

Nieuwsbrief nr. 9

7 maart 2010

Bereikbaarheid

Nu de openingstijden van de receptie zijn verminderd, is er bij een aantal leden enige ongerustheid over hoe dat moet met leveranciers en met noodhulpdiensten. Kunnen die nog wel op het park?

In een eerdere nieuwsbrief is hierover al eens mededeling gedaan. Hierbij nogmaals de afspraak:

Vooraf: **de slagboom kan van afstand worden geopend!!**.

- In **noodgevallen** kunt u Marco of diens plaatsvervanger bellen of gebruikmaken van de intercom in de hal bij de receptie.

Bij een **112 melding** wordt Marco of diens plaatsvervanger vanuit de alarmcentrale gebeld dat er noodhulpverlening onderweg is en dat hij de slagboom open moet zetten en de hulpdiensten de weg moet wijzen.

Deze service is 24 uur per dag paraat.

- U kunt uw gasten of leveranciers zelf binnen laten als uw auto op het voorparkeerterrein staat. Met uw pasje kunt u ze dan toelaten. U blijft wel zelf verantwoordelijk dat uw gasten of leveranciers zich aan de (verkeers)regels houden. Belangrijk is dat de wagen van een leverancier **niet zwaarder is dan 3,5 ton**.

We hopen hiermee de ongerustheid te hebben weggenomen.

Stand van zaken

- verkoop van de kavels op E1. Op dit moment zijn er 27 kavels verkocht. Daarmee ziet het ledenaantal er als volgt uit: 3 leden met 2 stemmen, 1 lid met 3 stemmen, 1 lid met 49 stemmen en 44 leden met 1 stem.
- Zodra alle gegevens van de nieuwe leden bekend zijn, ontvangt u een herziene ledenlijst.
- De ledenraad heeft de nieuwe leden welkom geheten met een informatiepakket dat bestaat uit een brochure over de gang

- van zaken binnen de vereniging en de (B)ALV notulen van het afgelopen jaar.
- Het bedrag dat de Egelshoek BV heeft afgelost op het krediet bij de bank, geeft als resultaat dat de Egelshoek BV uit de gevarezone is. Een voor alle partijen gunstige ontwikkeling.
- Marco is vanaf december rustig aan voor halve dagen weer begonnen met de werkzaamheden en heeft rustig aan de leiding weer opgepakt. Het herstel gaat zo goed dat hij vanaf nu weer fulltime aan het werk is.

Werkzaamheden van de ledenraad

Door de wijziging van het Huishoudelijk reglement is de ledenraad nu het bestuur van de VvE.

Deed de administrateur vele taken vanuit een jarenlange opgebouwde ervaring, nu moet alles opnieuw vastgelegd worden. Door alle taken en werkzaamheden te beschrijven en te verdelen, wordt voorkomen dat we voor onaangename verrassingen komen te staan. Gelukkig kunnen we hierbij nog gebruik maken van de expertise van Rob Comes.

De ledenraad is daarom begonnen met een inventarisatie op schrift te zetten en deze punt voor punt af te werken en daarbij de afspraken schriftelijk vast te leggen.

Zodra deze afspraken wat concreter zijn, zal de ledenraad u in een nieuwsbrief informeren.

Op de afgelopen ledenraadsvergadering van 23-01 is uitgebreid gesproken over art.17 B van het koopcontract van de nieuwe leden die hun appartementsrecht van de Egelshoek BV. hebben gekocht.

Om het nog even in herinnering terug te roepen: het gaat om dit artikel:

Artikel 17b

Bungalowpark De Egelshoek B.V. en koper zijn overeengekomen dat Bungalowpark De Egelshoek B.V. zorg zal (doen) dragen voor de

afvoer van het huisvuil vanaf het centrale verzamelpunt, conform de aan deze overeenkomst gehechte bijlage "Kosten afvoer en verwerking van de afvalstoffen". Koper zal daarvoor aan Bungalowpark De Egelshoek B.V. jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, thans één honderd achtennegentig euro (€ 198,00), inclusief omzetbelasting, conform de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 'kosten afvoer en verwerking van de afvalstoffen'.

De ledenraad beschouwde dit artikel als onrechtmatig. Zij vond dat een beknutting van het beslissingsrecht van een vereniging. Ze zou onderzoeken welke juridische mogelijkheden ze heeft om dat ongedaan te maken.

Marco heeft zijn motieven voor dit artikel 17B op papier gezet.

DE NOODZAAK VAN EEN BLIJVENDE SAMENWERKING IN DE AANPAK VAN DE AFVALPROBLEMATIEK OP BUNGALOWPARK DE EGELSHOEK

Bungalowpark De Egelshoek is door de gemeente De Bilt, voor de verzorging van de afvalstromen, in 1993 ingedeeld als een bedrijf, betaalt geen afvalstoffenheffing aan de gemeente en werden de BV en de VvE gezamenlijk verantwoordelijk voor een verantwoordde inzameling, transport en verwerking van het afval.

Besluiten over de uitvoering en wijzigingen in de aanpak van de afvalproblematiek kunnen alleen door de BV en VvE gezamenlijk genomen worden.

Afvalkosten behoren tot de gemeenschappelijke parkkosten en worden gelijkelijk verdeeld over alle eigenaren van een recreatieopstal op het park.

Met een gezamenlijke aanpak zijn de kosten voor alle betrokkenen aanzienlijk lager. Het toezicht, beheer en dagelijkse aanwezigheid is door de VvE alleen moeilijk te verwezenlijken.

De BV heeft de mogelijkheid om ruimte beschikbaar te stellen voor het plaatsen van meerdere afvalcontainers op een voor containerwagens bereikbare plaats.

De BV heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in een aantal bouwtechnische voorzieningen, voor de plaatsing van de afvalcontainers, in afvalcontainers en transportkarren.

Bovenstaande feiten liggen ten grondslag aan de gekozen constructie waarmee samenwerking in de verzorging van het afval is vastgelegd en niet eenzijdig kan worden opgezegd.

P.S.

Afvalkosten zijn gemeenschappelijke parkkosten en hebben geen directe relatie met de kosten die de VvE maakt voor het beheer en de instandhouding van het gemeenschappelijk verenigingseigendom.

Hollandsche Rading 12 januari 2009

Conclusie van de discussie is, dat de ledenraad in meerderheid afziet van verder juridisch onderzoek omdat:

1. De ervaringen met dit soort deskundigen (van Susante) niet goed zijn.
2. Er al deskundigen geraadpleegd zijn die dit artikel wel mogelijk achten (de splitsingsakte is tenslotte bepalend)
3. een mail van de notaris van de BV niets aan onduidelijkheid overlaat:

Daarnaast ben ik van mening dat in de koopakte geen huidige (of toekomstige) leden worden benadeeld.

Een dergelijke overeenkomst (waarin partijen of (een) derde(n) wordt/worden benadeeld) zou, indien door mij opgemaakt, tot gevolg kunnen hebben, dat ik aansprakelijk ben voor geleden schade.

U kunt zich voorstellen, dat ik dat risico niet zal nemen.

4. Een juridische procedure veel geld kost.

De ledenraad heeft vervolgens gezocht naar een pragmatische oplossing. Deze denkt zij gevonden te hebben, door aan de BV voor te stellen om met alle 'oude' leden eenzelfde individueel contract voor de afvalverwerking af te sluiten. Deze leden dienen wel (in meerderheid) met dit voorstel akkoord te gaan. Wanneer het akkoord wordt gegeven, komt dit onderwerp helemaal buiten de ALV te staan. Deze overeenkomst is vergelijkbaar met de verplichte overeenkomst, die iedereen heeft met zijn of haar woongemeente. De overeenkomst heeft dezelfde inhoud als van de nieuwe kopers en de kosten van de afvalverwerking zullen even hoog zijn. De BV. is inmiddels akkoord gegaan met het voorstel van de ledenraad. Het kan dus aan de ALV worden voorgelegd.

Voor 2010 is het bestaande contract gecontinueerd, zodat de afvalverzorging gewaarborgd is gebleven.

De ledenraad blijft zich nog wel zorgen maken of niet meer ongewenste zaken in individuele koopcontracten worden opgenomen. Ze gaat bekijken of een verplichte controleprocedure nodig en mogelijk is.

Het wezenbosje.

Het wezenbosje ligt aan de Graaf Floris V weg richting het Tienhovenkanaal tussen de nrs. 40 en 43. Volgens de heer Kolebrander is dit stukje grond eigendom van een liefdadigheidsinstelling, die tot doel heeft voor weeskinderen te zorgen. Het stukje grond dient als waardevast belegging van het vermogen en als speelterrein voor de kinderen.

Bron: jubileumboek van de VvE de Egelshoek 1

Of het wezenbosje nog eigendom is van die vereniging, is ons niet bekend.

Het Wezenbosje is nu een soort kruispunt van dassenroutes naar de burchten van Eindegooi, de dassenburcht op het weiland ten zuiden van ons park en de polder Achttienhoven, dat de dassen gebruiken als foerageergebied.

De provincie Utrecht heeft in het kader van de "Herinrichting Noorderpark" een uitbreiding van het Wezenbosje gepland.

De diverse planelementen worden uitgevoerd door Dienst Landelijk Gebied (DLG). Het betreft de aanleg van halfverharde paden en struinpaden en het ontwikkelen van natuur op een aantal (delen van) percelen.

De uitbreiding van het Wezenbosje heeft als doel om een betere buffer tussen recreatiegebied en natuurgebied te bereiken. Het terrein wordt zodanig ingericht dat daarmee het leef- en foerageergebied van de das aanzienlijk wordt verbeterd. Zo worden er oa. in het gebied poelen, sloten en greppels aangelegd. De vrijgekomen grond zal verwerkt worden in de bosstrook en in de nog aan te leggen houtsingel/haag die hierop aansluit.

Door al deze maatregelen ontstaat een geschikte locatie voor de dassen om een extra burcht te bouwen.

De uitbreiding omvat totaal 4,8 ha. en bestaat uit een bosgebied van 1,6 ha, een houtwal van 0,5 ha, bloemrijk grasland van 2,0 ha, een beheerspad van 0,5 ha en een uitbreiding van de sloot met 0,2 ha.

Om het recreatiecomplex (lees: de drie bungalowparken) in te passen, wordt langs de rand een bosje aangelegd bestaand uit soorten die ter plaatse algemeen zijn inclusief enkele fruitbomen. Het bosje gaat over in een hooiland. In de lengterichting van de kavels komt bloemrijk grasland met tevens een houtwal in de lengterichting.

De locatie is dusdanig gelegen dat het uitzicht van de bungalows aan de rand van het park niet wordt belemmerd richting de open polder. Indien dit bosje meer naar het westen wordt aangelegd is dit wel het geval. (opm red. we begrijpen deze opmerking uit het plan niet, want richting west is juist richting het Tienhovenkanaal en dus van de bungalows af.)

Concreet betekent het dat er vanaf bungalow 45 (G.Kok) op ons park en achter Het Kleine Bos en park Floris V op een paar meter van de erfgrans het bos komt. Wanneer de bomen over een aantal jaren groot zijn, zal dat de zonlichttoetreding en hun uitzicht richting Westbroek en Utrecht sterk verminderen. Zowel de BV als de betrokken bewoners overleggen met de plannenmakers om het bos iets meer naar het Zuiden op te schuiven en te vervangen door het bloemrijke weiland. Ook de dassenvereniging is daar voorstander van, omdat het beter is om rondom een dassenburcht een weiland te hebben. Voor de dassen geeft het meer rust en voor de bewoners een beter het uitzicht.

De Dienst Landelijk Gebied wilde voor de werkzaamheden gebruik maken van de wegen van de drie parken. Dat zou betekenen dat de parken veel zware transport te verduren zouden krijgen. De BV heeft hier een stokje voor kunnen steken. Ze gaan nu van en naar de werkzaamheden over de weg van de boerderij van de fam. Van Vulpen en over het weiland van de BV bij de opslagloods. Alleen licht vervoer gaat over de wegen van de parken maar het aantal vervoersbewegingen is contractueel aan een maximum gebonden.

Wist u verder dat:

- Er een wandelpad loopt van de graaf Floris V weg vanaf het Tienhovens kanaal via Westbroek naar het fort Gagel bij Utrecht: totale lengte 17 km. Het heet het Bert Bospad. Dit pad is verboden voor honden.

- Er een nieuwe weg zal worden aangelegd voor fietsers en ruiters met een lengte van 2.km. Hij loopt van de graaf Floris V weg richting Maartensdijk en sluit aan de Korssesteeg richting Westbroek en Utrecht. Het begin komt te liggen halverwege ons park en het Tienhovens kanaal, net voorbij het Wezenbosje.

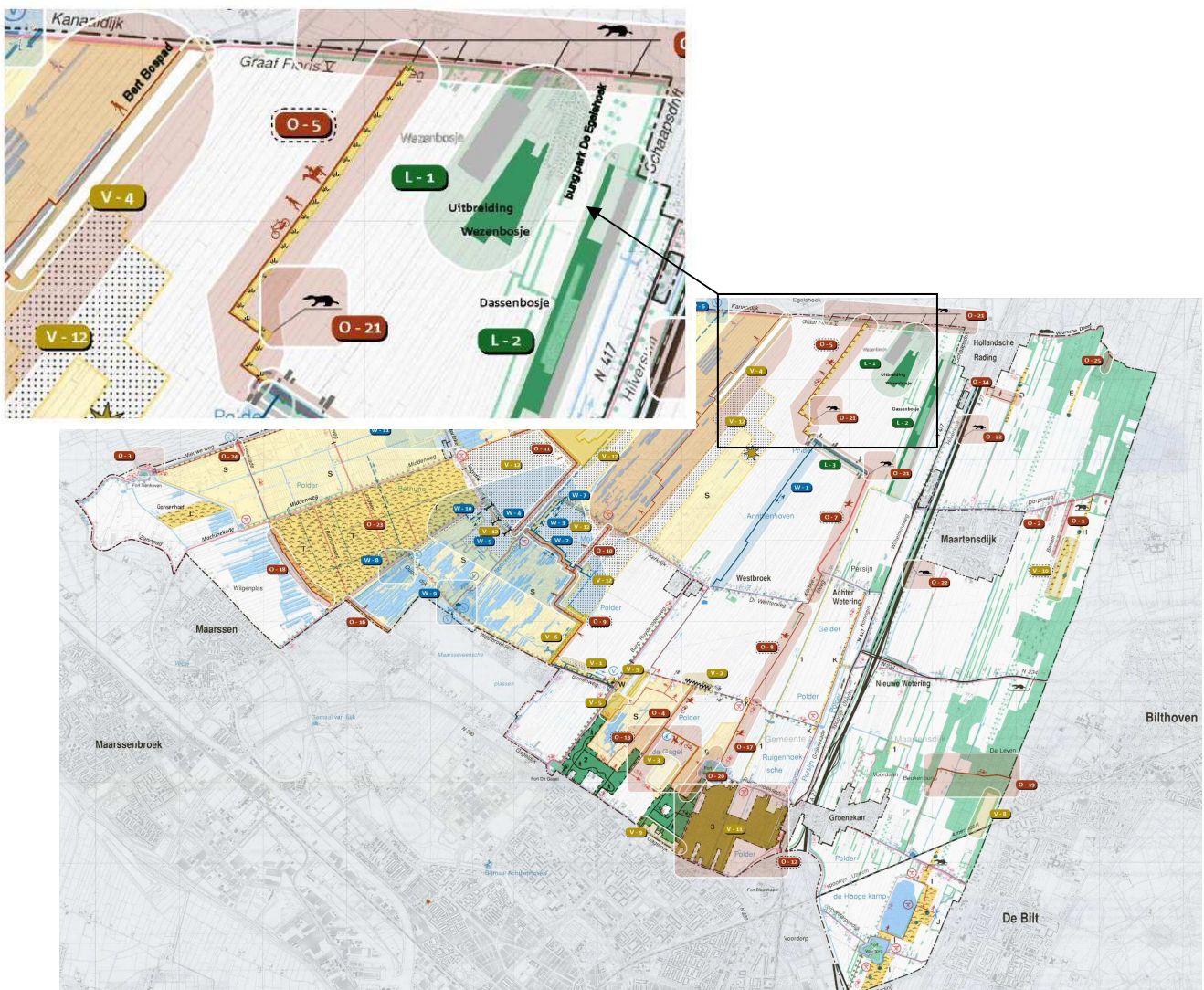
Tot slot

- De ALV staat gepland op zaterdag 1 mei om 11.00 uur in de bistro.
- De ledenraad is in haar januari vergadering door de heren Janssen en Kok verrast met een heerlijke wijnattentie als dank voor de inzet in een turbulente tijd. De ledenraad heeft deze geste zeer gewaardeerd en bedankt hen hierbij nogmaals.



Reacties

Als u wilt reageren, kan dat:
Ledenraad vd.VvE de Egelshoek 1
p/a C.A.A.Koenders, Wolbrantskerkweg 74G,
1069 DA Amsterdam
of via de email: vve.egelschoek@hetnet.nl



Bron: www.noorderpark.org

(de letters en cijfers zoals L1, O5 verwijzen naar een legenda. Zie website)