VRIJBURCHT

22ste algemene ledenvergadering VvE Vrijburcht

Aanwezig:

Bestuur: Petra Spiljard (voorzitter), Jelle Luijnenburg (penningmeester), Geert van der Sman (secretaris), Sabine Smulders (algemeen lid) en Michael Frinking (algemeen lid)

Notulen: Mirjam van der Spek
Dagvoorzitter: Jacobien Ritsema
Aanwezig aantal stemmen: 75,9%

Agendapunten

1. Opening van de vergadering door de dagvoorzitter
2. Vaststellen notulen 20e ALV (10 mei 2017) en 21e ALV (12 november 2017)
3. Vaststellen aantal stemmen
4. Binnengekomen vragen: per mail of voor de 'rondvraag' (zeg 't als je het nu al weet)
5. Mededelingen bestuur
6. **Voorstel sleutelbeheer Pietjeruimte:**
7. **Financieel jaarverslag 2017 en begroting 2018 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
8. **Decharge bestuur over 2017**
9. Aftreden Petra Spiljard
10. **Benoeming nieuw bestuurslid**
11. **Voorstel tijdelijke vakantieverhuur eigen woning**
12. **Voorstel onderhoud en schoonmaak**
13. Bepalen welke vragen we gaan behandelen
14. Behandelen vragen
15. Afsluiting

Vetgedrukt: deze punten worden in stemming gebracht.

Verslag

1. **Opening van de vergadering door de dagvoorzitter**

Jacobien Ritsema opent de vergadering om 20:07 en heet iedereen welkom. Ze vertelt dat we deze avond vrolijke zaken te bespreken hebben: 'er is een pot met geld gevonden' en minder vrolijke zaken: 'Petra gaat het bestuur verlaten'. Verder wordt het een vergadering nieuwe stijl met een PowerPoint presentatie. Er zijn 6 punten om over te stemmen en het streven is om 22 uur te stoppen.

2. **Vaststellen notulen 20e ALV (10 mei 2017) en 21e ALV (12 november 2017)**

De notulen worden vastgesteld. Er zijn geen wijzigingen.

3. **Vaststellen aantal stemmen**

75,9% van de stemmen. Dat is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

4. **Binnengekomen vragen: per mail of voor de 'rondvraag' (zeg 't als je het nu al weet)**

Er zijn bij het bestuur vragen binnengekomen. Een vraag van Johan die al wordt behandeld in het kader van de ALV en van Ot en John. De vraag van John over overlast van de kas is al behandeld in een bewonersoverleg afgelopen vrijdag.
Geert vraagt of er meer mensen vragen hebben die nu al ingebracht kunnen worden.
Maaike R vraagt of de Roef aan bod komt. Zij krijgt direct spreektijd.
Melanie heeft een vraag over de verbouwingen. Hoe we daarmee om zullen gaan.
Mirjam M heeft een vraag over het steigergebruik en de bijbehorende overlast die dat geeft.

Maaike R wil ons op de hoogte stellen van de ontwikkelingen van de Roef. Marina is weg en de dienstwoning is erbij. Er zijn twee nieuwe kamers gecreëerd. Momenteel zijn ze bezig om nieuwe bewoners hiervoor te screenen. 1 meisje komt waarschijnlijk in juni hier wonen. Ze zoeken nog een jongen.
Johan had liever gehad dat iemand anders van de Roef dit verhaal kwam toelichten gezien de voorgeschiedenis.
Maaike R zegt dat ze nauwere contacten met het bestuur heeft dan vroeger het geval was.
Sabine heeft de ouders van de Roef voor deze ALV uitgenodigd maar ze konden allemaal niet.

5. **Mededelingen bestuur**

a. Bewonersbijeenkomsten: Geert vertelt dat er afgelopen jaar een aantal bewonersbijeenkomsten zijn geweest: over de schoonmaak, het theater en vakantieverhuur (Airbnb). De bedoeling hiervan is dat we goed voorbereid op de ALV komen en niet de hele discussie op de ALV voeren. Het bestuur wil weten hoe iedereen tegen deze constructie aankijkt. Zijn er tips of opmerkingen? Het bestuur wil dit concept het komend jaar herhalen. Johan geeft complimenten over de stukken over vakantieverhuur.

b. Zonnepanelen: Het bestuur geeft met behulp van de PowerPoint presentatie een uitleg over de opbrengst van de zonnepanelen vanaf november 2016 t/m oktober 2017. De opbrengst is 31000 kWh, wat vergelijkbaar is met het jaarlijkse verbruik van circa 10 huishoudens. Dit is 2700 kWh ofwel bijna 10% meer dan geschat. De BTW is teruggevraagd door 5 bewoners. Bij 1 bewoner nog niet. Het bestuur gaat met deze persoon overleggen. Volgens Michael is het nog mogelijk om te investeren in extra zonnepanelen. Hij heeft hierover contact met Lens gehad. Deze panelen zouden misschien op het dak van het kinderdagverblijf geplaatst kunnen worden. Hiervoor is in de toekomst toestemming nodig van de ALV. Na oktober 2018 gaat het bestuur kijken hoe de opbrengst van het tweede jaar is. Ons zonnestroom begint na wat opstartproblemen pas sinds nu wat op te leveren. Na een tweede jaar wordt het rendement helder. Afgelopen jaar zijn zowel stoppen als omvormers vervangen.
Ot vraagt of als er meer panelen komen er meer huishoudens aangesloten worden.
Michael: waarschijnlijk wel.

c. Verlichtingsplan: Frank heeft een aantal mededelingen over het verlichtingsplan. Eind vorig jaar is het weer opgepakt. De klacht was dat de verlichting in de slaapkamers schijnt. De huidige armaturen hebben minpunten; onder andere dat ze rondom schijnen. Er zijn proeven gedaan in de tuin en in één van de lichthoven met meerdere armatuurmodellen. Het voorstel is een aluminium armatuur. Deze levert niet zo'n grote besparing op als in de garage omdat de lampen niet de hele dag aanstaan. Wel is er minder onderhoud.
Arjen: zijn er ook armaturen getest die reageren op regen.
Frank zegt dat de besparing hiervan niet opweegt tegen de kosten.
Luut vraagt zich af hoe het zit met de noodlichtvoorziening omdat deze in de huidige grote ronde lampen zit.
Frank antwoordt dat de grote ronde armaturen worden hergebruikt waar het kan en deze zorgen voor de noodverlichting.
Melanie wil weten welke verlichting verplicht is volgens de brandweer.
Frank zegt dat dat niets uitmaakt.
Saskia vraagt zich af of we in de garage niet meer kunnen besparen door met lichtsensors te werken. Frank zegt dat de bekabeling daar niet op is aangepast. De besparing was van led naar TL.
Jelle merkt op dat er nu veel licht aanstaat terwijl er niemand is.
Melanie vraagt zich af hoe het is het als het licht constant aan en uit gaat.
Saskia vraagt of het iets is om mee te nemen qua besparing.
Ot vindt het juist prettig qua veiligheid dat er altijd licht aan staat. Zij heeft weleens meegemaakt dat er onbekende mensen in de garage kwamen.
Frank legt uit dat het voorstel is om de nieuwe aluminium armaturen te gaan plaatsen. Het punt van de besparing is weer wat anders. Alle verlichting buitenom wordt ook vervangen: in totaal 60 armaturen.
Jelle legt uit dat de verlichting in het onderhoudsplan staat. Het kost ongeveer 12.000 euro. In de toekomst hoeven dan minder vaak lampen te worden vervangen. Er wordt gevraagd of het donkerder wordt in de binnentuin.
Frank legt uit dat de lichtbundel anders wordt.

6. Voorstel sleutelbeheer Pietjeruimte:

De VvE huurt de Pietjeruimte van de Beheersstichting. Eerder waren de huisregels al opgesteld. Eén punt kwamen we niet uit: het sleutelbeheer. Er zijn twee voorstellen voor het sleutelbeheer.
Keuze 1: Het VvE-bestuur stelt voor dat iedereen met hun algemene sleutel de Pietjeruimte binnen kan komen. Het is nog steeds nodig dat je reserveert maar er wordt niet expliciet op gecontroleerd.
Keuze 2: De beheerstichting stelt voor om de bestaande sleutel te behouden die iedereen (zoals altijd is geweest) na reserveren kan ophalen bij enkele bewoners/beheerders .

Ot vraagt wat het belang is van de beheerstichting dat de sleutel bij hun blijft.
Frank antwoordt dat je dan het beste waarborgt dat het goed loopt. Momenteel liggen de spullen van Michael in de Pietjeruimte. Dat gaan we dan anders organiseren bijvoorbeeld kasten met een sleutel.
Het bestuur geeft aan dat het juist handig is dat je met een eigen sleutel de Pietjeruimte makkelijk kunt gebruiken.

Saskia merkt op dat je er nu altijd via het raam in kan. Het kan een hangplek voor de jeugd worden.
Jolanda vraagt zich af of wij geen toegang hebben tot de kasten met sleutel.
Michael geeft aan dat open kasten gevaarlijk kunnen zijn voor kinderen.
Sabine merkt op dat we het gekozen besluit over een jaar kunnen evalueren.
Luut zegt dat er altijd geëvalueerd kan worden. Ook na een paar maanden.

Er wordt gestemd door middel van handopsteking. Keuze 1 wordt goedgekeurd. 24 voor en 9 tegen.

7. Financieel jaarverslag 2017 en begroting 2018 (toelichting bestuur en advies kascommissie)

Jelle geeft een toelichting op de **jaarrekening**: Onze reserves zijn groter dan voorzien volgens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). O.a. door de verplaatsing van het schilderwerk van 2017 naar 2018. Onze reserve had €640.000 moeten zijn, maar is €700.000. De post 'exploitatie allen' en 'exploitatie garage' zorgen hiervoor. Dit is opgespaard in de afgelopen jaren en nog niet bestemd voor groot onderhoud. Jelle stelt voor om dit wel te doen zodat we een eenduidige jaarrekening krijgen. Er staan een aantal posten nog open van vorig jaar. O.a. de afrekening met de Pietjeruimte, parkeerplaats en de schoonmaakkosten. We hebben een positief resultaat maar we hebben nog niet alle afrekeningen gehad. Marjoleine geeft aan dat het niet duidelijk is wat de ruimte van Pietje ons gaat kosten. Jelle antwoordt dat we nog een afrekening van de beheerstichting moeten krijgen.

Procuratieregeling: Jelle geeft uitleg over de procuratieregeling (tekenbevoegdheid rekeningen) betreffende ons geld op de bankrekeningen. Volgens de Vereniging Eigen Huis zijn drie tekenbevoegden het meest veilig. Dit is praktisch niet realiseerbaar tenzij al het geld bij één bank staat die deze regeling faciliteert. Verder spreiden wij ons geld over meerdere banken vanwege de bankgarantie. Elke bank heeft andere afspraken en mogelijkheden voor tekenbevoegdheid waardoor een te diffuus landschap ontstaat om een eenduidig werkproces af te spreken. Momenteel kan alleen Munnik bij ons geld. Om dit anders te regelen is ingewikkeld. Alle banken hebben verschillende manieren om bij je geld te kunnen. Munnik wist niet hoe je dit in de praktijk moet realiseren als je met de bankgarantie rekening houdt. Er is wel een manier maar dan zit je bij één bank en dat willen we liever niet. Bijvoorbeeld als één bestuurslid het pasje heeft en een ander bestuurslid de pincode.
Het bestuur presenteert drie scenario's.
1: Behouden zoals het nu is: Munnik is volledig tekenbevoegd op alle rekeningen. Wij hebben geen bevoegdheden. Voor Munnik de meest ideale werksituatie met de meeste controle op ons geld en voordelige bankkosten i.v.m. het pakket dat Munnik voor omvang (450 VvE's) krijgt.
Resultaat: Vertrouwen in Munnik, evt. versterkt door updates van rekeningstand.
Risico: Munnik kan alles doen met ons geld. Misbruik is niet heel waarschijnlijk.
2: Per bank, afhankelijk van bankgarantie, kijken hoe we bevoegdheid splitsen.
Resultaat: meerdere werkprocessen, verschillende personen met toegang tot het geld.
Risico: minste overzicht en grootste kans op fouten. O.a. het verliezen van toegang door wisselingen in bestuur. Er kan iemand van ons of Munnik misbruik maken.
3: We vergeten de bankgarantie en kiezen voor een grote bank die ons de juiste mandateringen biedt.

Resultaat: Munnik krijgt controle over betaalrekening en VvE over spaarrekening. Niemand kan er zomaar vandoor met het geld
Risico: Beperkt deel van onze tegoeden (€100.000) is gedekt door bankgarantie.

Er zijn een aantal vragen en opmerkingen van de bewoners.
Maaike vraagt of wij weleens bankoverzichten krijgen. Jelle zegt nu niet. Volgens Munnik gaat de bank meestal mee met degene waarmee ze het meeste contact hebben. Of de beheerder, of de bestuurder, of allebei. Geen enkele oplossing is waterdicht. We hebben nu geen volledige bankgarantie omdat er maar vijf banken in Nederland zijn. Jelle geeft aan dat een externe beheerder prettig werkt voor ons omdat die er altijd is. Het bestuur wisselt regelmatig.
Ot vraagt of het mogelijk is om vijf ton onder de bankgarantie te houden en twee ton niet.
Jelle zegt dat we straks 2 miljoen hebben voordat we gaan uitgeven.
Mirjam M vraagt of de garantie per klant is en niet per rekening.
Sofie vraagt of de Vereniging van Eigen huis geen oplossing heeft.
Sabine zegt dat er meer banken in Europa zijn.
Jelle geeft aan dat dit de drie scenario's zijn die het bestuur samen met Munnik heeft bedacht.
Luut zegt dat we Jelle kunnen vragen informatie bij VVEbelang op te vragen en alvast een mandaat te geven voor onze keuze. We hebben voorgaande jaren altijd decharge verleend.
Luut zegt kies voor een scenario behalve als er een betere is van VVEbelang. We zouden ook eerst kunnen stemmen over of we het bestuur vertrouwen om de beste optie te kiezen.
Peggy zegt dat we het ook zo kunnen laten en over een jaar hierover stemmen.
Jelle stelt voor met een aantal mensen hier een besluit over te nemen.
Peggy zegt dat we vooraf voorwaarden hieraan kunnen stellen, bijvoorbeeld dat ze unaniem er mee eens moeten zijn.

Jacobien stelt voor het bestuur een mandaat te geven om hier een besluit over te nemen, nadat ze bij VVEbelang hebben geïnformeerd en nadat de werkgroep een unanieme besluit heeft genomen die het bestuur over moet nemen.
Jan en Johan willen graag in de werkgroep. Jaap Luif wordt ook gevraagd.
Jacobien vraagt wie hier tegen is. Iedereen is voor.

Beleggingen: Als er een keuze is over de procuratie zal Munnik of het bestuur het volgende doen: Een beleggingsrekening openen en een opdracht geven om €100.000 verspreidt over 10 maanden te investeren in het ASN fonds.
Door commissie voorgestelde constructie:
Beleggingsrekening bij RABO en investeren in het ASN fonds.
De keuze in het ASN fonds is vanwege duurzame en groene beleggingen.
Jelle vertelt dat het groepje voor beleggen nog steeds staat voor het besluit uit het verleden. Dit wordt nog uitgevoerd.
Volkert vraagt of het uitmaakt of je geld gelijk maandelijks overmaakt of een groot bedrag in 1 keer.
Jelle vraagt of het beleggen voor of na het regelen van de tekenbevoegdheid moet.
Johan vraagt of we kunnen wachten.
Jelle zegt dat het in een vorige ALV al is besloten.
Peggy zegt waarom zou je wachten.
Er wordt besloten eerst de tekenbevoegdheid af te wachten.

Kascommissie: Het verslag van de kascommissie wordt besproken. De Kascommissie ziet op basis van de jaarrekening geen redenen om geen decharge te verlenen aan het bestuur. De kascommissie heeft daarbij nog wel opmerkingen en aanbevelingen, die voor een deel dezelfde waren als vorig jaar. De Kascommissie heeft begrepen dat Privé-omstandigheden bij het Munnik daar deels debet aan waren. De Kascommissie beveelt de ALV aan om het bestuur te laten weten dat het volgend jaar geen decharge zal verlenen als de punten nog steeds open staan.

1. Het saldo op de ABN rekening bedraagt evenals vorig jaar (veel) meer dan de 100.000 die valt onder het deposito garantiestelsel.
2. Het bestuur heeft evenals vorig jaar nog geen uitvoering gegeven aan het door de ALV goedgekeurde besluit om een deel van het vermogen in verantwoorde/duurzame beleggingsfondsen te beleggen.
3. De Kascommissie mist in het jaarverslag wat toelichting van het bestuur op bijvoorbeeld de investering in de zonnepanelen en de gerealiseerde (financiële) opbrengsten. Deze toelichting komt in de ALV aan bod. De Kascommissie acht het wenselijk dat deze toelichting in komende jaren al in het jaarverslag wordt opgenomen
4. De kascommissie verwacht dat het bij het komende jaarverslag in staat wordt gesteld om zich ervan te vergewissen dat de tekenbevoegdheid bij de banken is ingeregeld zoals afgesproken (op de spaarrekeningen alleen op basis van handtekening van zowel Munnik als Penningmeester).
5. De kascommissie acht het niet meenemen van inflatie in de MJOP (in zowel de ledenbijdrage als de kosten) niet prudent. Het beveelt het bestuur aan om -tbv inzicht- tenminste ook een variant door te rekenen waarin wel inflatie wordt meegenomen.

Luut vertelt dat hij in eerste instantie het MJOP heeft opgesteld. Hij vindt het nu een reële berekening. Ot vraagt of er rekening gehouden is met dat er dingen sneller stukgaan dan gedacht. Jelle zegt dat bij een bekend gebrek het in het MJOP staat. Bij een verborgen gebrek niet.

8. Decharge bestuur over 2017

De VvE verleend decharge aan het bestuur over 2017.

Luut wil dat kascommissie de boeken controleert van de beheerstichting. Daar kan de kascommissie achteraf nog een verslag van rondsturen. De kascommissie gaat hiermee akkoord.

9. Aftreden Petra Spiljard

We gaan afscheid nemen van Petra na 5 jaar. Petra krijgt bloemen en een envelop.

10. Benoeming nieuw bestuurslid

Jacobien zegt dat we iemand bereid gevonden hebben om bestuurslid te worden namelijk Geertje van der Horst. De vergadering gaat hiermee akkoord. Iedereen is voor.

11. Voorstel tijdelijke vakantieverhuur eigen woning

Sabine neemt het woord en geeft uitleg met behulp van een PowerPointpresentatie. Het betreft tijdelijke verhuur. Nu in Amsterdam mag dat voor maximaal 60 nachten en per 1-1-2019 maximaal 30 nachten per kalenderjaar. De verhuurder moet verhuur bij de gemeente Amsterdam melden.
Op 21 maart 2018 is een meningsvormende bijeenkomst gehouden met een groep bewoners om te peilen óf, en zo ja onder welke voorwaarden de ALV van de VVE Vrijburcht akkoord kan gaan met tijdelijke verhuur. Daarna is nog een informerende vergadering geweest.
Wat vinden we ervan? Verhuur aan toeristen wordt door meer Vrijburchters gedaan dan gedacht. Niet iedereen vindt het prettig, maar ook niet iets om te verbieden. In de zomer kan het prettig zijn als onze woningen niet leeg staan. Risico's kunnen zijn dat de sociale cohesie in gevaar komt, overlast van huurders en commercialisering van Vrijburcht (je huis als verdienmodel).
Risico's verbonden aan tijdelijke verhuur die de VvE in zijn geheel betreffen zijn schade aan gemeenschappelijke ruimtes en eisen aan brandveiligheid bij een hogere bezettingsgraad van de woningen. Deze risico's zijn gedekt door onze brandverzekering. Dit is nog eens per e-mail bevestigd door Hans Nelissen, onze contactpersoon van Allianz. Extra maatregelen voor de brandveiligheid in de algemene ruimtes zijn evenmin noodzakelijk omdat ons pand hier al aan voldoet.
Er was bij de aanwezigen behoefte aan meer transparantie en duidelijke voorwaarden.
Wat zouden we ervan vinden als de ALV toestemming geeft voor RB&B?
De splitsingsakte en het huishoudelijk regelement vormen geen belemmering voor Tijdelijke Verhuur maar vereisen wel een besluit van de ALV om toestemming te verlenen aan de individuele eigenaar die zijn huis tijdelijk wil verhuren. Verleende toestemming voor Tijdelijke Verhuur door de ALV aan één of meerdere appartementeigenaren impliceert in feite toestemming aan alle eigenaren van onze VVE.

Sabine presenteert het voorstel van de bewonersgroep.

Voorstel & voorwaarden:

- Wij adviseren de ALV akkoord te gaan met het verlenen van toestemming voor vakantieverhuur aan alle afzonderlijke woningeigenaren van Vrijburcht, mits voorwaarden in acht worden genomen
- Regels voor vakantieverhuur van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing
- Regels voor transparantie:
    - Verhurende Vrijburchters geven in een kalender op de website aan wanneer hun woning verhuurd is
    - Verhurende Vrijburchters laten hun huurders verklaring ondertekenen
- We evalueren over een jaar of de voorwaarden werken en voldoende zijn

Er werd tijdens de bewonersvergadering ook geopperd om 'artists in residence' of asielzoekers te huisvesten. Het is niet noodzakelijk om extra maatregelen qua verzekering te nemen.
Sabine: het maakt niet uit wie de schade veroorzaakt. Iedereen is gedekt. Ook schade aan de algemene ruimtes wordt gedekt. Als er sprake is van opzet komt het strafrecht om de hoek kijken.
Ot: als er verkeerde mensen in je huis komen?
Sabine: voorwaarde is dat je de mensen screent. Daan heeft voorgesteld een introductiefilmpje te maken voor bezoekers.
Ot: Daan had een verkeerd iemand in huis. Dat was een grote misdadiger.
Sabine: iedere huurder kan onbetrouwbaar zijn. Je moet de mensen screenen.

Petra S: Je haalt mensen in je eigen huis. Ik heb altijd contact van tevoren. Je wil ook geen uitgewoond huis.
Ot: toch kan het fout gaan.
John: moeten wij naar de website om erachter te komen wie verhuurt?
Jacobien: we gaan ervan uit dat je zelf naar je buren gaat.
Mirjam M: kunnen we afspreken dat verhuur een minimum aantal aaneengesloten dagen is, zodat er minder overlast door komen en gaan is?
Jacobien: dat is niet iets dat besproken is met de bewoners.
Ot: onze voorstellen moeten ook meegenomen worden.
Jacobien: we kunnen afwijkende regels niet handhaven. Ik doe zelf niet meer dan twee mensen tegelijkertijd.
Maaike: ik vind het prettig als er consensus is over de screening.
Ot: er zijn belangen van verhuurders en buren van verhuurders. In heel veel buurten is de cohesie in de buurt kapot gegaan door toerisme. Als je last hebt van je buren en je moet dat in je eentje handhaven vind ik dat niet terecht. Ik heb gekozen voor wonen tussen mensen die ik ken.
Jacobien: het voorstel dat nu voorligt proberen we een jaar en als het niet werkt kunnen we het terugdraaien.
Ot: veel VvE's draaien het terug.
Sabine: onder welke voorwaarden zou je het wel goed vinden?
Ot: je hebt te maken met waardevermindering van je huis. Ik wil geen pubers als huurders.
Sabine: 25+?
Ot: en een minimale tijd. Ik heb een uitgangsgelegenheid, een café en verhuur naast de deur.
Maaike: ik vind het mooie regels maar erg mager als er mensen hier in de zomer zitten. Je moet als verhuurder zorg hebben voor de achterblijvers. Bijvoorbeeld een screeningslijst en een maximaal aantal mensen.
Jacobien: we gaan stemmen door middel van briefjes uitdelen. Er zijn drie opties. Ja/nee/neutraal.
Ot: eerst evaluatie en dan opnieuw stemmen.
Jacobien: we evalueren over een jaar.
Luut: met briefjes alleen kan niet.
Petra S: naam moet op briefje. Het gaat om de breukdelen niet om het aantal stemmen

Op basis van de breukdelen die aanwezig zijn is het voorstel voor vakantieverhuur aangenomen. 66,7 % is voor.
Teja: over een jaar evalueren. Hoelang gaat het duren voordat het op de website staat?
Sabine: verklaring kan in brievenbus van bestuur. Staat ook een contactpersoon. Behoefte is om het op een website te kunnen zien. Of iets anders bedenken.
Ot: kunnen we een tijd afspreken dat het is geregeld?
Henk H: ik wil wel helpen met de website.

12. Voorstel onderhoud en schoonmaak

Jacobien: we gaan door naar het volgende punt.
Michael geeft een presentatie over het onderhoud en de schoonmaak van Vrijburcht.
Plan onderhoud Michael:

- Constateringen t.a.v. schoonmaak:
- Schoonmakers zijn beter geworden onder druk van opzeggen contract
- Wisseling van personeel levert een duidelijke verbetering op

- Ze hebben eigenlijk te weinig uren om alles te doen wat wij willen
- Daarnaast kost het onze vrijwilligers (Michael) te veel tijd om alles wat onder het technisch beheer valt te kunnen doen
- Planning, afstemming met bewoners en uitvoerder, controle op uitvoering is arbeidsintensief
- Gevolg: We raken steeds verder achter op onze wensen inzake de staat van onderhoud en het functioneren van het pand

Voorstel onderhoud na overleg met bewoners:

- Rob Nagel als extra kracht voor onderhoud & schoonmaak
- Rob en Michael krijgen een vrijwilligersvergoeding van €1500/jaar
- Klein onderhoud dat binnen de capaciteiten van Michael valt kan hij op factuurbasis doen
- Zo mogelijk klein onderhoud niet meer uitbesteden
- Hiervoor is ruimte in de huidige begroting
- Gemiddeld 10 uur per twee weken voor het onderhoud van Vrijburcht
- Na een jaar evalueren tav resultaat, tijd en geld

Michael: ik ben begonnen met een vrijwilligersbijdrage voor vrijwilligerswerk. Dat bleek meer in te houden dan ik had gedacht. Het begeleiden van de schoonmaak heb ik overgenomen van Jacqueline van Gogh en Sofie. Wat betreft het onderhoud moet ik alle contracten onderhouden en mensen ontvangen. Het schoonmaakbudget is opgewaardeerd vorig jaar. Afgelopen jaar is hier niets mee gedaan. Wat MMC doet is heel summier. Er zijn dingen die nodig gedaan moeten worden. Samen met Rob heb ik een lijst gemaakt van wat er moet gebeuren. Ik deed in het verleden zoveel dat het anders moest worden geregeld. Er komt een manier om klachten en storingen door te geven. In een logboek wordt bijgehouden wat er wordt gedaan.
John: voor 200 uur werken is het geld te weinig. Waarom krijgen jullie met z'n tweeën niet 5000 euro?
Jacobien: de heren zijn bereid het hiervoor te doen.
Jelle: Rob komt erbij voor 1500 euro. Michael gaat meer factureren. 42 euro per uur.
John: laatste half jaar zijn de prijzen per uur heel veel omhoog gegaan.
Jelle: nu is Michael als vrijwilliger tijd kwijt aan het uitbesteden van werk. Hij gaat nu meer doen voor het reguliere uurtarief.
Jacobien: twee keer een vrijwilligersvergoeding (2x50uur) en daarnaast gaat Michael de andere werkzaamheden factureren.
Melanie: wat levert het op?
Michael: ik ben goedkoper.
Sofie: is het niet een idee dat we eerst een nulbeurt doen?
Michael: dat gaan we juist nu doen. We hebben een lijst. Als mensen meer dingen hebben horen we het graag.
Maaike: ik vind het goed dat je een maatje krijgt.
Michael: ik heb feedback nodig en meer structuur. Er komen meer uren bij. Zijn er mensen die het er niet mee eens zijn?

Iedereen is akkoord.

13. Bepalen welke vragen we gaan behandelen

- Johan: Oplaadpunten voor elektrische auto's in de parkeergarage
- Johan: Klein budget reserveren voor bijzondere momenten, zoals een jubileum, een publicatie (fotoboekje) e.d.
- Johan: Vrijburcht inrichten als een levensloopbestendig complex?
- Melanie: verbouwingen, hoe pakken we dit aan in het vervolg?
- Mirjam: overlast op de zwemsteiger

14. Behandelen vragen

- Het steigergebruik wordt besproken op een bewonersavond.

Mirjam M: wat houdt een bewonersavond in? Gaan we pas over een jaar hierover stemmen?
Jacobien: als je wil dat er iets verandert dan moet je met een gedragen voorstel komen.
Maaike: het zou fijn zijn om ondersteuning van het bestuur te krijgen voor het organiseren.
Jacobien: het bestuur neemt het op zich.

- De verbouwingen

Melanie: we hebben Nina toestemming verleend voor de verbouwing. Ik heb me niet gerealiseerd wat de gevolgen zijn. De impact van zo lang en zo veel geluid. Voortaan graag dit nog meer onder de aandacht brengen. Het gaat om de Roef en de woning van Hein.
Johan: als er een verbouwing is waren er tekeningen. Ik heb geen enkele plattegrond gezien.
Nina: de plannen gingen over de buitenkant.
Johan: ik wil ook weten hoe de binnenkant eruit komt te zien.
Melanie: ik was veel thuis en heb er veel last van gehad.
Jan: ik was ook veel thuis en heb veel last gehad.
Jacobien: conclusie is er moet meer gecommuniceerd worden met de bewoners.
Nina: ik heb mijn best gedaan en doe mijn best om iedereen te informeren.
Jacobien: Nina is aanspreekbaar.
Johan: Nina doet haar best.

- Vragen Johan

Johan: zonnecellen op het dak en elektrische oplaadpunten zijn investeringen die op een andere manier rendement opleveren. Andere VvEs verdienen geld terug met zonnecellen.
Er is een jubileum van 10 jaar geweest. De VvE heeft geen budget beschikbaar om daar iets aan te doen. Kan er budget worden gereserveerd voor ons 15-jarig bestaan?
Jelle: kan de beheerstichting niet iets doen? Bijvoorbeeld geld sparen voor iedereen.
Johan: wat kunnen we in het pand aanpassen voor als we oud worden?
Jacobien: we gaan met Johan nadenken over de toekomst.

Sabine: we zijn de kas aan het schoonmaken. Last van overlast van troep; roken enz.. Graag mensen hier op aanspreken. Als dit niet lukt moeten we de kas op slot doen.
Michael: als er kinderen uit de buurt binnenkomen moeten we ze aanspreken.

Peggy: er staan in de fietsenstalling weer teveel fietsen. Er horen alleen fietsen te staan die je gebruikt. Doel is de fietsenstalling beheersbaar te houden.

Marjolein: ik zou graag willen dat Vrijburcht rookvrij is.

Sabine: dat staat in het huishoudelijk reglement.
Jacobien: we spreken mensen erop aan.

15. Afsluiting

Henk Haselager wil in de kascommissie. Vincent moet eruit. Henk en Mirjam S zitten in de kascommissie voor het komend jaar.

Besluiten

1. De notulen zijn vastgesteld
2. Sleutelbeleid Pietjeruimte: we regelen het zo dat iedereen met hun algemene sleutel de Pietjeruimte binnen kan komen. Het is nog steeds nodig dat je reserveert maar er wordt niet expliciet op gecontroleerd.
3. De ALV keurt de begroting voor 2018 goed
4. De ALV verleent decharge aan het bestuur over 2017
5. Er wordt een werkgroep gevormd bestaande uit Jan, Johan, Jaap Luif en Jelle (bestuur) om, nadat ze bij VVEbelang hebben geïnformeerd, een unanieme besluit te nemen over de voorstellen met betrekking tot de procuratieregeling (tekenbevoegdheid rekeningen) betreffende ons geld op de bankrekeningen. Het bestuur krijgt vervolgens een mandaat om dit besluit uit te voeren.
6. De kascommissie gaat de boeken controleren van de beheerstichting
7. Petra Spiljard is afgetreden als bestuurslid en Geertje van der Horst is gekozen tot nieuw bestuurslid
8. Het voorstel om vakantieverhuur toe te staan is aangenomen. Verhuurders melden aan hun directe buren als er huurders komen, ze registreren verhuur op de website (te realiseren) en laten huurders een verklaring ondertekenen dat ze kennis genomen hebben van het huishoudelijk reglement van Vrijburcht
9. Het voorstel voor onderhoud en schoonmaak is aangenomen
10. De kascommissie bestaat komend jaar uit Mirjam van der Spek en Henk Haselager