

Coöperatieve Vereniging Park Rodichem U.A.
Vastgestelde Notulen van de Algemene Ledenvergadering van 14 april 2016

Aanwezig bestuur: De heer H. van der Zwet (voorzitter)
Mevrouw J. Duenk (penningmeester)
De heer E. Veldhuizen (groenbeheer)
De heer Z. de Jong (secretaris, notulist)

Afwezig bestuurslid: Mevrouw N. Bos (bouwzaken), wegens ziekte.

Aanwezig tot en met punt 8 ter ondersteuning: de heer J. Speld (accountant)

Aanwezige leden: zie presentielijst

Afwezig met bericht: dhr. en mw. Brinkhorst (PR 51), dhr. Knot (PR 80), mw. Nijboer (PR 74) en dhr. Oostland (PR 52).

1. Opening van de vergadering en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en vraagt de aanwezigen een minuut stilte in acht te nemen om het overlijden te gedenken van de heer Godart en van de heer Heerma van Vos. Vervolgens heet de voorzitter vier nieuwe bewoners welkom, met name mw. Schothorst (PR 69), dhr. en mw. Linschoten (PR 22), dhr. en mw. Hamersma (PR 49) en mw. Van Wonderen (PR 100).

2. Vaststellen van het aantal rechtsgeldige stemmen

De voorzitter stelt aan de hand van de presentielijst vast dat er 37 leden aanwezig zijn en 13 machtigingen zijn ingeleverd. Het totaal aantal stemmen komt daarmee op 50.

3. Notulen van de Algemene Ledenvergadering van 19 november 2015

Naar aanleiding van deze notulen vraagt dhr. Van den Brink: heeft het bestuur bezwaar aangetekend tegen de door de Belastingdienst gehanteerde WOZ-waardes?

Antwoord van dhr. Veldhuizen: nee. Want in 2011 is hierover reeds een proces gevoerd tussen de toenmalige Stichting Rodichem en de gemeente Zeist, en de Stichting heeft dit proces verloren. De Belastingwet schrijft namelijk voor dat de WOZ-waardes moeten worden bepaald alsof de woningen vrij verhandelbaar zouden zijn, dus zonder beperkende constructie van het woonrecht zoals wij die hanteren.

Dhr. Van Mourik stelt: Park Rodichem heeft zich de kaas van het brood laten eten! Bij de bepaling van de WOZ-waardes vergelijkt men de woningen in het Park met bepaalde flats in Zeist, maar het belangrijkste verschil tussen beide, namelijk dat in het Park geen hypotheek mogelijk is, neemt men daarbij niet in ogenschouw. De Vereniging moet opnieuw beroep instellen.

Dhr. Veldhuizen stelt nogmaals dat dit niet zinvol is. Want het feit dat onze woningen niet vrij verhandelbaar zijn, en dat de woonrechten voor lagere prijzen verhandeld worden dan vergelijkbare woningen zonder deze constructie, is voor de Belastingwet van geen belang.

Dhr. Van den Brink bedankt dhr. Veldhuizen voor toezending van het rapport van de firma Copijn over de toestand van de bomen in het Park en noemt het een gedegen rapport.

De notulen van de ALV van 19 november worden zonder wijzigingen goedgekeurd.

4. Kascommissie

Mw. de Geus leest de volgende verklaring voor:

Huis ter Heide, 30 maart 2016

Geacht bestuur,

De ondergetekenden, leden van de commissie belast met het onderzoek en de verantwoording van de jaarrekening van de Coöperatieve Vereniging "Park Rodichem" U.A., verklaren hierbij dat zij kennis hebben genomen van de jaarrekening over het jaar 2015, zoals deze onder verantwoording van de penningmeester is opgesteld en heden toegelicht.

TEVENS VERKLAREN ZIJ:

Dat zij op grond van het bovenstaande de jaarlijkse Ledenvergadering van de Coöperatieve Vereniging "Park Rodichem" U.A. welke gehouden zal worden op 14 april, hierbij adviseren voornoemde jaarrekening vast te stellen zoals deze door de penningmeester is opgesteld, almede de overige bestuursleden van de Coöperatieve Vereniging "Park Rodichem" U.A. te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid over het jaar 2015.

De kascommissie: mw. Beltman, dhr. Janssen, mw. De Geus

De heer Janssen treedt op eigen verzoek af als lid van de Kascommissie. De heer Van den Brink stelt zich beschikbaar als nieuw lid.

5. Jaarrekening 2015

De heer Speld geeft een toelichting.

De Staat van Baten en Lasten toont een gunstig resultaat over 2015. De Entreegelden kwamen iets hoger uit dan begroot want er zijn zes in plaats van vijf huisjes verkocht. De Beheerkosten waren lager want 2015 was een regulier jaar, terwijl er in 2014 nog kosten waren van de omzetting van Stichting naar Vereniging. Ook de Bewonerskosten Direct zijn goed onder controle gehouden. De Schoonmaakkosten pakten hoger uit omdat er begin 2015 veel gladheidbestrijding nodig was. Deze post is altijd moeilijk te schatten omdat je het weer niet kunt voorspellen. De post Voorzieningen vloeit voort uit het Meerjaren Onderhoudsplan.

Dan de Balans. Bij de Activa is in 2010 besloten om de Gebouwen en Terreinen vast te waarderen op 150.000 euro. De afschrijving is klaar. De werkelijke waarde van het park en de gebouwen is hoger, maar is tevens niet relevant want het bezit bevindt zich in de coöperatie, en het is in deze vorm niet verhandelbaar.

De Liquide Middelen zijn bankrekeningen. Dit geld is nodig om het geplande en niet-geplande onderhoud van te kunnen betalen. Bij de Passiva kun je zien waar het bezit vandaan komt. Er is in de loop der jaren een Eigen Vermogen opgebouwd van 354.000 euro. De Voorziening is gereserveerd geld voor het onderhoud, waarvoor een adequaat plan aanwezig is.

Al met al zijn we een heel gezonde coöperatie, aldus de heer Speld.

6. Gelegenheid tot het stellen van vragen over de jaarrekening 2015

Dhr. Van der Kolk vraagt: is de Vereniging in 2015 46.000 euro rijker geworden? En maken we dus elk jaar winst?

Dhr. Speld antwoordt: JA, we zijn rijker geworden, met als kanttekening dat van dat geld 19.000 euro naar de voorziening toe gaat. En NEE, we maken niet elk jaar winst. Het resultaat wisselt door de jaren heen. Er komen kostenstijgingen, er is inflatie en een verhoging van de btw.

7. Goedkeuring van de jaarrekening 2015 en decharge van het bestuur

De jaarrekening 2015 wordt met algemene stemmen goedgekeurd en de leden verlenen het bestuur decharge voor 2015.

8. Voorstel tot wijziging van de presentatie van het Vermogen op de Balans

Voor een toelichting zie bijlage A bij de agenda van deze vergadering. De heer Speld vat het heel kort samen: in het verleden is op de balans een achterhaalde manier van presenteren gebruikt en dat willen wij nu aanpassen.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

De heer Speld wordt bedankt voor zijn bijdrage en hij verlaat de vergadering.

9. Bestuursverkiezing

Dhr. Van der Zwet bedankt de heer Veldhuizen voor zijn inzet voor het bestuur en geeft hem een boek kado. De heer Veldhuizen spreekt op zijn beurt zijn dank uit aan de bestuursleden, de heer Brinkhorst als ex-bestuurslid, de dames van de groencommissie, mw. Brekelmans, alle andere vrijwilligers en tenslotte ook de bewoners.

Dhr. Van der Zwet kondigt aan dat mw. Marsman bereid is gevonden om in het bestuur plaats te nemen. Dhr. Van den Brink vraagt of mw. Marsman zichzelf wil voorstellen. Vervolgens vertelt mw. Marsman: ik woon sinds 2002 in het Park, heb gedurende vier jaren deel uitgemaakt van het bestuur als secretaris, ben daar in 2012 mee gestopt en ben toen kunstgeschiedenis gaan studeren. Daar ben ik nu bijna mee klaar en het lijkt me leuk om nauwer betrokken te raken bij de Coöperatieve Vereniging. Gezien mijn leeftijd stel ik me beschikbaar voor één jaar, en daarna zien we wel verder.

Op een vraag uit de zaal antwoordt dhr. Van der Zwet dat de verdeling van de functies in het bestuur nu nog niet zal worden bepaald, maar wel op de eerste bestuursvergadering na de ALV.

Vervolgens worden de stembriefjes opgehaald.

11. Uitslag van de bestuursverkiezing

Van de 50 stemmen zijn er 47 voor, 2 blanco en 1 niet ontvangen.

Mw. Marsman is dus gekozen.

12. Voorstel voor de buitenruimte aan de voorzijde van de woningen

Zie bijlage B bij de agenda. Er zijn enkele vragen.

Mw. Van der Kleij vraagt of zij deels grind en deels een border kan hebben.

Antw.: het bestuurslid dat over het groen gaat zal contact met u opnemen.

Mw. Hagemans vraagt of de voortuintjes van de 2-onder-1-kap woningen ook uniform moeten worden. Antw.: voor de huidige bewoners verandert er niets.

Mw. Draaijers vertelt dat zij in haar voortuintje boomschors heeft liggen met enkele stenen als persoonlijke herinnering. Mag dat? Ja.

Op een vraag van mw. Van der Kleij verduidelijkt het bestuur als volgt:

kiest men voor boerengrind aan de voorzijde, dan wordt dit onderhouden door de hovenier, kiest men voor een bordertuintje, dan dient de bewoner dit zelf te onderhouden.

Dhr. Van der Kolk vraagt of er ook regels komen voor zitmeubelen. Dhr. Van der Zwet antwoordt dat dit later nog aan de orde komt.

Mw. Krips en mw. De Geus vragen of de tuinen van de kophuisjes deels weg moeten. Antw.: nee, dat hoeft niet.

Nadat al deze punten zijn verduidelijkt wordt het voorstel met algemene stemmen aangenomen.

13. Voorstel tot afsluiting van een stukje pad

Zie bijlage C bij de agenda. Mw. Kaptein geeft een toelichting. Ook hier zijn enkele vragen.

Mw. Beltman vraagt of het hele pad wordt afgesloten. Antw.: alleen het stukje direct langs PR 95 naar de Ruysdaellaan.

Mw. De Geus vraagt of dit paadje altijd een doorgang is geweest. Antw.: dat weten we niet.

En waarom de struikjes die mw. Kaptein geplant had, zijn weggehaald. Antw.: dat is gebeurd omdat die niet pasten in het park.

Mw. Cobzaru zegt dat er soms vreemdelingen door het park lopen die er niks te zoeken hebben en zij vindt dat het bestuur maar moet beslissen.

Dhr. Van Mourik vertelt dat hij al lang in het park woont en dat dit paadje geen officiële ingang is. Bij de officiële ingangen hangen bordjes 'Verboden Toegang' en dat is goed. Het heeft zijn nut bewezen toen de politie, lang geleden, krakers uit een huisje heeft gehaald. Vervolgens wordt gestemd. Het voorstel wordt aangenomen met één stem tegen.

13A. Asfalteren (toegevoegd agendapunt)

Dhr. Van der Zwet legt de situatie uit. In het Meerjaren Onderhoudsplan is opgenomen dat vanaf 2016 jaarlijks 20.000 euro opzij wordt gelegd om in 2020 alle asfaltweggetjes in het park te kunnen vernieuwen. Nu is gebleken dat er ook nu reeds slijtage is aan het asfalt, er zijn gaten en scheuren. Verder hebben wij een bedrijf gevonden dat het goedkoper kan doen dan we eerst dachten, namelijk voor 50.000 euro.

Daarom stellen wij voor om al in 2017 het asfalt te vervangen. Er is dan 40.000 euro opzij gelegd, wij vragen de leden nu om 10.000 euro uit de algemene middelen erbij te leggen om dit werk te kunnen laten doen. Bijkomend voordeel is dat er dan geen noodreparatie hoeft plaats te vinden.

Dhr. Van den Brink vraagt wat voor soort asfalt er gebruikt zal worden, hij heeft nu veel last van rolgeluiden. En blijft de routing zoals die nu is?

Antw.: Vier cm conventioneel asfalt, na schrapen, en de routing blijft dezelfde. (Andere soorten asfalt zijn veel duurder).

Dhr. Van den Brink vraagt of er snelheidsremmende maatregelen komen, want er wordt veel te hard gereden. Antw.: ja, drempels op dezelfde plekken als nu en iets hoger.

Mw. Van Elsberg vindt dat de weggetjes beter iets breder kunnen worden want, ondanks het verbod, rijden er vrachtwagens door het park en die rijden vanwege hun breedte soms door de tuinen. Antw.: de weggetjes worden niet breder, maar er komen op enkele plekken grastegels om dit probleem te ondervangen.

Het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

14. Ingekomen stukken

Ingekomen stuk van dhr. Van den Brink.

Geacht bestuur,

Gaarne wil ik voor de volgende vergadering het onderwerp "isolatie" (vloer, spouwmuur, dak) aan de orde stellen. Onze woningen zijn gebouwd in een tijd dat onderwerpen als energie-besparing en milieu nog amper in de belangstelling stonden.

Tijden veranderen. Dit heeft bij enkele bewoners reeds geleid tot actie. Zij hebben op eigen initiatief hun woning al, meest gedeeltelijk, geïsoleerd. Zo ook deze persoon. Ik heb vloerisolatie laten aanbrengen.

Mijn eerste indruk is dat dit aanzienlijk scheelt. Hierover heb ik ook contact gehad met Bert van de Kolk. Ik spreek ook namens hem als ik vraag, deze "materie", als agendapunt toe te voegen.

Wellicht is het een goed idee als Bert van de Kolk, samen met een andere deskundige, voor ons park een inventarisatie maakt van de mogelijkheden dit collectief aan te pakken. We moeten erna streven, dunkt mij, onze woningen behaaglijk 'warm' te houden en (!) energie te besparen... Ook gunstig voor onze portemonnee!

Kortom, dit lijkt mij een zeer verantwoorde investering.

Hoogachtend, George van den Brink

Dhr. Van den Brink pleit ervoor dat het bestuur, eventueel gefaseerd, alle huisjes laat isoleren. Hij vraagt of de oproep in de Parkberichten van dhr. De Jong namens het bestuur was. Antw.: nee, dat is een privé initiatief.

Dhr. Van der Zwet antwoordt: het onderwerp is niet nieuw. Dhr. Van der Kolk heeft hier enige tijd geleden onderzoek naar gedaan en alleen al de muren isoleren komt op 60.000 euro. Dat is veel geld, en er leven meer wensen die geld kosten. Daarbij komt dat over het effect van isoleren de meningen uiteen lopen. Toch is het niet verkeerd om collectief te inventariseren. Een eventueel plan zou dan voor de ALV van november kunnen worden ingediend, tijdig vóór de convocatie.

Mw. Hagemans en dhr. Van der Kolk herinneren eraan dat sommige bewoners reeds op eigen kosten hun huisje hebben laten isoleren. Als het t.z.t. collectief gebeurt, dan krijgen deze mensen hun kosten vergoed. Het bestuur bevestigt dit.

Dhr. Van der Kolk komt terug op het asfalt. Hij stelt dat bij de goedkopere offerte van het bedrijf Meijering de oudere laag onder het nieuwe asfalt blijft liggen, en dat is een risico. De offerte is te summier, er moet eerst meer duidelijkheid komen van het bedrijf. Dhr. Van der Zwet antwoordt dat het bestuur weloverwogen te werk zal gaan en inderdaad meer informatie zal vragen.

Mw. Cobzaru vraagt of het geen goed idee is om in de toekomst zonnepanelen op de huisjes te plaatsen. Dhr. Van der Zwet antwoordt dat dit niet is toegestaan omdat huisjes en park een gemeentelijk monument zijn.

Ingezonden brief van mw. Twijnstra:

Wat doen wij als "Park" aan duurzaamheid?

Wie heeft vernieuwende ideeën binnen de restrictie van monument status?

Sietske Twijnstra, PR 6

Dhr. Van der Zwet antwoordt dat de doelstelling van de Vereniging is de instandhouding van het Park en de opstallen, die een gemeentelijk monument zijn. Isoleren is mogelijk en nieuwe ideeën zijn altijd welkom.

Ingezonden brief van mw. De Geus:

Beste bestuursleden,

Graag zou ik de volgende punten onder de aandacht willen brengen tijdens de ledenvergadering op 14 april 2016:

- *Werktijden/afspraken wanneer er sprake is van een verbouwing/renovatie van een woning*
- *Schoonmaakwerkzaamheden galerij en ramen*
- *"regels" t.a.v. Tuintjes*

Deze punten zal ik tijdens de vergadering verder toelichten.

Met vriendelijke groet, Carla de Geus, Park Rodichem nr. 70

Omdat er soms ernstige overlast is bij verbouwingen, stelt mw. De Geus voor om toegestane werktijden vast te stellen in het Huishoudelijk Reglement.

Dhr. Van der Zwet antwoordt dat er bij elk kennismakingsgesprek en bij het afsluiten van de Woonovereenkomst met nieuwe bewoners indringend op wordt gewezen dat men overlast bij een evt. verbouwing zoveel mogelijk moet voorkomen en dat men zoiets moet bespreken met de naaste burens. Maar als het bestuur onjuiste informatie krijgt en er geen of slecht contact is met burens, dan gaat het fout. Het bestuur wil hier inderdaad regels voor opnemen in het Huishoudelijk Reglement, en zal voor de volgende ALV met een voorstel komen.

Mw. Weber geeft als advies dat een brief aan de aannemer heel goed kan werken.

Ten tweede meldt mw. De Geus dat er een andere schoonmaakploeg werkt op de galerijen. Deze worden volgens haar slechts eenmaal in de 5 maanden schoongemaakt en zijn daardoor ontzettend smerig. Reacties: anderen zien vaker een schoonmaakploeg. Het bestuur zal dit nader onderzoeken en in goed overleg met mw. De Geus oplossen.

Ten derde stelt mw. De Geus dat regels t.a.v. de tuintjes belangrijk zijn, maar dat bewoners ook hun eigen ding moeten kunnen doen. Commentaar van het bestuur op vorm of grootte van tuinmeubels vindt zij ongewenst.

Dhr. Van der Zwet reageert: wij zijn een vereniging, we bepalen samen wat er gebeurt. De meeste stemmen gelden. We zullen onderzoek doen naar de tuinmeubels, en in goed overleg komen we hierop terug.

Ten vierde stelt mw. De Geus voor om, naast de al bestaande Bouwcommissie en Groencommissie, ook een Bewonerscommissie in te stellen.

Deze commissie zou zaken kunnen onderzoeken, het bestuur kunnen ontlasten, meer draagvlak kunnen creëren en bewoners enthousiast kunnen maken voor de ALV.

Dhr. Van der Zwet antwoordt dat het bestuur deze zaak zal oppakken. Met betrekking tot dit onderwerp zijn er nog veel vragen te beantwoorden. Wij wonen hier allemaal zelfstandig, we worden niet aan de hand meegenomen. Iedereen heeft getekend voor akkoord met het Huishoudelijk Reglement. De meesten hebben daar geen moeite mee, enkelen lopen erop vast.

Wij willen hier onderzoek naar doen en we komen er op de volgende ALV op terug. Mw. De Geus biedt haar steun aan bij dit onderzoek.

15. Rondvraag

Mw. Nijboer heeft schriftelijk gevraagd of zij een nieuwe voordeur kan krijgen. Antw.: dat kan als de deur krom is of als er houtrot in zit.

Zij vraagt ook of voortaan de afgevallen bladeren van de bomen kunnen worden afgevoerd in plaats van onder bomen en in borders geveegd. Het bestuur zal dit bespreken met de hovenier.

Dhr. Van der Kolk stelt namens mw. Grijpma (die niet aanwezig kon zijn) voor om in elk huisje op kosten van de Vereniging een rookmelder te plaatsen. Zij vindt dat dit verplicht zou moeten zijn in verband met de veiligheid van de burens. Het bestuur antwoordt dat het besproken zal worden.

Dhr. Van der Kolk is voorstander van een bewonerscommissie. Dhr. Van der Zwet zegt toe dat het bestuur dit voorstel serieus zal bekijken.

Dhr. Veldhuizen merkt op dat een bewonerscommissie geen beslissingen kan nemen, het is de ALV die beslist.

Dhr. Van den Brink vraagt zich af of het inloopsprekuren van het bestuur kan vervallen als er een bewonerscommissie is. Dhr. Van der Zwet antwoordt dat dit spreekuren nodig zal blijven.

Mw. Beltman merkt op dat de toenmalige Stichting in het verleden weleens een hypotheek heeft afgesloten. Is het een idee om het isoleren van de huisjes op die manier te financieren?

Dhr. Van der Zwet antwoordt dat een hypotheek geld kost, namelijk rente, en dat leidt mogelijk tot verhoging van de maandelijkse lasten. Dit moet uitgezocht worden.

Mw. Krips wil de bewoners waarschuwen dat de onderste trede van de buitentrapp glad kan zijn, juist als het niet vriest. Bij vorst wordt er goed gestrooid, maar zij is twee keer uitgegleden toen het niet vroom!

16. Sluiting

Om 21.30 uur sluit de voorzitter de vergadering.