcommissie**
7. **Fleurop-commissie**
8. **Fietscommissie**
9. **Rondvraag**

1. **Opening van de vergadering door de dagvoorzitter Peggy Wilting**
De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op deze elfde Algemene Ledenvergadering.

2. **Vaststellen notulen tiende ALV d.d. 23 november 2010**
Mirjam v.d. Spek, secretaris, neemt het woord en vraagt of er nog op- of aanmerkingen op de notulen zijn. Er zijn drie tekstuele wijzigingen. Het verslag wordt hierop aangepast. Verder zijn er geen vragen of opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld met dank aan de notulist.

3. **Vaststellen aantal stemmen**
Ruim 65% van de stemmen is aanwezig, dan wel vertegenwoordigd. Er zijn dus voldoende stemmen aanwezig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

4. **Financieel jaarverslag 2010 en begroting 2011 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
Vincent van Bijleveld geeft een toelichting op het jaarverslag. Met betrekking tot de begroting meldt hij dat de bijdrage voor de parkeerplaatsen in 2011 met € 4,-- verhoogd wordt.

De volgende opmerkingen worden gemaakt.
- Menno merkt op dat de toerekening voor de elektrakosten voor de algemene ruimte en de garage percentueel verschillen. Vincent antwoordt dat de toedeling van de elektrakosten naar de algemene ruimte nader wordt onderzocht.

- Daarop aansluitend merkt Johan op dat de onderhoudskosten van de garageplaatsen en de parkeerplaatsen buiten niet in verhouding tot elkaar staan. Johan vraagt of het mogelijk is om een kostenanalyse te maken voor deze onderhoudskosten. Vincent antwoordt dat het bestuur de elektrakosten beter wil gaan onderbouwen om efficiënter met deze kosten om te kunnen gaan. Het bestuur neemt deze post mee als aandachtspunt.
- Luut merkt op dat de renteopbrengst tegenviel. Hij vraagt of onderzocht is of de ontwikkeling van de grote onderhoudsfondsen nog juist is. Vincent antwoordt dat de reservefondsen iets achterlopen, maar het bestuur nog geen aanleiding ziet om de servicekosten te verhogen. De opbouw van de reservefondsen blijft echter wel een aandachtspunt. Daarnaast heeft het bestuur besloten om te onderzoeken of de MJOP nog actueel is. In de komende periode wordt er met een bouwkundige een ronde in het gebouw gemaakt om te controleren of alle aannames nog juist zijn of aangepast moeten worden.
- Mevrouw White van De Key vraagt waar de camerabewaking is geplaatst. Vincent antwoordt dat de camera's in de garage geplaatst gaan worden en de kosten ten laste van het reservefonds garage zijn geboekt.
- Luut meldt dat hij niet op de lijst van eigenaars vermeld staat. Het bestuur neemt deze opmerking mee en laat de lijst aanpassen.
- Menno meldt dat hij met Waternet een ronde in de parkeergarage heeft gemaakt. Waternet constateerde dat er zich geen watermeters in de parkeergarage bevonden. Deze zouden alsnog geplaatst worden. Bert Muller meldt dat deze watermeters inmiddels zijn geplaatst.
- Luut merkt op dat in december al bekend is dat de servicekosten per 1 januari verhoogd gaan worden. Hij stelt voor om half december al een mail of brief rond te sturen waarin dit vermeld staat. De eigenaren kunnen hun automatische incasso dan alvast zelf aanpassen en hiermee wordt voorkomen dat eigenaren een achterstand in de servicekosten oplopen. Het bestuur neemt dit punt op met Munnik en bespreekt de mogelijkheden.

De kascommissie bestond uit Jaap Luif en Sophie van der Salm.
Namens de kascommissie leest Jaap de kasverklaring voor. De kascommissie heeft het volgende opgemerkt.

In de jaarrekening 2010 komt het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2010 tot uitdrukking.
Er zijn vijf zaken die opvallen.

1 De hoge stand van liquide middelen.
2 De voorziening onderhoud.
3 Uitgaven (gebrek) aan onderhoud, schoonmaken en elektra.
4 De hoge administratiekosten. Prijs kwaliteit verhouding van dienstverlener Munnik.
5 Jaarrekening 2010 voldoet niet aan de inrichtingseisen zoals gesteld in BW2 Titel 9.

Punt 1 is natuurlijk een goede zaak, maar moet worden gezien in combinatie met punt 2.
De procuratieregeling is als momenteel als volgt:
De gehele procuratie ligt bij Munnik. De kascommissie is van mening dat dit een ongewenste situatie is. Het bestuur is met Munnik over de procuratie in gesprek. Op dit moment kan Munnik in theorie nog al ons geld wegsluizen naar verre oorden. Het bestuur heeft recent een betaalpas gekregen voor onze hoofdrekening bij AbnAmro Bank. Er kan dan worden ingesteld dat bij betalingen boven een bepaald bedrag de penningmeester moet fiatteren.
Dit is een verbetering, maar gaat de kascommissie nog niet ver genoeg. Ze adviseert het bestuur om de beschikkingsbevoegdheid over de spaarrekeningen voor 100% naar haar toe te trekken.

Punt 2 De Voorziening geeft aan een saldo van € 199.792 voor groot onderhoud en € 11.964,05 voor groot onderhoud garage. Samen € 211.756,05. De voorziening wordt bepaald door saldo 1/1 + toevoegingen -/- onttrekkingen = saldo 31/12. Vraag is of dit volledig is.
Er is een meerjarenbegroting opgesteld. Hieruit komt een benodigd saldo per 31/12/2010 van €328.520. Een tekort van € 117.000.

Is dit tekort een serieus probleem? De kascommissie denkt van (nog) niet. Enerzijds komt er nog een bijdrage van stichting Vrijburcht, al is hoogte daarvan nog niet bekend. Anderzijds kan de rekenmethodiek die gehanteerd is ter discussie worden gesteld. Deze is namelijk heel behoudend opgesteld. Feit is overigens dat de kascommissie hiervan niets in de jaarrekening kan terugvinden. Zij adviseert het bestuur in jaarrekening 2011 hierover een passage op te nemen.

Punt 3 Uit de jaarrekening valt op dat er weinig wordt uitgegeven aan onderhoud en schoonmaak van het gebouw. De kascommissie adviseert het bestuur om dit voor het komende jaar een speerpunt van haar beleid te laten zijn en achterstallige zaken in te halen.
Het bestuur heeft zich gecommitteerd om de taakstellende begroting van 2011 te halen.
De kosten voor elektra algemene ruimte is fors overschreden. De kascommissie adviseert het bestuur om kritisch naar deze uitgavenpost te kijken.

Punt 4 De kascommissie vraagt het bestuur de dienstverlening van Munnik ter discussie te stellen, vooral gezien het forse bedrag dat per jaar hiervoor wordt betaald en de dienstverlening die wij hiervoor terug krijgen. Het bestuur heeft dit in het achterhoofd maar is nu geen speerpunt voor haar.

Punt 5 De jaarrekening 2010 voldoet niet aan de eisen die door de wet hieraan worden gesteld. Dit is bijna bij elke vereniging van eigenaren het geval en is dus geen drama.

Tot slot merkt de kascommissie op dat zij de jaarstukken hebben gecontroleerd en geen omissies hebben aangetroffen. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De kascommissie adviseert de leden om de jaarrekening goed te keuren en decharge aan het bestuur te verlenen.
Verder bedankt de kascommissie het bestuur voor haar inzet in het afgelopen jaar. Sophie treedt af en Jaap blijft aan. Jeanette v.d. Woude treedt toe tot de kascommissie.
Er zijn verder geen vragen. De voorzitter bedankt de kascommissie voor het uitvoeren van de controle van de jaarstukken. Het financieel verslag over 2010 wordt goedgekeurd.

5. **Decharge bestuur over 2010**
De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2010.

6. **Schoonmaakcommissie**
De schoonmaakcommissie bestaat uit Jacqueline en Sophie. Jacqueline neemt het woord en informeert de vergadering over het vervolgtraject, dat de schoonmaakcommissie vorig jaar is ingegaan met HSO. Na het gesprek met HSO is de schoonmaak in het gebouw verbeterd. Verder heeft de schoonmaakcommissie bij drie bedrijven, waaronder HSO, een offerte aangevraagd. Hierop ontving de schoonmaakcommissie drie verschillende offertes, waarvan de prijzen ook uiteen liepen. De definitieve keuze wordt in overleg met het bestuur gemaakt. Er wordt wel naar gestreefd om de kosten binnen de begroting te houden.
Johan stelt voor om ook op een project te kijken waar de bedrijven schoonmaken. Jacqueline antwoordt dat de schoonmaakcommissie al projecten heeft bezocht en zich breed heeft laten informeren.

Algemene en privé delen:
- Van deze delen is een overzicht gemaakt, dat naar de bewoners wordt gestuurd. De groene delen betreffen de privé gedeeltes; de bruine de algemene ruimte.
- In het voorjaar wordt het techwood schoongemaakt. De schoonmaakbedrijven hebben al proefstukjes gedaan. Luut merkt op dat één van de proefstukjes geen techwood is maar hardhout. De schoonmaakcommissie neemt deze opmerking mee.
- In het begin van de zomer wordt er tegen spinnen gespoten.
- Op zaterdag 26 maart a.s. is de gezamenlijk schoonmaakdag. De bewoners kunnen via een inschrijfformulier, dat op het prikbord hangt, inschrijven. De dag is verdeeld in twee delen: van 09.30 - 12.00 en 13.00 - 15.30 uur met een lunch van 12.00 – 13.00 uur. De lunch wordt verzorgd. Bewoners, die suggesties hebben of willen helpen, kunnen zich bij Sophie of Jacqueline melden.

Aan de hand van de aanmeldingen wordt de taakverdeling van de dag gemaakt. De huurders worden ook bij de schoonmaakdag betrokken.

De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- Mevrouw White stelt voor om op basis van een bestek offertes voor de schoonmaak op te vragen. Jacqueline antwoordt dat de schoonmaakcommissie naar aanleiding van de offertes een lijst van werkzaamheden gaat samenstellen, op basis waarvan weer offertes worden aangevraagd. Voor de logeerruimte en het theater wordt een apart schoonmaakprogramma gemaakt.
- Mevrouw White stelt voor om een onafhankelijk bureau de controles uit te laten voeren. Dit bureau geeft een cijfers voor de kwaliteit van de schoonmaak en deze gegevens kan de schoonmaakcommissie weer gebruiken om in gesprek te gaan met het schoonmaakbedrijf. Zij stuurt de betreffende informatie op naar de schoonmaakcommissie.
- Mevrouw White merkt op dat de vergadering heeft besloten dat de bewoners de aangegeven privégedeeltes zelf moeten schoonhouden. De Key kan echter huurders niet verplichten om deze gedeeltes schoon te maken. Deze gedeeltes behoren tot de algemene gedeeltes en dienen dus door de VvE te worden schoongemaakt. Jacqueline antwoordt dat in de vorige vergadering het volgende is afgesproken. Op het moment dat er op een algemeen deel privé spullen staan, wordt dit gedeelte niet meer door de VvE onderhouden maar valt deze schoonmaak onder de verantwoording van deze bewoners. Mevrouw White reageert daarop en merkt op dat als een eigenaar zich hier niet aan houdt dit mogelijk kan leiden tot het uitvoeren van extra of eerder onderhoud. Zij vraagt zich af wie, bij eventuele beschadigingen, aansprakelijk is voor deze extra kosten. Menno antwoordt dat de vergadering deze afspraak heeft gemaakt onder het voorbehoud dat als bewoners zich niet aan deze regels houdt, de privé spullen verwijderd moeten worden. Dit geldt dus ook voor de huurders.
- Mirjam vraagt wanneer het techwood wordt schoongemaakt. Jacqueline antwoordt dat deze werkzaamheden medio april worden uitgevoerd. Voor die datum worden de bewoners erop attent gemaakt, dat zij op die dag alle spullen uit het privé gedeelte dienen te verwijderen.
- Henk vraagt wie verantwoordelijk is voor de zandbak en het platje ervoor. Uit reacties blijkt dat dit onduidelijk is. De voorzitter stelt voor om dit gedeelte mee te nemen op de grote schoonmaakdag.
- Annelie Seegers meldt dat zij twee flessen mos- en algenbestrijding heeft aangeschaft. Dit middel werkt goed en zij meldt dat andere bewoners gebruik kunnen maken van dit middel.
- Bert Muller vraagt of het techwood met de hogedrukreiniger schoongemaakt mag worden. Uit de reacties vanuit de vergadering concludeert de voorzitter dat de hogedrukreiniger alleen voor de privé gedeeltes gebruikt mag worden. De rest van het techwood wordt in de werkzaamheden in april meegenomen.

7. **Fleurop-commissie**

De Fleurop-commissie bestaat uit ook uit Jacqueline en Sophie. Deze commissie heeft een aantal projecten/voorstellen bedacht, dat zij verder wil uitwerken.

Het thema is: 'Kleur bij de lift aan JOV-zijde'. Met als motto: op eenvoudige en relatief goedkope wijze groot resultaat.

Voorstel 1:

Entree garage JOV: of 1 muur een kleur of muur met kunstwerk op basis van schets in de vorm van graffiti of iets dergelijks of muur verschillende kleuren.

Voorstel 2:

Kleur in de garage: voorstel 2.1:; voorstel 2.2: aan kopse kant plus zijkanten kleur geven en op zijkanten parkeerpleknummer.

Voorstel 3:

In de herfst en winter het licht eerder aan in het pand; met name entree en fietsenstalling. Is het mogelijk om de tijdklok anders in te stellen? Menno antwoordt dat dit alleen bij de fietsenstalling mogelijk is. De commissie onderzoekt dit plan en werkt het verder uit.

Voorstel 4:

Inloop matten entree vernieuwen en verhogen.

Voorstel 5:
Prikborden vervangen of iets met verlichting doen.

De voorzitter brengt de voorstellen in stemming.
Voorstel 1: Kleur bij de lift entree naar de garage. Akkoord.
Voorstel 2: De voorkeur van de vergadering gaat uit naar voorstel 2.1.:kopse kant kleur geven en daarop nummering aangeven.
Beide voorstellen worden door de commissie bestaande uit Marian, Annelie, Sophie en Jacqueline, uitgewerkt.

Voorstel 3: de verlichting in het pand. Akkoord. Dit voorstel wordt verder uitgewerkt door Michaël, Erik, Sophie en Jacqueline.

*Voorstel 4***:** Inloopmatten. Akkoord. De commissie bestaande uit Annelie, Sophie en Jacqueline, werkt dit voorstel verder uit.

Voorstel 5: Vervangen prikborden. Uit de reacties van de vergadering blijkt dat men er een voorstander van is om de borden 'op te pimpen' en niet te vervangen. Voor deze commissie melden zich aan: Britta, Michaël, Jacqueline en Sophie. De commissie werkt dit voorstel verder uit.

Tot slot meldt Jacqueline dat de uitgewerkte voorstellen dan aan alle bewoners van Vrijburcht worden verstuurd.

Tweede handscommissie:
De 2e handscommissie (Jolanda, Jolanda, Sabine, Sophie en Jacqueline) heeft het volgende bedacht.
- Spullen, die worden neergelegd, krijgen een tijdslimiet.
- Er mogen alleen voor de Ruimte bij Pietje spullen worden neergezet.
- Eventueel met een aankondiging per mail.

Menno merkt op dat de afhandeling van de tweedehands spullen sinds de vorige vergadering beter verloopt. Hij complimenteert de vergadering hiermee.

8. **Fietscommissie**
De Fietscommissie bestaat uit Teeja, Mirian en Peggy. De voorzitter meldt namens de commissie het volgende.
- Eerdaags worden zes fietsen gestickerd en na een bepaalde periode verwijderd.
- De commissie verzoekt de bewoners om racefietsen uit de stalling te verwijderen, omdat zij niet op de standaard geplaatst kunnen worden.
- Het plaatsen van fietsen in de gangpaden van het gebouw is niet toegestaan.
- Op 26 maart a.s. wordt de fietsenstalling schoongemaakt. Ten behoeve van de schoonmaak dienen alle fietsen en losse onderdelen uit de fietsenstalling verwijderd worden.
- Er is behoefte aan meer fietsklemmen buiten het gebouw. Marian vraagt bij de gemeente na of er extra nietjes geplaatst kunnen worden.
- De kinderfietsen hebben te dikke banden voor de fietsklemmen. Er worden klemmen aan de muur in de fietsenstalling gemaakt waarin deze kinderfietsen wel passen.

Margreet meldt dat zij haar fiets altijd in de box plaatst. Zij heeft echter moeite om de deur naar de boxen open te krijgen. Uit de reacties blijkt dat meerdere bewoners dit probleem ervaren. Margreet vraagt aan het bestuur om naar een oplossing te kijken. Het bestuur neemt dit punt mee als actiepunt.

9. **Rondvraag**
- De voorzitter vraagt namens Mac of een aantal bewoners zich als vrijwilligers wil melden voor het vervangen van de vlaggen. Hiervoor melden Peter, Henk, Oscar en Geert zich aan.
- Aanstaande zondag 6 maart is er om 16.00 uur een bijeenkomst in het café over de stand van zaken met betrekking tot de problemen met de vloer. Sophie mailt de informatie rond.

- Jacqueline meldt dat zij de alternatieven voor de kokosmatten heeft onderzocht. Zij toont de twee alternatieven: 1. de mat met aluminium onderzijde met borstels. 2. de synthetische inloopmat. De voorkeur van de vergadering gaat uit naar de mat met aluminium en borstels. Rob meldt dat hij de coördinatie rondom de bestelling van deze matten op zich wil nemen. Hij stuurt de informatie rond en zorgt voor de bestelling.
- Sophie merkt op dat het kacheltje in de kas dag en nacht aan is. Zij stelt voor om, ter bescherming tegen de kou, de potten van de planten met bubbeltjes plastic te omwikkelen. Een lid van de kascommissie antwoordt dat de kachel in feite alleen brand als het buiten vriest. Er wordt afgesproken dat dit punt op milieuvriendelijke wijze wordt opgelost.
- Johan meldt dat de wijziging van de Splitsingsakte na jaren eindelijk binnen een aantal maanden afgerond kan worden. Het Stadsdeel heeft haar goedkeuring verleend en volgende week ontvangen de VvE een aanbieding van de gemeente en ook de officiële aanbieding van de notaris. Kort daarna verstuurt de notaris de brieven rond. Johan vraagt aan de bewoners om hier kordaat op te reageren en de ondertekende brief zo snel mogelijk terug te sturen voor de afwikkeling van deze procedure. Bij de ondertekende brief dienen de eigenaren een kopie van identiteitsbewijs mee te sturen. Tegelijkertijd wordt er ook toestemming aan de verschillende hypotheekbanken gevraagd. Er is geen wijziging van erfpachtcanon. Als alles voorspoedig verloopt, verwacht Johan dat de procedure rond mei/juni is afgerond. Tot slot stelt Johan voor dat de bewoners hun ondertekende brieven plus kopie identiteitsbewijs bij hem op kantoor inleveren. De bewoners worden hier nog over geïnformeerd.
- Marijke meldt dat Vrijburcht volgend jaar een lustrum te vieren heeft en vraagt of hier nog iets meegedaan wordt. Het openingsfeest was op 27 april 2005, dus de lustrumviering kan dan rond 27 april 2012 plaatsvinden. Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om dit punt op de volgende vergadering in november weer te bespreken. Maaike antwoordt dat in de vorige vergadering is besloten om nog maar één keer per jaar te vergaderen, tenzij de bewoners tussentijds agendapunten inbrengen. In september stuurt het bestuur een mail rond, waarin vermeld wordt dat er eventueel in oktober/november vergaderd kan worden als er agendapunten zijn. Dit wordt geen officiële vergadering, maar een bijeenkomst. Het bestuur neemt de lustrumviering mee en komt hier op een ander moment bij de bewoners op terug.
- Diana meldt dat de subsidie exploitatie 2011, ad € 8.000,--, wel aan het theater is toegekend. Aan het stadsdeel is ook gevraagd om subsidie te verstrekken. Hier heeft het Theaterbestuur nog geen antwoord op gekregen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.45 uur.

Besluitenlijst VvE VRIJBURCHT
d.d. 1 maart 2011

1. De notulen van de ALV d.d. 23 november 2010 worden goedgekeurd en vastgesteld.
2. Het financieel verslag 2010 en begroting 2011 worden goedgekeurd en vastgesteld.
3. De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het financiële beleid in 2010.

ACTIEPUNTENLIJST VvE VRIJBURCHT
d.d. 1 maart 2011

ACTIEPUNT:	**TE NEMEN DOOR:**
1. Toedeling elektrakosten naar algemene ruimte nader onderzoeken	bestuur
2. Beleid betaling en vaststellen servicekosten bespreken met Munnik	bestuur
3. Informatie extern bureau sturen naar schoonmaakcie t.b.v. controle schoonmaak gebouw	De Key
4. Oplossing voor deur naar boxen	bestuur
5. Coördinatie nieuwe inloopmat bij Nijhof	Rob
6. Milieuvriendelijke oplossing voor potten in kas	kascommissie
7. Coördinatie en verzamelen brieven wijziging Splitsingsakte	Johan
8. Lustrumviering 27 april 2012	bestuur