Aanwezig: Bestuur: Mirjam van der Spek,Vincent Bijleveld, Petra Spiljard, Saskia van Bezouw, Bert Muller
Notulen: Marijke Haring
Dagvoorzitter: Peggy Wilting

Agendapunten

1. Opening van de vergadering door de dagvoorzitter
2. Voorstellen studenten Universiteit Leiden
3. Vaststellen notulen 15e alv (25 juni 2013)
4. Vaststellen aantal stemmen
5. **Dakopbouw in Vrijburcht**
6. Rondvraag

Vetgedrukt: dit punt wordt in stemming gebracht

Verslag

1. Opening van de vergadering door de dagvoorzitter (Peggy).

Er zijn geen opmerkingen over de agenda.

2. Voorstellen studenten

Wessel, Nicole en Romy van de Universiteit Leiden (studie culturele antropologie) stellen zich voor. Ze doen een leeronderzoek met als thema: nieuwe gemeenschap. Ze hebben Vrijburcht gekozen als onderzoeksonderwerp en gaan onderzoeken waarom de bewoners voor Vrijburcht hebben gekozen, wat de verwachtingen waren en of die uitgekomen zijn. Hoe is het in de praktijk? Ze zullen van 6 januari tot 24 januari op Vrijburcht rondlopen, logeren (bij verschillende buren), observeren en meedoen met activiteiten. Vooraf zal Nicole een vragenlijst afnemen bij elke bewoner. Het onderzoek is niet naar buiten gericht, het is alleen voor de studenten en hun begeleider inzichtelijk.

3. Vaststellen notulen 15e alv (25 juni 2013)

- Jacqueline: de 2 leden van de kascommissie zouden in een brief naar het bestuur bevestigen dat zij goedkeuring verlenen voor decharge over 2012. Is dat gebeurd? Antwoord: dat is niet gebeurd. Dit punt blijft openstaan voor de volgende vergadering.
- Sophie: op pagina 1 is het woord ‘niet’ vergeten (onder punt 2, 3e item).
- Sophie: Worden de actiepunten van de vorige ALV doorgeschoven naar de volgende vergadering?
  Antwoord: Ja. Op de volgende vergadering wordt er gekeken naar alle punten van vorige vergaderingen die zouden worden doorgeschoven.

4. Vaststellen aantal stemmen

- Het aantal aanwezige stemmen wordt vastgesteld op 68 procent, dat is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

5. Dakopbouw Vrijburcht

Coen Krabbendam van Casa architecten geeft een presentatie namens degenen die een dakopbouw willen. Hij laat met behulp van een powerpointpresentatie de verschillende wensen van de bewoners zien. 2 opbouwen aan de Duarte Pachecostraat, 4 bij de lichthofwoningen en 1 aan de Pedro de Medinalaan.
Als bekleding wordt voorgesteld: Rockpanel Woods (steen met 'houtlook'): intens samengeperst steenwol.

Vragen en opmerkingen

- Arjen vraagt of Rockpanel vaker in de praktijk is gebruikt. Volgens Coen wel, het is geen nieuwigheid. Het zet niet uit en je kunt het naadloos verwerken. Ook is het redelijk kleurvast.
- Thamar vraagt of alle dakopbouwen binnen de grenzen die in de splitsingsakte staan, getekend zijn. Coen antwoordt dat drie dakopbouwen de grenzen van de splitsingsakte overschrijden: de twee opbouwen aan de Duarte Pachecostraat en de ene opbouw aan de Pedro de Medinalaan.
- Saskia geeft aan dat zij bij het maken van de tekening niet in de gaten hadden dat zee de grenzen overschreden. Het liefst willen zij tot de bouwmuur (= 60 cm dan verder naar buiten). In de toekomst, als de splitsingsakte gewijzigd moet worden, kan dit meegenomen worden.
- Werner wil graag op de dragende muur bouwen. Ze hebben veel last van lekkage gehad en willen dat niet nog eens.
- Cornelie merkt op dat als we nu kiezen voor het bouwen over de grens heen, dan kan in de toekomst iedereen over de grens heen. Wat zijn de voor- en nadelen? Als we dit nu goedkeuren heeft dat consequenties voor de toekomst? Zijzelf kan de consequenties niet overzien en wordt graag ingelicht.
- Marianne vraagt of er al contact met de notaris is geweest. Dat is nog niet gebeurd. Vincent legt uit dat voor een wijziging van de splitsingsakte 80 procent van alle stemgerechtigden vóór moet stemmen. Op het moment dat je over de grenzen heen gaat, moet de splitsingsakte gewijzigd worden. Omdat het net gedaan is, wil het bestuur dat niet meteen weer doen, maar pas over 5 jaar. Teeja vraagt zich af of een splitsingsakte niet altijd up to date moet zijn. Volgens Henk wel, maar gaat het vooral om de financiën, als dat maar goed geregeld is op papier (uitbreiding m2 vertaald in hogere servicekosten).
- Mery raadt in ieder geval aan om een andere notaris te nemen. De splitsingsakte moet wel in orde zijn. Bij verkoop van je woning is dit belangrijk!
- Menno merkt op dat er tijdens de vorige bijeenkomst over de dakopbouwen een duidelijk signaal is geweest om samen na te denken over de opbouwen. Daarom is er bij de vorige vergadering een dakopbouwgroep opgericht. Het valt Menno op dat er op de aangegeven zaken van de groep, die in in een e-mail zijn genoemd, niet wordt teruggekomen.
- Vincent geeft aan dat ze nog steeds open staan voor (groene) oplossingen.
- Coen zegt dat groter (over de splitsingsaktegrens heen bouwen) goedkoper is.
- Menno: maar vanuit de buren gedacht is dit niet leuk. Het uitgangspunt zou zijn dat we binnen de grenzen zouden bouwen. We worden dus niet gehoord.
- Luut: er is ook een technisch aspect. De kans is klein dat het om constructieve redenen nodig is om over de grens heen te gaan. Dat klopt volgens Coen. Het kan allemaal binnen de grenzen, dat is bouwtechnisch op te lossen.

- Menno legt uit dat de huidige grenzen zijn gemaakt voor de privacy van de buren. Dat de bouw duurder wordt is geen reden om de 'luchtigheid' uit het gebouw te halen. Daar zijn afspraken over gemaakt.
- Jur geeft aan dat ze wel over de andere punten van de e-mail nagedacht hebben. Nu gaat het alleen maar over de grenslijnen.
- Saskia zegt dat het een verzoek van hen is aan de ALV. Als het niet kan, dan kan het niet.
- Mery: als alles binnen de grenzen kan dan is dat mijn eerste voorkeur.
- Jerry legt uit dat zij over de dakgrenzen gegaan waren omdat ze er in eerste instantie vanuit gingen dat ze het hele terras konden gebruiken. Daarom presenteren ze dit nu op de ALV, om het wel of niet goed te laten keuren. Er steekt verder niets achter.
- Geert wil graag een indruk hebben van hoe het eruit komt te zien vanaf het water. Dat heeft hij nog niet gezien. De strandhuisjes die als inspiratiebron getoond werden spreken hem aan, de luchtigheid ervan. Hij ziet het liefst ruimte tussen de opbouwen. Dat ziet hij niet terug in de tekeningen.
- Rob vraagt of je, als je binnen de grenzen blijft, ook de splitsingsakte moet wijzigen? Volgens Vincent hoeft dat niet per se. Mery merkt op dat hun notaris (bij de verkoop van hun woning op Vrijburcht) erg moest puzzelen, maar juridisch gezien klopt de splitsingsakte nu wel. Volgens Vincent ligt het risico bij een niet aangepaste splitsingsakte bij de dakopbouwers zelf.
- Johan zegt dat we ons geen zorgen hoeven te maken over de splitsingsakte. Als je binnen de grenzen bouwt is het nog veiliger dan als je buiten de grenzen bouwt. Andere vraag: kan Casa zorgen voor 3D schetsen van het aangezicht van de dakopbouwen; met name voor de buren. Het is nu moeilijk om daadwerkelijk te weten hoe het eruit komt te zien.
- In overleg met voorzitter Peggy en het bestuur wordt er (nog) niet tot stemming over gegaan maar wordt gepeild hoe men denkt over het bouwen buiten de grenzen van de splitsingsakte.

Peggy geeft een samenvatting:
A: we bouwen binnen de grenzen van de splitsingsakte.
B: we bouwen buiten de grenzen. Voordeel is volume, kosten en constructie. Nadeel is: zichtlijnen verdwijnen, meer massa en je schept een precedent.
C: we staan alleen toe dat specifieke gevallen buiten de grenzen bouwen.

Opmerkingen hierover:
- Luut: het is òf binnen de grenzen òf buiten de grenzen en dan bepalen tot waar precies.
- Thamar: het blijft voor iedereen persoonlijk; de een heeft er last van, de ander niet.
- Peggy: in Bo1 hadden we de afspraak dat je het in overeenstemming moest doen met de buren van beide kanten. Zo krijg je wel verschillen tussen de bewoners. Willen we dat?
- Luut: als we niet met zijn allen tegen bouwen buiten de grenzen zijn, volg dan de regels. 80 % van de stemgerechtigden moet voor zijn.
- Annelie: bij betere tekeningen kunnen we misschien een beter beeld krijgen en dan verandert de discussie misschien.

Er wordt een pauze ingelast. Ondertussen overlegt Peggy met de dakopbouwers. Gaan we nu stemmen of niet.

Na de pauze:
De dakopbouwers stellen voor om binnen de grenzen te bouwen. Ze willen groen licht om verder te gaan met hun plannen. De plannen aan de lichthofkant veranderen niet.
Jerry: we gaan binnen de grenzen bouwen.
Saskia: we gaan binnen de grenzen bouwen.
Werner: als ik binnen de grenzen blijf zal onze tekening aangepast moeten worden. Die wordt dan gedraaid.

Opmerkingen
- Voordat er gestemd wordt wil Bert weten, als we voor bouwen stemmen, hoe de juridische afwikkeling is. Hoe wordt de bekostiging van het meerjarenonderhoudsplan geregeld? Momenteel staat er niets op papier.
- Johan kondigt aan tegen te stemmen als er niet wordt besloten dat de m2 prijs wordt doorberekend in de servicekosten.

De dakopbouwers stellen voor om dezelfde m2 prijs te betalen. Die wordt additioneel in rekening gebracht. Dit is geen uitbreiding van stemrecht zolang de splitsingsakte niet is aangepast. Er komt een ketenbeding tussen de huidige bewoner en een eventuele nieuwe bewoner. De verzekering wordt ook meegenomen.
Peggy vraagt of er nog andere voorwaarden zijn voor groen licht.
Vincent voegt toe dat ze over de groenvoorziening willen nadenken. Er komt vanuit de dakopbouwers (inclusief Duarte Pachecostraat) een voorstel.

STEMMING
Er wordt in stemming gebracht (voor of tegen) dat bewoners van genoemde 7 woningen een dakopbouw laten bouwen binnen de grenzen van de splitsingsakte.
Voorwaarden: eigenaar betaalt m2 prijs en heeft geen extra stemrecht. Er komt een ketenbeding bij verkoop: de koper weet dan dat hij die extra kosten moet betalen.
Door die m2 prijs zijn de kosten van het meerjarenonderhoudsplan gedekt.
Uitgangspunt: groene achterkant die goed te onderhouden is.
Splitsingsakte: niet wijzigen, maar de wijzigingen later meenemen als er een andere aanleiding is. De additionele kosten die gemaakt worden, moeten door de dakopbouwers worden opgebracht.

Uitkomst stemming: er is een grote meerderheid voor.

6. Rondvraag

- Jacqueline vertelt namens de schoonmaakcommissie dat er 2 nieuwe jongens van MMC op Vrijburcht werken. Hopelijk wordt er nu eindelijk goed schoongemaakt. Geen najaarsschoonmaak dit jaar. Alleen nog in het voorjaar, in april. Een hele dag. De schoonmaakcommissie zoekt nieuwe kandidaten om de gelederen te versterken. Wie wil? Deeltaken zijn ook goed. Graag op de agenda zetten voor de volgende vergadering: een nieuw lid voor de schoonmaakcommissie.
- Thea vraagt wanneer we een nieuwe website zullen hebben. Menno antwoordt dat ze er keihard mee bezig zijn. Het streven is voor het einde van het jaar een nieuwe website te hebben.

- Peggy sluit de vergadering om 23.00 uur.

Besluiten:

- Het verslag van 25 juni 2013 wordt vastgesteld.
- De vergadering verleent decharge aan het bestuur over 2012, op voorwaarde dat de kascommissie nog een bevestiging van haar goedkeuring naar het bestuur stuurt (herhaling vorige notulen).
- De ALV keurt de 7 geplande dakopbouwen goed, met als voorwaarden:
    - Er wordt binnen de grenzen van de splitsingsakte gebouwd. De tekeningen van de 2 woningen aan de Duarte Pachecostraat en de woning aan de Pedro de Medinalaan dienen overeenkomstig te worden gewijzigd.
    - De eigenaar betaalt de m2 prijs en heeft geen extra stemrecht. Er komt een ketenbeding bij verkoop: de koper weet dan dat hij die extra kosten moet betalen. Door die m2 prijs zijn de kosten van het meerjarenonderhoudsplan gedekt.
    - Uitgangspunt: groene achterkant die goed te onderhouden is.
    - Splitsingsakte: niet wijzigen, maar de wijzigingen later meenemen als er een andere aanleiding is.
    - De additionele kosten die gemaakt worden, moeten door de dakopbouwers worden opgebracht.

In volgende vergadering o.a.:

- Decharge aan bestuur verlenen over 2012
- Nieuw lid schoonmaakcommissie