

Notulen ALV 5 maart 2020 20:00

Voorzitter: Piet
Notulist: Stef

Bestuursleden aanwezig: Piet, Stef, Lotte, Appie, Coen (demissionair), Stijn (ter benoeming)

Opening

Piet opent de vergadering om 20:09

Er zijn geen mededelingen

Agenda

Wat is Plug-in City

Bas vertelt wat plug-in city is. Plug-in City (PIC) is circulair gebouwd uit hergebruikte materialen. PIC is een collectief van creatieven, met een aantal ateliers. Bas gaat over de evenementen van PIC. Hij nodigt iedereen uit om naar hem toe te komen als ze een evenement willen organiseren.

Piet nodigt Bas uit om evenementen ook op de A&G Facebookgroep te delen.

Bij NLdoet op 12 maart gaan PIC veel leuks doen en klussen. Iedereen is van harte uitgenodigd om mee te doen.

Ben krijgt het podium. Hij vertelt dat op donderdagen en vrijdagen PIC opengesteld wordt voor iedereen die hier wil komen werken. PIC is vanaf 10:00 open op deze dagen. De VrijMiBo begint rond 17:00.

De eerste vrijdag van de maand is van nu af aan Flashy-flashy waarin Dj's uit Eindhoven en omstreken komen draaien op de VrijMiBo.

Vaststellen notulen ALV juni 2019

De notulen zijn zonder opmerkingen goedgekeurd

Presentatie Trudo door Jack Hock

Piet geeft de vloer aan Jack.

Jack werkt vanaf 2007 op Strijp-S voor Trudo. Hij is nu gepensioneerd en doet 2 dagen per week de ontwikkeling van Strijp-S voor Trudo.

Haasje Over

De bouw vordert voorspoedig. Volgende week komen de gevelementen, zoals die nu al op de hoek staat. Deze elementen komen op een vrachtwagen, dit betekent dat er de komende weken geregeld grote vrachtwagens zullen rondrijden.

24 maart worden de bruggen ringgereden en –gehesen. Dit wordt door Mammut uitgevoerd. Het Atrium van Haasje Over op de vierde verdieping wordt opengesteld om dit bij te wonen. Om 15:30 is er een formeel moment waarom een wethouder op een knop komt drukken.

Op 25 maart is de brug af, waarna het geluid van het bouten afgelopen zal zijn.

Bovenop Haasje Over komen 3 windturbines te staan in combinatie met zonnepanelen. Die zullen ongeveer de helft van de stroom van Haasje Over voorzien. Deze stroom wordt niet aan de appartementen gekoppeld, maar op de algemene voorzieningen. Als er stroom over is, zal het naar Anton worden omgeleid. Op de Trudotoren is een winturbine waarschijnlijk niet mogelijk, maar dat wordt uitgezocht. Als er veel potentie voor energieopwekking is, kan er in de toekomst gekeken worden of er een energie coöperatie kan worden opgericht op Strijp-S

Piet: moeten we ons zorgen gaan maken over geluidsoverlast?

Jack: nee, dit is uitvoerig getest.

De turbine wordt ontwikkeld door een bedrijf uit het Klokgebouw.

De kraan wordt afgebroken op het moment dat de windturbine erop staat.

De brug naar Anton wordt er in juni op gehesen.

De brug kan wat Jack betreft open worden gesteld voor bewoners van Anton. Dan kunnen de bewoners van Haasje Over van de daktuin van Anton gebruik maken en de bewoners van Anton van de gemeenschappelijke ruimtes in Haasje over.

De woningen zijn nog niet toegewezen, de doelgroep is hetzelfde als A&G.

We spreken binnenkort af om samen te bespreken of de brug gaat worden opengesteld.

Piet: wat waarschijnlijk vooral leeft bij de bewoners, is angst dat mensen door de gebouwen gaan zwerven.

De deuren tussen de daktuin en het gebouw zijn paniekdeuren, die zullen altijd open moeten kunnen in geval van nood. Dit geldt zowel voor Anton als voor Haasje over.

De selectie voor bewoners begint in de zomer, in de herfst of winter zullen de bewoners Haasje Over betrekken.

Appie stelt voor dat de bewoners van Haasje Over ook lid worden van de A&G bewonersvereniging. Jack ziet dit graag.

Er komt een selectieprocedure. Mensen zullen in elk geval waarschijnlijk een motivatiebrief moeten invullen. Het is nu niet het plan om met iedereen individueel een gesprek te voeren. Bij ons is destijds geselecteerd op "wat kun je bijdragen aan het gebouw, aan het gebied en/of aan de community".

Piet: we zijn al enige tijd in gesprek met Trudo om selectie voor A&G opnieuw te introduceren.

Het Veemgebouw

Staat voorlopig nog in de steigers. De werkzaamheden aan het casco zijn in de zomer gereed. Na de zomer is het de bedoeling dat er drie woonlagen bovenop het Veemgebouw worden gezet. Dat is voor 90% zeker. Deze woningen worden middel dure huur. Een woning met daarop een maisonnette. De entree komt op de hoek met de Torenallee waar nu Bulthaup zit. In de oude ontvangstruimte aan Philips op het dak komt waarschijnlijk een restaurant en/of bar.

Coen: kunnen mensen doorstromen vanuit de sociale huur naar deze nieuwe woningen?

Jack: hier valt over de praten.

Er komt geen brug tussen het Veem en Anton. Er zijn ideeën om bovenop A&G nog bij te bouwen. De funderingen zijn hiervoor al verzwaard. Het idee zou zijn om daar een aantal "parasieten" neer te zetten, zoals een sauna of een theehuis. Dit zijn geen concrete plannen. De brug tussen A&G bestaat nog als idee, maar zit in geen enkel plan.

De Trudo Toren

Die gaat veel langzamer dan Haasje Over, want de constructie is veel ambachtelijker. Die gaat een halfjaar later klaar zijn dan Haasje Over. De kraan zal er zeker nog tot Q1 2021 staan.

Haasje Over en de Trudo Toren zijn beide sociale huur, geen middel dure huur.

Tussen Anton, Haasje Over, Area51 en het Ketelhuisplein komt mogelijk een buitenskatebaan. Enversed kan hier voor komen, met nog drie woonlagen erbovenop.

Een aantal mensen laten weten heel negatief te zijn over dit plan. Buiten skaten zorgt voor veel geluidsoverlast. De buitenbaan zal beheerd worden, zodat er niemand buiten openingstijden op kan skaten. Bewoners van Anton geven aan dat het geluid van Area51 al enorm storend is, op het moment dat ze er een raampje open staat in de zomer. Zelfs als het beheerd is, dan is er nog tijdens de openingstijden geluidsoverlast.

De buitenskatebaan kan niet bovenop Area 51, dat kan de constructie niet aan.

Jack stelt voor om op korte termijn met een aantal bewoners van Anton, de Bewonersvereniging, en Area 51 samen te komen om de mogelijkheden te bespreken.

De wens van Area 51 en Vans is om een Olympische buitenskatebaan te hebben, zodat er Olympische kwalificaties kunnen plaatsvinden. Dit zal ze veel mogelijkheden en toegang tot sponsors krijgen.

Dit speelt binnen 2 jaar. Area 51 heeft subsidie gekregen van het rijk, een subsidievoorwaarde is dat die buitenbaan er binnen afzienbare tijd komt.

De geplande woonlagen komen tot net onder de noklijn van Anton. De vorm van het gebouw wordt een trap vanaf het plein richting Haasje Over, tot de hoogte van Anton. Deze trap wordt publiek.

De Vershal

Het gaat niet goed met de Vershal. Jack vindt het doodzonde om er één grote supermarkt van te maken. Hij is nu in gesprek met AH om een grotere AH aan te leggen, waarin de ondernemers als zelfstandigen binnen de AH te blijven opereren en de horeca tot een concept zoals Downtown wordt.

Coen vraagt naar de mogelijkheden om de bewonersopgave die Trudo heeft gekregen van de gemeente om die naar de parkeerplaats achter het Boschgebouw te plaatsen. Jack geeft aan verdichten beperkt mogelijk is door het bestemmingsplan. Publiek parkeren moet beschikbaar blijven. In 2025 wordt duidelijk of het Boschgebouw blijft staan.

Parkeren is nog geen probleem, maar er komen steeds meer woningen bij.

De bouwopgave betekent dat het veld naast het Ketelhuis bebouwd gaat worden, de plek waar PIC nu staat bebouwd gaat worden, en het buitenveld van de Ontdekkfabriek bebouwd gaat worden. Het Ketelhuisplein blijft vrij, dat staat behoorlijk vast. Jack probeert de volumes van de bebouwing van Striyp-S laag te houden, de supervisor heeft een aantal projecten met grote volumes in gedachten.

Jack weet niet wat de parkeernorm van Strijp-S is, die staat wel in het bestemmingsplan.

Trudo heeft een nieuw bestuur, met een nieuwe visie op Strijp-S. De nieuwe visie is opgesteld en door de directie vastgesteld, nog niet door de raad van commissarissen goedgekeurd. In deze visie staat dat er geen bedrijfsruimte verkocht gaat worden. De lofts in A&G gaan worden verkocht, ofwel bij zittende bewoners of bij opzegging. De voorkeur is slimmer kopen, maar hiervoor moeten de Slimmer Kopen normen worden opgerekt. Het wordt nog uitgezocht of Trudo dat financieel kan dragen. Jack stelt met zekerheid dat eind dit jaar begonnen gaat worden met de verkoop van lofts in A&G. Op dit moment betaalt Trudo een deel van de servicekosten van A&G. Dit gaan ze voor de nieuwe bezitters niet doen. Er is nog geen taxatie gedaan. In West-S zijn appartementen verkocht voor €5000 per m². Verkoop zal altijd op basis van een taxatie gaan. Zonder taxaties mag het niet. Trudo mag niet subsidiëren. Trudo kan Slimmer Kopen aanbieden. Daarvoor kunnen ze 30-40 korting op de koopprijs geven, onder de voorwaarden dat dat verschil bij latere doorverkoop weer terugkomt. Hierdoor worden zowel het risico als de mogelijke winst gedeeld.

Kopers van lofts worden lid van de VvE. Die gaat zorgen voor onderhoud van de gebouwen.

In de visie is nu geen plafond gezet op de hoeveelheid lofts die verkocht gaan worden. Dit is nog een discussiepunt. Nadat dit nieuwe plan is vastgesteld, zullen er geen huurders meer komen op het moment dat een huurder weg gaat. Er zal dan verkocht worden.

In principe wordt er alleen bij mutatie verkocht. Er is ook vastgesteld dat zittende bewoners de lofts kunnen kopen. Dit zal dan tegen de vastgestelde koopprijs zijn, zonder korting.

Als de loft met slimmer kopen is gekocht, is het niet toegestaan om de loft te verhuren. Bij marktconforme koop is dat in principe niet verboden.

Bestuurszaken

Coen vertrekt als bestuurslid

Stijn heeft zich aangemeld als nieuw bestuurslid. Er is geen bezwaar tegen zijn aanstelling.

Stijn stelt zich voor. Hij heeft de nieuwe burenbörrel georganiseerd. Hij wilde meer bijdragen en heeft zich door Appie laten verleiden om bij het bestuur te komen. Hij wil zich inzetten om de sociale cohesie verhogen en om met vragen van bewoners aan de slag te gaan

Financieel

Appie presenteert het jaaroverzicht 2019

(Het financiële overzicht zit als bijlage bij deze notulen)

Er zijn uitgaven voor sociale activiteiten, dat mogen er komend jaar nog veel meer worden. Er is geld voor en er mag geld aan worden uitgegeven.

Loftbewoner-S beheert de Lozjeerkamers. Die hebben afgelopen jaar heeft veel geld gekost. Trudo heeft in januari 2019 over de hele 5 jaar ervoor servicekosten in rekening gebracht.

De uitgaven en inkomsten zijn steeds groter aan het worden. Als de exploitatie van de wasmachines erbij komt, krijgt het geheel een professioneler karakter. Dit wordt nu door vrijwilligers gedaan. Hierdoor is drie dagen van tevoren en de dag na een reservering niet de mogelijkheid om een kamer te reserveren. Dit is om de vrijwilligers te ontlasten. Deze drie dagen van tevoren regel gaat er zo snel mogelijk vanaf.

Appie doet een oproep aan de aanwezigen om zich actiever in te zetten voor de community.

Door de exploitatie van de wasmachines en de Lozjeerkamers komt er meer geld vrij. Dit geld gaat naar het uitvoeren van sociale activiteiten.

De projectie van kosten en opbrengsten voor de wasmachines zijn nog voorlopig. Door de aankoop van de wasmachines en eigen exploitatie van de Lozjeerkamers krijgen wij steeds meer controle over onze eigen gebouwen.

Lotte, Laura en Jeroen ontvangen een ovatie van de zaal voor hun vrijwillige bijdrage aan lozjee.

Er wordt opgemerkt dat de vergoeding voor het bestuursetentje erg laag is.

Kascontrolecommissie

Lotte ter Hove, Rob van Deursen en Anne Koning (?) geven aan dat ze de kascontrolecommissie willen vormen.

Penningmeester

Er zijn geen gegadigden om penningmeester te worden.

Wasmachines

Piet presenteert.

Er is sinds lange tijd ellende met het betalingssysteem van de wasmachines. Trudo heeft toen het beheer van de wasmachines aan de bewonersvereniging aangeboden. Het alternatief was dat G-cleaning een flink duurder systeem zou aanleggen. Om dat te voorkomen, heeft het bestuur toch uitgezocht of we de machines in eigen beheer konden nemen.

Op dit moment zijn er veel meer machines in A&G dan rendabel geëxploiteerd kunnen worden.

Het huidige betaalsysteem wordt niet meer onderhouden of vervangen. De huidige methode van betalen is niet houdbaar. Een nieuw systeem kost €3000 per wasruimte.

De uitgangspunten die wij hebben gedefinieerd zijn: het moet zo betaalbaar mogelijk blijven voor bewoners. Dit betekent minder machines en minder wasruimtes. De overige machines kunnen we verkopen of kannibaliseren voor onderdelen. We nemen de machines in eigen beheer en besteden het niet uit aan G-cleaning, omdat wij geen winstoogmerk hebben. We bieden geen zeep meer aan, dat voegen mensen toch al vaak zelf toe. We gaan naar vast bedragen voor wassen en drogen: €2,50 voor een wasbeurt en €1,50 voor een droogbeurt. De tarieven gaan iets omhoog, omdat we elektriciteit en water nu aan Trudo moeten gaan betalen, die worden niet meer verrekend in de servicekosten.

Gezien de hoeveelheid draaiuren gaan de machines nog gemiddeld 15 jaar mee. De bewonersvereniging wordt aansprakelijk voor als er iets misgaat met de machines.

We gaan flink terug in het aantal machines en wasruimtes. In Anton en in Gerard komen elk nog maar 3 wasruimtes. Dit is nodig, omdat het betaalsysteem per ruimte wordt gerekend. In Anton komen 7 sets wasmachine + droger, in Gerard komen er 6. Dit ook vanwege de Lozjeerlofts in Anton.

Emre vraagt of het echt niet te doen is om het huidige systeem te tweaken. Piet geeft aan dat dit absoluut niet mogelijk is. Een ander lid vraagt of we niet nieuwe machines kunnen kopen en zelf een systeem kunnen bouwen. Piet geeft aan dat dit niet wenselijk is, omdat je dan afhankelijk wordt van een bewoner die zomer kan vertrekken.

Met het nieuwe systeem komt er een app op je telefoon, waarmee je machines per direct kunt reserveren. In de app kun je ook je saldo zien en ophogen. Het systeem houdt ook de technische status van de machines bij en communiceert dat voor onderhoud en beheer.

De bewonersvereniging gaat onderhoud en beheer van de machines doen. Dit is inclusief het legen van pluizenfilters en het geregeld draaien van hete was.

Wanneer gaat dit systeem in werking treden?
Dit jaar nog

Wat gaat er met de lege ruimtes gebeuren?
Dat weten we nog niet

Marcel geeft aan dat hij het systeem reg veel duidelijkheid geeft door de vaste kosten. Dit is prettig, zodat iedereen makkelijk een afweging kan maken of ze zelf een machine willen.

Kunnen we de oude machines niet beter verkopen en onderdelen kopen als we ze nodig hebben?

Nieuwe onderdelen voor Miele zijn heel erg duur.

Hoe financieren we de €18000 voor het betaalsysteem?

Trudo helpt in de financiering, door middel van een lening-achtige constructie.

De details daarvan worden nog uitgewerkt.

Werkgroepen

Hydreco

Rob, Friso en Tom nemen plaats in een werkgroep om Hydreco bij de les te houden

Sportruimte in Anton

De sportruimtes hebben open dagen gehouden. Niemand van de aanwezige leden is hierbij aanwezig geweest

Stijn beschrijft wat er in de sportruimte staat.

Het systeem is dat je voor een eenmalig vast bedrag daar onbeperkt kunt sporten

Lightroom

Het vorige bestuur had de Lightroom goedgekeurd. Het huidige bestuur durfde het toen niet goed aan. De Lightroom is een ruimte op de zevende verdieping van Anton, tegenover de pantry. Het idee was om daar een huiskamer van te maken voor als het slechter weer is. Emre heeft een ambitieus plan gemaakt voor de inrichting. Later is bedacht dat dat wat minder ambitieus kan. De afgelopen maanden zijn er problemen geweest met hangjongeren en vandalisme op de taken. Die mensen zijn benaderd en worden meegenomen met de inrichting. Er is nog geen besluit genomen of de Lightroom op slot gaat of niet. Dit wordt verder opgepakt als het beter weer wordt.

Terugblik

Veiligheid en vandalisme

Er wordt gesproken over een camera op de zevende verdieping van Anton

Roestvlekken

Die zijn mogelijk opgelost. Maar in de winter druppelt het nooit, dus we houden het in de gaten tot het begin van de zomer.

Nieuwsbrieven

Er heerst algemeen enthousiasme over de nieuwsbrieven.

Communicatie met Trudo

Er is goed overleg met Trudo. Er is maandelijks overleg van het bestuur, waar Charlotte bij is en er vindt geregeld overleg plaats over specifieke thema's. Dit is veel beter dan het ooit geweest is.

Opruimactie met container

Een aantal maanden geleden heeft er een opruimactie plaatsgevonden. De containerhuur heeft €1200 gekost. Hier hebben mensen moeite mee. Kunnen we niet bij iedere bewoner een euro per maand in rekening brengen om deze kosten te dekken?

Het is een goed idee, maar het is praktisch heel moeilijk te organiseren.

Zou het een idee zijn om instanties als Het Goed te betrekken om bruikbaar materiaal op te halen?

Het gaat echt om stuk materiaal, waar niemand iets mee kan, dus dat is geen optie.

Vooruitblik

Buurtbarbecue met heel Strijp-S

Fred van Deurzen, Lotte ten Hove, Navah Levinson, Anne Raaymakers (?) en Bregje Klaassen geven aan dat ze in een organisatiecomité voor een buurtbarbecue namens A&G willen meewerken.

Ta-S

Lotte en Piet hebben vrijwel alle ondernemers op Strijp-S benaderd om een product bij te dragen voor de Ta-s'jes voor nieuwe bewoners. De meeste ondernemers dragen niet alleen iets bij voor de nieuwe bewoners, maar ook alle zittende bewoners krijgen en Ta-S

Klimaat-S

Appie vertelt dat hij samen met Charlotte heeft nagedacht over hoe de sociale cohesie in A&G kan worden verbeterd. Verder heeft hij zich verdiept in de ventilatiesystemen. Het ventilatiesysteem wordt gedeeld per halve gang. Piet en Appie willen op bezoek komen per halve gang, op het moment dat iemand hun loft beschikbaar wil stellen per halve gang. Zij komen dan langs met de rolbar en een verhaal over het klimaatsysteem. Het is vooral een gelegenheid om je burens te leren kennen.

Het filmpje wordt met veel enthousiasme ontvangen

Oproep

Piet doet een oproep voor iedereen die iets wilt, een idee heeft, wilt bijdragen, om zich bij een van de bestuursleden te melden.

WVTTK

Er komt verder niks ter tafel

Rondvraag

Navah Levinson uit Anton 3 heeft een vraag over het potje voor leuke burens dingen. Kan er gekeken worden naar schaduw op het dak van Anton? Navah en Hanny vormen samen een "50 shades of grey" werkgroep.

Marcel vraagt aandacht voor de overige leden van het bestuur die bijdragen leveren voor de bewoners.