

Vastgestelde Notulen

Coöperatieve Vereniging Park Rodichem U.A.

Algemene Ledenvergadering

16 april 2015

Aanwezig bestuur:

De heer H. van der Zwet (voorzitter)

Mevrouw N. Bos (secretaris)

Mevrouw J. Duenk (penningmeester)

De heer E. Veldhuizen (groenbeheer)

De heer Z. de Jong (2^o secretaris)

Aanwezige leden: zie presentielijst

Afwezig met bericht: mevrouw Bruins (PR 28) en de heer Oostland (PR 52)

1. Opening van de vergadering en mededelingen

De voorzitter opent de eerste Algemene Ledenvergadering van de nieuwe Coöperatieve Vereniging die is ontstaan door omzetting van de voormalige Stichting Rodichem die 62 jaar heeft bestaan. Hij spreekt de hoop uit dat deze Vereniging minstens even oud mag worden als de Stichting.

De voorzitter vraagt de aanwezigen een ogenblik stil te staan bij het overlijden van de heer Van der Vijver die op PR 49 woonde. Daarna heet hij mevrouw Draaijers hartelijk welkom, zij is de nieuwe bewoonster van PR 24.

2. Vaststellen van het aantal rechtsgeldige stemmen

De voorzitter stelt aan de hand van de presentielijst vast dat er 42 leden aanwezig zijn en 16 machtigingen zijn ingeleverd. Na het begin van de vergadering kwamen nog 2 leden binnen, waarmee het totaal aantal stemmen kwam op 60.

3. Notulen van de contractantenvergadering van 13 november 2014

Vraag van de heer A. Knot:

“Volgens de notulen heeft mevr. notaris Hupler beweerd dat, nu wij leden van een Coöperatieve Vereniging zijn i.p.v. contractant verbonden aan een Stichting, dat wij nu de waarde van het woonrecht op het Aangiftebiljet in Box 1 moeten opgeven i.p.v. in Box 3 zoals te doen gebruikelijk. Ik vind dit weinig overtuigend en verwarrend omdat notaris Bakker een jaar geleden nog beweerde dat voor beide wel iets te zeggen viel. Ook vind ik het vreemd omdat wel onze positie is veranderd maar niet het eigendom zelf. Mijn stelling is dat, zolang de Belastingdienst geen andere instructies geeft dan die in hun brief van augustus 2006, we dat maar moeten aanhouden, of nieuwe instructies moeten vragen bij de Belastingdienst. Overigens zijn er ook fiscaal deskundigen die van oordeel

zijn dat de waarde van het woonrecht ook niet in Box 3 hoeft te worden opgegeven. Ook zou ik graag de WOZ-waardes van de huisjes willen weten.”

Mevrouw Duenk antwoordt: wij gaan uit van wat notarissen Hupler en Bakker ons vertellen en dat is dat de aangifte van het woonrecht moet gebeuren in Box 1, nu wij een vereniging zijn. De WOZ-waardes zullen wij doorgeven aan de leden.

Tweede vraag van de heer A. Knot:

“Bij de stemming over de voorgestelde Statutenwijziging mis ik een opmerking over het benodigde aantal aanwezige of vertegenwoordigde bewoners bij een dergelijke belangrijke stemming; is daar wel naar gekeken en zo ja, is de notaris dan uitgegaan van de oude Stichtingsstatuten of van de nieuwe (concept-)Verenigingsstatuten?”

De heer Veldhuizen antwoordt: Op blz. 1 van de concept-notulen wordt het aantal rechtsgeldige stemmen vermeld, 69 contractanten waren aanwezig dan wel vertegenwoordigd. De helft plus één van de contractanten was daarmee ruimschoots gehaald. De voorlopige uitspraak van de rechter, waarmee zij het bestuur dwong terug te gaan naar de contractanten, betrof uiteraard de statuten van de stichting. Want de contractanten-vergadering was een bijeenkomst van aangeslotenen bij de stichting, en de coöperatieve vereniging bestond op dat moment nog helemaal niet.

De heer Van den Brink merkt op dat hij vermeld staat bij de afwezigen maar dat hij later wel aanwezig was. Dat klopt, hij is wel meegeteld bij de stemmingen.

Na deze opmerkingen worden de notulen van de CV van 13 november 2014 vastgesteld.

4. Kascommissie

Verslag van de kascommissie d.d. 26 maart 2015:

De ondergetekenden, leden van de commissie belast met het onderzoek en de verantwoording van de jaarrekening van de Stichting Rodichem voor Huisvesting van Ouderen, verklaren hierbij dat zij kennis hebben genomen van de jaarrekening over het jaar 2014, zoals deze onder verantwoording van de penningmeester is opgesteld en heden toegelicht.

Tevens verklaren zij dat zij op grond van het bovenstaande de jaarlijkse contractantenvergadering van Stichting Rodichem voor huisvesting van Ouderen, welke gehouden zal worden op 16 april, hierbij adviseren voornoemde jaarrekening vast te stellen zoals deze door de penningmeester is opgesteld, alsmede de overige bestuursleden van Stichting Rodichem voor Huisvesting van Ouderen, te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid over het jaar 2014.

mevrouw T.H.H. Beltman

mevrouw C.I. de Geus

de heer W.K. Jansen

De leden van de kascommissie zijn allen bereid aan te blijven, er wordt echter wel

gevraagd om een reserve lid. Hiervoor biedt de heer L.C. van der Kolk zich aan.

5 en 6. Jaarrekening 2014 en vragen over de jaarrekening

Accountant de heer Speld geeft een toelichting. De beheerskosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, met name door de kosten van notaris en advocaat. Deze waren nodig voor de omzetting van stichting naar coöperatieve vereniging hebben een eenmalig karakter. Een laatste rekening hiervan volgt nog in 2015 ten bedrage van 2.200 euro. De totale procedure heeft 10.500 euro gekost.

Onder Bewonerskosten vallen alle lasten die u als bewoner niet zelf hoeft te betalen omdat de Vereniging dat voor u doet, zoals de Onroerend Zaakbelasting, waterschapslasten en verzekering van de woningen. De heer Knot vraagt om de post Assuranties en Belastingen uit te splitsen. De heer Speld antwoordt dat de verzekeringen 6.900 euro bedragen (dat is dus ongeveer 69 euro per woning).

Bij de post Beplanting en Tuinonderhoud is de renovatie van de vijver duurder uitgevallen dan begroot, hoewel de ingeschakelde aannemer nog steeds veel goedkoper was dan de offertes van anderen. De heer Knot zegt dat de vijver er geweldig uitziet maar vindt dat dit niet onder het kopje 'parkvisie' geboekt had moeten worden. Mevrouw Duenk antwoordt dat het bestuur ervoor kiest om nu eerst een besproeiings-systeem te laten aanleggen, dan de beplanting bij de vijver af te maken en alles te boeken op de post 'beplanting en tuinonderhoud'. De heer Knot vindt dat er een financiële voorziening gevormd zou moeten worden. Die is er al, zegt de heer Speld. Deze is in 2014 nog met 10.000 euro verhoogd, en hij verwijst daarbij naar de Balans. Wel geeft hij als zijn mening dat er een beter Meerjarenbegroting zou moeten komen.

Vraag van de heer Knot bij de post Schoonmaak: *“Ik vind de post Ophalen huisvuil nog steeds aan de hoge kant. Bent u nog steeds niet bereid om een nader onderzoek te doen naar het daadwerkelijke gebruik van en de behoefte aan deze service? Ik ben eventueel bereid om met twee anderen aan een dergelijk onderzoek mee te werken.”* De heer Van der Zwet antwoordt: wij zijn een park voor ouderen, deze service wordt al 60 jaar aangeboden, de kosten zijn flink verlaagd en wij steunen zo ook nog de gehandicapte cliënten van Abrona. Om deze redenen willen wij het zo houden.

De heer Speld geeft toelichting op de balans. De materiële vaste activa staan hier voor 150.000 euro vermeld. Dit betekent dat er een flinke stille reserve is. Het verschil tussen 'inleggelden' en 'entreegelden' is iets uit het verleden dat niet meer van belang is. Hier zou één post van gemaakt kunnen worden.

De heer Horsch vraagt of de brandverzekering van de huisjes wel voldoende is. Antwoord: ja, er is een taxatie-rapport dat regelmatig wordt geactualiseerd. En hoe zit het met de meerwaarde van een huisje na verbouwing? De heer Speld adviseert om dan als bewoner een extra verzekering af te sluiten. De heer Van der Zwet zegt: we zullen dit uitzoeken en we komen erop terug.

7. Bestuursverkiezing

De heer Knot spreekt zijn kritiek uit op het bestuur: *“er is een verkeerde beslissing genomen bij het omzetten van de rechtsvorm. Nadat op 3 april 2014 de drievierde meerderheid voor de omzetting niet gehaald was, had het voorstel in de volgende contractanten-vergadering op 13 november 2014 opnieuw in stemming gebracht kunnen worden en was dan wellicht wel aangenomen. Dat had 10.000 euro aan kosten van rechter en notaris bespaard. De democratie is terzijde gelegd.”* Verder is de heer Knot van mening dat de statuten van de Coöperatieve Vereniging, in tegenstelling tot wat het bestuur zegt, nog niet door de bewoners zijn goedgekeurd en hij vindt dat ze op details gewijzigd moeten worden.

De heer Veldhuizen antwoordt dat de nieuwe statuten zijn voorbereid in een commissie waarvan de heer Knot deel uitmaakte en dat 72% van de bewoners vóór de omzetting en daarmee tevens vóór de nieuwe statuten gestemd heeft.

9. Uitslag van de bestuursverkiezing

Mw. N.J. Bos-Ista: 54 stemmen voor

Mw. J. Duenk-Scherpenzeel: 54 stemmen voor

Dhr. E.A. Veldhuizen: 48 stemmen voor, 6 stemmen tegen

Dhr. H.J.M. van der Zwet: 54 stemmen voor

6 stemmen zijn blanco of ongeldig.

Hiermee zijn deze bestuursleden herkozen, de heer Veldhuizen op eigen verzoek voor een termijn van één jaar, de anderen voor de statutaire termijn van drie jaar.

10. Goedkeuring jaarrekening 2014 en decharge van het bestuur

Met algemene stemmen wordt de jaarrekening 2014 goedgekeurd en wordt het bestuur decharge verleend.

11. Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur

De heer G. van den Brink vraagt wat nu voor de bewoners het verschil is tussen de oude situatie met een stichting en de nieuwe situatie met een coöperatieve vereniging.

De heer Van de Zwet antwoordt: Na de omzetting van de stichting naar een C.V. zijn de bezitsverhoudingen dezelfde gebleven: de C.V. is eigenaar van het park en de buitenkant van de panden, het lid (voorheen de contractant) is eigenaar van het woonrecht.

De C.V. heeft de toevoeging “U.A.”, dit betekent: “Uitgezonderd Aansprakelijkheid”. Zou de C.V. schulden maken, dan zijn de leden hiervoor niet hoofdelijk aansprakelijk.

Een ander verschil is: bij de belastingaangifte valt vanaf nu het woonrecht in Box 1. Als gevolg van het lidmaatschap van de C.V. staat voor de fiscus het bezit van het woonrecht gelijk aan het bezit van een eigen woning.

De C.V. heeft geen winstdoelstelling; eventuele baten worden aan de reserves toegevoegd.

12. Rondvraag

Mevrouw Meursing stelt voor om één keer per maand een tuinochtend te houden. De heer Veldhuizen antwoordt dat er daarvoor te weinig werk is te doen. Men mag echter op eigen initiatief bramen en dergelijke verwijderen.

De heer Van der Laan stelt vast dat het rondgestuurde nieuwe Huishoudelijk Reglement voorlopig is, en vraagt of er suggesties gedaan kunnen worden voor aanpassingen.

Antwoord: ja, suggesties zijn welkom, mits ruim vóór de Ledenvergadering van november 2015 ingediend. Op die vergadering zal er over eventuele aanpassingen worden gestemd. Desgevraagd antwoordt het bestuur dat er daarna een boekje zal worden rondgestuurd waarin de Statuten en het Huishoudelijk Reglement van de Coöperatieve Vereniging zijn opgenomen.

De heer Van der Kolk vraagt of er, net zoals bij het technisch onderhoud, ook een Meerjarenplan voor het Parkonderhoud gemaakt kan worden. De heer Veldhuizen vindt dit niet zinvol. Hij stelt dat de meeste kosten zitten in het regulier onderhoud.

Uitzondering is de sproei-installatie die aangelegd zal worden.

De heer Knot vraagt of bij wijzigingen van het Huishoudelijk Reglement duidelijk kan worden aangegeven welke teksten vervallen zijn en welke gewijzigd. Het bestuur zegt dit toe.

De heer Van der Kolk vraagt of de schade, als er op een parkeerplaats in het Park bijvoorbeeld een tak op een auto valt, via de vereniging verzekerd is. Het bestuur antwoordt bevestigend.

De heer Knaap informeert naar de afspraken met het bedrijf dat de gladheidsbestrijding voor zijn rekening neemt. Mevrouw Bos antwoordt dat het bedrijf eerst belt met de vraag of ze moeten komen. Dus ze komen alleen als het nodig is en niet op eigen initiatief. Wel is het belangrijk dat de buitentrappen vaak behandeld worden tegen gladheid.

De heer Knaap vraagt hoe het zit met een oliespoor op een weg in het park. Het bestuur antwoordt dat dit is veroorzaakt door een defecte auto van een bewoner en is het met de heer Knaap eens dat het geen gezicht was.

13. Sluiting

Om 20.45 uur sluit de voorzitter de vergadering.