

Notulen Algemene Ledenvergadering van de Coöperatieve Vereniging van bungaloweigenaren Eldoradopark U.A. op 8 oktober 2022

1. Opening

Sandra Posthuma opent de vergadering. Ze heet iedereen van harte welkom en hoopt dat deze vergadering in een prettige sfeer zal verlopen. Christianne Michielsen (bestuurslid) kan helaas niet aanwezig zijn wegens gezondheidsredenen. Ze is herstellende van corona. Zij leeft intens mee en heeft voorbereidingswerkzaamheden gedaan.

Er zijn +/- 60 mensen aanwezig

Er zijn 44 stemgerechtigden en 8 machtigingen

De ALV gaat over kwesties betreffende gemeenschappelijke belangen.

Voor andere kwesties kunt u van andere kanalen gebruik maken zoals:

- Evaluatieformulier
- Inloopspreekuur
- Mail sturen
- Koffieochtend
- Een bestuurslid persoonlijk benaderen

Iedereen, die dat wil heeft spreekrecht

2. Wel en wee op Eldorado

Nieuwe eigenaren:

- nr. 48 - Frans en Betty Veeken-Ginneken
- nr. 51 - Peter de Ridder en Ans Puts
- nr. 70 - Annemarie van Reeden-Kluiters
- nr. 71 - Paula Goulmy en Niels + Sjep

Nieuwe aankoop:

- nr. 85 - Thijs Krul

Overleden:

Joop Kluiters - jan. 2022

Jan L'Abée - jan. 2022

Marcel Rangé - april 2022

Will van Rooijen - juli 2022

Daarna wordt een minuut stilte in acht genomen.

In het zonnetje:

- ★ Jaap en Chiel - hebben jarenlang het waterverbruik opgenomen
- ★ Kees - heeft veel op het park gedaan samen met Patrick en heeft hem aangestuurd
- ★ Anneke - heeft jarenlang het bestuursgebouw schoongehouden

Sandra geeft aan erg blij te zijn dat er geen notulist ingehuurd hoefde te worden. Is weer kostenbesparend. Marja Roest-Niekolaas (nr. 86) wordt hiervoor alvast bedankt

3. Jaarverslag sept. 2021 - okt. 2022

Algemeen jaarverslag

Sanka Smeets doet verslag. Dit eerste jaar heeft het bestuur zich voornamelijk ingewerkt. Zij hebben met elkaar en met div. mensen op het park inmiddels al prettig samengewerkt. Eén van de eerste problemen dat zich voordeed was de grote hoeveelheid muskuseenden op het park. Inmiddels zijn de meeste eenden, en met name het laatste mannetje, overgebracht naar een boeddhistisch ganzenparadijs in Drenthe. Op dit moment bevinden zich alleen nog een aantal vrouwtjes op het park.

Wij hebben ons gericht op 4 speerpunten:

1. **Open sfeer** - nieuwsbrief, bestuursmededelingen, open spreekuur, uitgeschreven voorstellen
2. **Samen denken en doen** - hiervoor zijn hulptroepen ingesteld, 9 teams
3. **Duurzaam natuurbeheer** 'Maai mei niet' actie / verder heel veel samenwerking met team Groen
4. **Duurzaam onderhoud** - Blusvijver, riool, algemeen onderhoud.

Andere aandachtspunten zijn:

- Het aansturen van Patrick sinds Kees ermee is opgehouden
- Contact met de omgeving van het park, b.v. aangrenzende bedrijven, organisaties en onze buurman boer Kusters waar we mee te maken hebben

- **Financieel jaarverslag** (Jaap Stuurstraat)

Ons park is financieel gezond. Jaap legt de balans uit. Wij kunnen onze jaarbijdrage handhaven, zolang er geen grote uitgaven in het verdere jaar nodig zijn. Wij hebben in kas grofweg € 220.000,-. Mocht er een acuut bedrag nodig zijn dan is hier € 20.000,- voor gereserveerd. Verleden jaar waren er extra kosten, zoals de harkboot, rioolonderhoud, terugslagkleppen, alg. vergaderkosten met luxe lunch.

- **Kascommissie**, Gert-Jan Schenau en Berry Couwenberg

De kascommissie stelt de vergadering voor decharge te verlenen aan de penningmeester/administrateur de heer Jaap Stuurstraat voor het gevoerde beleid..

De kascommissie stelt voor:

- De volgende ALV weer in het najaar te houden.
- Wat betreft betalingsachterstanden, zoveel mogelijk 1 lijn trekken, wettelijke normen volgen voor schrijnende gevallen
- Kosten van Legionella; leg de verantwoordelijkheid bij de verhuurder/eigenaar i.p.v. bij het hele park (voor verhuurders is hiervoor een verklaring nodig, voor de niet-verhuurders niet.) De legionellakosten zouden niet ten koste van het hele park hoeven te komen.
- Kosten van schade op eigen terrein zou voor rekening van de eigenaar moeten komen. (beleidskader)
- Communicatie vanuit het bestuur is goed, maar mag meer open zijn w.b.t. grote investeringen. Voorstel: een extra commissie, die meekijkt met financieel bestuur, b.v. bepaald plafond instellen. Voorbeeld: € 1.700 a € 1.800 rioolkosten per jaar, hoe verhoudt zich dat tot de kosten van een nieuw riool.
- Meer aandacht voor de website

Er wordt gestemd over de vergadermaand van ALV.

Uitslag: oktober 41 stemmen / april 10 stemmen.

De volgende vergadering zal in oktober 2023 gehouden worden.

Aanpak besluitvorming bij grote projecten

Aanstellen van Investeringscommissie dit zullen zijn 3 leden, waaronder de kascommissie en een gewoon lid, die zullen om advies worden gevraagd bij uitgaven van meer dan € 3.500,-- Ook wordt advies gevraagd aan Jaap. Het advies zal openbaar zijn. Als het kan wachten tot de ledenvergadering heeft dit de voorkeur.

Fam. van Setten had een vraag over de aanpak en communicatie van grote projecten. Antwoord: Eerst onderzoeken we het probleem grondig. We winnen advies in van ervaringsdeskundigen op het park en juridische professionals, dan volgt een afweging voor het algemeen park belang en individueel belang. We stellen een voorstel op en delen dat met de leden, we houden een informatiebijeenkomst over het desbetreffende onderwerp. De leden kunnen hierop reageren. We vragen offertes aan. Vanaf nu willen we de investeringscommissie hierbij gaan betrekken.

Vraag van mw. van Setten, waarom er maar 1 offerte werd opgevraagd inzake de riolering. De ledenraadpleging is nadat het werk (blusvijver) al begonnen is. Ook is het niet mogelijk voor iedereen om bij de informatiebijeenkomsten aanwezig te zijn. De vrijwilligers zijn al begonnen. Bestuur zegt: We zijn misschien wat te hard van stapel gelopen. (Zie voor uitleg punt 5.1 en 5.2 not.)

PAUZE

Vooruitblik

Kees van Putten:

Er zijn 6 actiepunten:

1. Er wordt gedacht over een "Meerjarenonderhoudsplan" en we willen dit ook gaan gebruiken.
2. Ook Initiatief groen (een uitgewerkt plan voor Eldorado) kunnen we hier wat mee?
3. Statuten en Huishoudelijk Reglement, waar behoeft dit aanpassing?
4. Terugslagkleppen
5. Team Parkverbetering: Aandacht voor projecten: Brievenbussen, Gebruik van landbouwbestrijdingsmiddelen op de akkers om ons heen, Cameratoezicht stortplaats, EHBO/AED cursus, Website.
6. Team Bestemming: Helderheid over wat de gemeente wil wat betreft ons park. De gemeente heeft een aantal doelstellingen en wij moeten daar een mening over hebben. B.v. recreatieve functie of permanent wonen Tot nu toe is permanent wonen niet geoorloofd, ook nieuwe huurders moeten hierover duidelijk op de hoogte gebracht worden.

Via een geel aanmeldingsformulier worden de leden uitgenodigd om in diverse teams te participeren en/of eigen initiatieven kenbaar te maken.

Verkiezing nieuw bestuur

Er hebben zich geen nieuwe kandidaten gemeld. Will Linders en Sanka Smeets zijn afgetreden, maar stellen zich opnieuw herkiesbaar. Er wordt gestemd. Na telling zijn Will en Sanka herkozen.

Will: 44 stemmen / Sanka: 50 stemmen

Vaststellen notulen van de ALV van 25 september 2021

De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld onder dankzegging aan de vorige notuliste.

4. Ingekomen mededelingen

VoF Dennis & Angel (7 min.)

Het bestuur heeft donderdag jl. een heel uitgebreide brief ontvangen en deze ook gedeeld met alle leden. Het bestuur kan hier op zo'n korte termijn niet goed op reageren, maar zullen dat in de komende maand doen.

Dennis: Hij geeft aan dat hij content is met het rondsturen van de brief door het bestuur. Hij staat positief tegenover een event. extra ledenvergadering en vindt het niet goed voor zijn recreanten dat 1 visvijver niet meer als zodanig gebruikt gaat worden.

Geen groot onderhoud tijdens de zomermaanden.

Het punt dat er een juridische procedure zal worden opgestart is niet aan de orde. Hij stelt voor om meningsverschillen in goed overleg op te lossen. (Spreektijd Dennis 2 min. i.p.v. 7 min.)

5. Voorstellen t.b.v. onderhoud park

5.1. Voorstel Blusvijver (stemstuk)

Will Linders: Waarom wij hier naar zijn gaan kijken komt voort uit het probleem van wateroverlast van div. huisjes. De blusvijver voldoet bij brand niet meer aan de eisen van de brandweer. Je komt met dit probleem niet alleen de afvoer tegen maar ook de verrotte beschoeiing en te veel drab. Afvoerbuizen zijn dichtgeslibd. We hebben veel informatie verzameld en het probleem in kaart gebracht. Het is niet alleen zo dat we water moeten afvoeren, maar ook moeten bufferen. De sloot achter het park is dichtgeslibd. We zijn met de eigenaar in gesprek.

Er zijn 3 opties:

1. Zelfde vijver, geen beschoeiing (totale investering € 12 - 15.000)
2. Zelfde vijver, nieuwe beschoeiing (totale investering € 20 - 24.000)
3. Ecologische vijver, andere vorm, glooiend, rondom landschap, speelse en organische vijver. Er is ook kans om te verbeteren en te verfraaien. (totale investering € 15 - 20.000)

Er is hier al een begin meegemaakt, omdat de werkzaamheden voor de winter moeten gebeuren.

Wij betalen dit uit opgebouwde reserves. Ook zullen hierbij geen onderhoudskosten zijn, Deze vijver zal geen rechte kanten hebben. Het zal een natuurvriendelijke vijver worden. Insteek van het bestuur: het wordt geen visvijver. Dennis had graag een optie 4 gezien: vissteigers en rechte kanten.

Er wordt gestemd. Groen formulier: 1, 2 of 3. Voor optie 3 wordt met meerderheid gekozen. Optie 1: 3 stemmen, optie 2: geen, Optie 3: 44 stemmen.

5.2. Voorstel Rioolonderhoud (stemstuk)

Will: Aan de hand van slides legt Will uit dat er overal problemen zijn. Onzichtbaar, maar al lang aanwezig. Er zijn 3 oorzaken:

1. verzakte rioolbuizen; veroorzaken slechte doorstroming
2. veranderend gedrag van mensen (o.a. gebruik billendoekjes)
3. intensiever gebruik; meer mensen aanwezig op het park

Conclusie van de gehouden enquête Riool:

- 16 putten, allemaal versleten (stank, verzand)
- 26 huisjes met problemen, verspreid over het hele park
- slechte doorstroming
- verstoppingen o.a. door niet-oplosbare doeken/doekjes
- geluiden kondigen problemen aan

Hoe doen we het nu?

Noodoplossingen!

1e dagelijks doorspoelen met water uit grondput

2e wekelijks handmatig doorschuiven

3e ontstoppingsbedrijven inschakelen

Er zijn nu 2 putten vervangen. Bij de nu vervangen putten waren ruwe randen, waar alles aan bleef hangen.

Visie bestuur

- Wij zijn een Vereniging van Eigenaren: het is een probleem van ons allemaal;
- Het is een investering in onze toekomst;
- We hebben steeds vaker verstoppingsproblemen
- Besturen is vooruitzien: Laten we de kosten verspreiden over meerdere jaren.

Het bestuur heeft 3 opties t.w.:

1. Totaal nieuwe riolering (doen we niet, kost tonnen)
2. Niet ingrijpen, doorgaan zoals nu (sommige mensen ondervinden overlast, anderen niet)
3. Gefaseerd verbeteren/planmatige aanpak
Meerjarenplan: € 33.000 verdeeld over 5 jaar.
 - kunnen snel starten met grootste probleemputten
 - starten op strategische punten/putten t.b.v. kennis en inzicht in het rioolsysteem
 - kosten uitsmeren over verschillende jaren
 - minste overlast en impact voor de leden op het park

Uitslag stemming:

- **optie 1 - 0 stemmen**
- **optie 2 - 3 stemmen**
- **optie 3 - 47 stemmen**

Voorstel bestuur: gefaseerde aanpak

- ★ Starten met de putten n.a.v. gevaar huidige staat, klachten
- ★ In 2022 met de eerste 4 putten.
- ★ Resterende putten 2023 t/m 2027
- ★ Geschatte kosten € 33.000,-- over 5 jaar

-Coby vraagt of het bestuur een contract heeft met Etipar. Antwoord: Nee. Dit bedrijf heeft alles in kaart gebracht en denkt volop mee met oplossingen. Will is hier erg enthousiast over. Echter, het wil niet zeggen dat een ander bedrijf in de toekomst niet zou kunnen worden benaderd. Uiteindelijk is het bestuur wel eindverantwoordelijk voor het park.

Vraag uit zaal. is dit het 1e deel van de oplossing? Antwoord: We kijken naar het totaalplaatje.

Esther heeft complimenten voor de aanpak.

Vraag uit de zaal. Wordt er meegedacht t.a.v. klimaatverandering.

Antwoord: Natuurlijk wordt er rekening gehouden met klimaatverandering. Echter, regenwater komt niet in het riool.

Er zou meer verantwoordelijkheid moeten zijn voor eigen terrein. De huidige toestand is dat de eigenaar verantwoordelijk is voor alles in het koepeltje en de vereniging voor wat er in het perceel gebeurt. Het bestuur wil hier verandering in brengen. NI. eigenaar ook verantwoordelijk voor wat er op het perceel, m.b.t. riool gebeurt.

Opmerking van Jaap: De verstoppingen kosten +/- € 3000,-- per jaar = € 30,-- per huisje. De solidariteit is dan helemaal weg. Als je een rioolprobleem hebt op jouw perceel kost je dat b.v. € 700,--. Als soort van verzekering stelt hij voor de lasten te verdelen. Elk huisje betaalt dan € 30,-- voor rioolproblemen buiten de koepel. Dus 99 x € 30,-- . Hij zou dit dan beheren.

Stemming lastenverdeling:

- **38 stemmen zo laten als het nu gaat**
- **9 stemmen voor verandering.**

6. In het zonnetje: Leden die t.b.v. het park werkzaamheden verrichten

Bedankt!:

- Team Nieuwsbrief - Ingrid, Taniya, Nick, Sandra, Sanka, Liesbeth
 - Team Groen - Pieter, Bart, Ted, John, Joke, Jan, Patrick, Sanka, Kees, Ingrid
- + alle vrijwilligers kluszaterdagen

- Team Henk - (elektriciteit (lantaarnpalen, verenigingsgebouw); beheer slagboom en slagboomsleutels; sorteren post; bijhouden informatievitrine bij de ingang; beheer archiefruimte bestuursgebouw; beheer moluks en pompen)
- Team Ingrid - koffie-ochtend + whatsappgroep 'Eldorado Zoveel'
- Team Welkom - Margriet, Esther, Ingrid, Joke
- Team Jeanne - (schoonmaken bestuursgebouw)
- Team Feest - Joke, Marietta, Esther
- Team ALV-hulp - Ontvangst en stemmen tellen - Coby, Mirjam, Anja
Stembussen - Marcel Notulen - Marja

Allen krijgen als dank een zonnebloem.

6.1. Invullen evaluatieformulier t.b.v. ideeën/opmerkingen/complimenten, dit zal verder uitgewerkt worden.

7. Uitslag stemmingen - zie onder diverse punten

8. Rondvraag

Kascommissie: nog een jaar dezelfde mensen, dus Gert-Jan en Berry.

Vraag betr. AED, wie?: antw. We hebben overzicht van mensen die dit willen gaan doen.

Francien wil graag actueel lijstje. Dit heeft een punt van aandacht.

Vraag Dennis: Will zit in het bestuur, maar is niet ingeschreven bij de KvK. Antw.

Klopt, te druk gehad. Hij gaat er zo snel mogelijk voor zorgen.

Vraag Dennis: Besluitenlijstje. Het bestuur zal de besluiten gaan inventariseren.

Vuurwerk op het park? Er is in het verleden over gestemd. Geen vuurwerk op het park. Bij de ingang bordje ophangen? b.v. "Dit park is vuurwerkvrij"

Ingrid: Graag dat de leden elkaar erop aanspreken als er b.v. een matras bij het grofvuil gegooid wordt.

9. Afsluiting

Wij worden gevraagd te gaan staan en een eed af te leggen om geen billendoekjes meer op het park te gebruiken.

Hierna worden wij uitgenodigd voor een drankje.