



VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III  
Ingeschreven bij de K.v.K. no.: V-446948

Bankrelatie ABN-AMRO bank, Alphen aan den Rijn  
Rekeningnummer: 41.68.63.353

Correspondentieadres: D. Sijmonsma  
Sterkenburg 34  
2402 RB Alphen aan den Rijn  
0172-443134

Onderwerp: Agenda algemene vergadering 22 maart 2000

Referentie:

Alphen aan den Rijn, 2 maart 2000

**UITNODIGING VOOR DE ALG. VERGADERING VAN 22 MAART 2000 OM 20:00 UUR**  
**Plaats van handeling: zaal Curia I van zwembad de Thermen**  
**(ingang aan de achterzijde bij Party 2000)**

**Agenda:**

1. Opening en vaststelling agenda
2. Vaststelling notulen van de vergadering van 16 maart 1999
3. Ingekomen stukken
4. Mededelingen bestuur
5. Financieel verslag 1999
6. Verslag kascommissie
7. Verkiezing kascommissie

Pauze (mocht dit voor 21:30 uur zijn dan verschuift dit)

8. Meerjaren onderhoudsplan
9. Begroting 2000 - 2004
10. Vaststelling contributie 2000 - 2004
11. Bestuursverkiezing
12. Rondvraag
13. Sluiting

# **NOTULEN ALGEMENE LEDENVERGADERING VERENIGING VAN EIGENAREN ARENA III**

**22 MAART 2000**

**Vastgesteld 14 maart 2001**

## **1. Opening en vaststelling agenda**

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom, met name de nieuwe bewoners. Aan de agenda wordt toegevoegd onder punt 4A (mededelingen Bestuur), het verzoek om uitleg over de brief, welke naar de gemeente is verstuurd inzake de hangjeugd bij de parkeerruimte van Arena III. Dit verzoek is gedaan door de heer Schroer (nr. 75).

In totaal zijn 41 woningen vertegenwoordigd en is het aantal stemgerechtigden voldoende om besluiten te nemen.

## **2. Vaststelling notulen vergadering 16 maart 1999.**

- tekstueel: geen opmerkingen

- inhoudelijk:

van Houweningen (nr. 14):

Betreft lekkage van de daken van de tuinhuisjes van de splitlevelwoningen (hierna te noemen SLW). Het probleem is bekend bij het Bestuur, vervanging van deze daken is opgenomen in het onderhoudsplan (reserve). Dit onderhoud is tevens een punt op de agenda van de eerstvolgende Bestuursvergadering.

Schroer (nr. 75):

Bewoner voelt zich aangesproken v.w.b. punt 5 van de notulen van de ALV d.d. 16.03.1999 inzake het imago van het Bestuur. De voorzitter legt hierbij nogmaals uit dat het hier niet het imago van de bewoners betreft, maar die van het Bestuur van de Vereniging. Het citaat is afkomstig uit een brief en het betreft hier dan ook een reactie namens het Bestuur op deze passage.

Andriessen (nr. 16):

Afwatering trappen is niet voldoende. Dit is bekend bij het Bestuur. De desbetreffende firma komt nogmaals om resterende werkzaamheden uit te voeren. Bovendien staat er nog een bedrag ter betaling open en dit zal pas worden voldaan, zodra het werk naar tevredenheid is opgeleverd.

van Kampenhout (nr. 49):

Stand van zaken omtrent reparatie trap; zie hiervoor bovenstaande toelichting.

Klarenbeek (nr. 47):

Ondervindt nog steeds last van lekkage; dit is geen nieuw probleem, bekend is dat deze woningen overlast kennen van vocht in garages en bergruimtes. Dit is al enige tijd een punt van aandacht op de Bestuursvergadering. Er zijn woningen waarbij dit probleem toch is opgelost. Het Bestuur laat onderzoek doen naar oorzaken en oplossingen en zal dit bekend maken aan de bewoners.

Eefting (nr. 65):

Door deze bewoner is boven de garage een extra kamer gerealiseerd, waarbij de vochtproblemen ook in ernstige mate tevoorschijn kwamen. Wellicht betreft het de afdichting van de goot naast het looppad. Ook deze mogelijke oorzaak zal worden meegenomen in het onderzoek.

van Houweningen (nr. 14):

Hoe staat het met de mogelijkheden m.b.t. de vervanging van de stenen bij de voordeur van de SLW? (zie agendapunt 6, ad. C, ALV 1999).

Excuus namens het Bestuur voor het in gebreke blijven op dit punt. De technische commissie zal hier alsnog werk van maken.

Verder geen op- en of aanmerkingen.

## **3. Ingekomen stukken.**

De heer Andriessen (nr. 16): heeft het Bestuur schriftelijk op de hoogte gebracht betreffende de vraagstelling over het recht van overpad tussen nr. 14 en 16. Dit punt is inmiddels op de Bestuursvergadering behandeld en het Bestuur zal hier dan ook uitspraak in doen. Bewoners van beide woningen worden hierbij gehoord. Het Bestuur doet uitspraak ter voorkoming van een oneigenlijke discussie. Beide bewoners worden schriftelijk in kennis gesteld van deze uitspraak,

De heer Vissers (nr. 26): verzoekt Bestuur en medebewoners, indien er ingekomen stukken zijn over bewoners, de desbetreffende bewoners hiervan op de hoogte te brengen. Bewoners met klachten over medebewoners moeten in principe ook bij deze medebewoners terecht kunnen. Bestuur zou hierin niet de rol van scheidsrechter horen te spelen. Bestuur zal zich in voorkomende gevallen hierover beraden, maar geeft wel aan geen bemiddelingsbureau te zijn.

De heer de Winter (nr. 37) voelt zich binnen de VVE meer een huurder dan de eigenaar van een woning. Bewoner geeft aan een ruime ervaring te hebben met een VVE en de bijbehorende reglementen, maar is nimmer geconfronteerd met een strak regime zoals bij Arena III gehanteerd wordt. De heer de Winter beticht het Bestuur dan ook van een zeer hoge mate van arrogantie!

#### **4. Mededelingen Bestuur.**

Op het laatst genoemde punt bij de ingekomen stukken wil het bestuur graag reageren door de bewoners nogmaals duidelijk te maken dat ook het Bestuur uit bewoners bestaat. Bovendien is het bestuur gebonden aan het reglement. Het bestuur is gemachtigd om reglementen uit eigen beweging te wijzigen. Hiervoor is toestemming nodig van de overige eigenaren middels een ALV. Het Bestuur nodigt bewoners dan ook uit, indien zij voorstellen hebben tot wijziging van een regelgeving, dit kenbaar te maken.

Het Bestuur benadrukt de noodzaak om verbouwingen aan woningen in welke vorm dan ook, altijd vooraf in te dienen bij het bestuur, teneinde toestemming hiervoor te verkrijgen. Dit voorkomt achteraf heel veel problemen.

De heer Smedema (nr. 45): reageert op de mededeling van de heer de Winter, dat men bij aankoop van de woning wetenschap heeft van het Appartementsrecht. Vervolgens wordt nog gerefereerd aan het feit dat er geen schriftelijke voorstellen zijn ingediend door de heer de Winter en dat tevens in de laatst verschenen Nieuwsbrief een oproep heeft gestaan voor een nieuwe voorzitter, waarop klaarblijkelijk door de heer de Winter niet is gereageerd, hetgeen wel een gemiste kans is.

#### **4A.**

De heer Schroer (nr. 75):

Het betreft hier de brief, door het Bestuur naar het College van B&W inzake de hangjeugd. De bewoners ziet graag dat hierin afstemming plaatsvindt met de betrokken bewoners. De heer Schroer geeft aan benaderd te zijn door een "mobiel werker" en gevraagd is naar zijn bevindingen. De klacht betreft met name de rotzooi, waarbij er ook is verzocht om een gesprek, hetgeen is afgewezen.

Het Bestuur geeft aan dat de politie het "hangen" gedoogd en dat de betreffende brief is geënt op het beleid van de gemeente inzake de opvang van jeugd. In de brief wordt gepleit voor een alternatief in deze opvang. De overlast is overigens te kennen gegeven door diverse bewoners.

Er ontstaat een discussie onder de bewoners, waarbij in ieder geval duidelijk naar voren komt, dat als men de betreffende percelen bekijkt (garage en berging), men zich moet realiseren dat als men een voorbeeld wil geven, men er wel voor moet zorgen ook een goed voorbeeld te zijn!

Het Bestuur heeft geen directe oplossing voor deze problematiek, maar benadrukt wel de zorg voor de eigen leefomgeving en refereert aan het Huishoudelijk Reglement, waarin de verplichting staat het eigendom goed te verzorgen.

Hierbij wordt door de heer Vissers benadrukt dat als het gaat om het schoonhouden van de eigen leefomgeving, het Bestuur niet is aangewezen voor dit soort zaken.

## **5. Financieel verslag 1999.**

Toelichting wordt gegeven door de administrateur, de heer Sijmonsma.

- Eindbalans:

geen op- of aanmerkingen.

- Resultatenrekening: verklaring hoogte bedrag Bestuurskosten; het betreft hier kosten voor juridische bijstand. Het Bestuur heeft zich genoodzaakt gezien, juridische hulp in te roepen teneinde duidelijkheid te krijgen omtrent het kader waarbinnen het bestuur mag handelen als het gaat om Appartementsrecht en het Huishoudelijk Reglement. Hoe dient het Bestuur om te gaan met zaken binnen onze Vereniging.

- Staat herkomst & bestedingen:

geen op- of aanmerkingen.

- Overzicht reserves:

Totale percentages doen er niet zo veel toe, het gaat om het totale onderhoudsbedrag.

Opmerking de heer Klarenbeek (nr. 47): onderhoud loopniveau 0%? Dit onderhoud komt ter sprake bij het meerjarenplan (agendapunt 8).

## **6. Verslag Kascommissie.**

In verband met de verhuizing van de heer van den Bos, heeft het Bestuur mw. K. Melk (nr. 51) bereid gevonden plaats te nemen in de kascommissie voor de controle over het boekjaar 1999.

Het verslag van de kascommissie wordt voorgelezen. Het voorstel het verslag te aanvaarden en décharge te verlenen aan het Bestuur t.a.v. het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 1999 wordt met algemene stemmen aanvaard. Het Bestuur dankt de leden van de kascommissie en de administrateur voor hun werk.

## **7. Verkiezing kascommissie.**

1e Lid van de kascommissie zal zijn: mevrouw K. Melk (nr. 51) en de heer de Rooij (nr. 9). Als reservelid biedt de heer Postmus (nr. 59) zich aan. Kascommissie is hierbij geïnstalleerd.

## **8. Meerjaren Onderhoudsplan**

Dit onderhoudsplan is van tevoren bekend gemaakt bij de bewoners en het Bestuur beperkt zich dan ook tot een korte toelichting en de gelegenheid tot stellen van vragen.

Voor het gemeenschappelijk voegwerk en het voegwerk van de schoorstenen van de TTW was geen reservering, echter onderhoud is dringend gewenst. Dit werk is in het onderhoudsplan wel meegenomen. Dit soort werkzaamheden vraagt wel om een financiële aanpassing. De toelichting op de diverse onderhoudswerkzaamheden is bijgevoegd.

Klarenbeek (nr. 47):

Op welke wijze worden de voegen van de achtergevels herstelt?

Volgens de huidige offerte (basis voor de cijfers) worden de voegen uitgeslepen. Hierbij zal ook de noodzakelijke vernieuwing van stenen plaatsvinden, tevens worden de gevels geïmpregneerd voor het tegengaan van vochtproblemen.

Grondwater-niveau in de meterkast soms heel hoog, zodat meter in het water staat.

Dit heeft te maken met de bemaling door de gemeente. Volgens de heer Andriessen (nr. 16) is dit een zaak van de bewoners, een en ander conform een uitspraak van wethouder Habermehl, ongeveer 2 jaar geleden.

Andriessen (nr. 16):

V.w.b. het voegwerk SLW, betreft het hier de gehele gevel of alleen de bruine stenen?

Het betreft de gehele muur, tevens de tuinmuren en de rolstoelopgang.

Konings (nr. 30):

Wat is de status van de vochtproblemen binnen dit onderhoudsplan?

Zie hiervoor opmerkingen bij agendapunt 2.

Schoonmaak-actie:

I.v.m. Hemelvaart valt de tweejaarlijkse schoonmaak-actie wat vroeger dan normaal en wel het weekeinde van 27 en 28 mei. Zoals altijd wordt deze schoonmaak-actie afgesloten met een gezellige buurt-BBQ.

#### **9. Onderhoudsplan 2000-2004.**

Ook hier wordt een korte toelichting gegeven en de gelegenheid geboden tot het stellen van vragen.

- Er is een splitsing aangebracht tussen de even en oneven huisnummers.
- de basis van de splitsing zijn de uitgaven uit het verleden geweest.
- er is rekening gehouden met garantieverloop van de daken.
- er is sprake van een inhaalslag, daar er in het verleden niets is gereserveerd.
- onderhoud van SLW ligt lager dan onderhoud van TTW
- aantal zaken vragen meer onderhoud dan anderen.

Een en ander is vorig jaar ook ter sprake gekomen op de ALV, er is destijds niets mee gedaan. Nu is er, na gericht onderzoek, wel voor gekozen.

van Kampenhout (nr. 49):

Was het besluit van de ALV in 1986 dan niet rechtmatig? Er is toen besloten dat een groot onderhoudsaspect buiten de verantwoording van de VVE zou blijven.

Dit besluit is inderdaad niet rechtmatig. Het uitsluiten van een groot onderhoudsaspect via een ALV is niet toegestaan. Onderhoud blijft een verantwoording van de gehele Vereniging. Derhalve is een en ander meegenomen in het onderhoudsplan.

#### **10. Vaststelling contributie 2000-2004.**

Voorstel Bestuur: verzoek tot instemming met de plannen voor de komende vijf jaar. Het Bestuur acht het noodzakelijk en streeft naar een evenwichtige opbouw van de contributie, teneinde een confrontatie met onverwachte zaken te voorkomen.

Begroting en vaststelling contributie 2000-2004:

Met algemene stemmen aanvaard. Het Bestuur ervaart dit als uitermate plezierig.

Wijze van heffen van de contributie: de administrateur zal zich buigen over de mogelijkheid tot incasso. Op dit moment wordt er twee maal per jaar een rekening verstuurd.

Klarenbeek (nr. 47):

Contributie staat nu vast, is er dan wel een mogelijkheid dit open te breken als de situatie daar om vraagt? Uiteraard blijft dit mogelijk.

Opmerkingen vanuit de bewoners:

- gaarne juiste tenaamstelling facturen
  - gaarne factuur in een envelop, daar het nog wel eens wil verdwijnen tussen de reclamefolders.
- Het Bestuur zal hier aandacht aan besteden.

#### **11. Bestuursverkiezing.**

De heer Klaassen (thans voorzitter) is i.v.m. verhuizing aftredend en niet meer herverkiesbaar.

Tevens heeft de heer Ruck (algemeen bestuurslid) aangegeven zijn functie neer te leggen, naar aanleiding van uitspraken van bewoners, gedaan tijdens de ALV.

Het Bestuur respecteert dit besluit, maar betreurt het ten zeerste en ziet een bewoner met bijzonder veel ervaring en kennis met lede ogen het Bestuur verlaten.

Het Bestuur nodigt dan ook bewoners uit te reageren op deze vacature.

Als kandidaat voor de functie van voorzitter heeft zich aangemeld: mevrouw Karin Eegdeman (nr. 45).

Haar voordracht wordt met algemene stemmen aangenomen.

Ter vervanging van de heer Ruck, biedt mevrouw Melanie Griepsma zich aan. Ook haar voordracht wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het Bestuur dankt beide dames bijzonder hartelijk hiervoor.

De overige leden van het Bestuur zeggen de heer Klaassen veel dank voor zijn inzet en samenwerking!

## **12. Rondvraag.**

Andriessen (nr. 16)

Verbouwing nr. 31, status hiervan?

Het bestuur gaat niet akkoord met deze verbouwing. Het Bestuur is hier al geruime tijd mee bezig, de bewoner heeft echter op dit moment nog niets aangenomen en opgenomen. Een eventuele gang naar de rechter heeft grote financiële gevolgen voor beide partijen en het bestuur acht dit niet wenselijk. Overigens benadrukt het Bestuur wel dat er recht gedaan wordt aan de uitspraak van de Vergadering van 1999.

Eefting (nr. 65):

Heeft lekkage in de kamer boven de berging en hierbij is haast geboden. Waar kan de rekening heen?

Het Bestuur vraagt de bewoner contact op te nemen met het Bestuur, zodat afstemming hierover kan plaatsvinden.

Toornvliet (nr. 19):

Hoeveel spoed zit er achter de werkzaamheden rondom de schoorstenen?

Gezien het akkoord van de begroting hangt dit met name af van de aannemer. Vergoeding van eventuele energie- en waterkosten mogen worden ingediend bij het Bestuur. Het Bestuur zal deze vergoedingen in het kader van de prijsverhogingen nader bekijken. Huidige vergoedingen blijken te laag.

Arkik (nr. 35):

Juiste tenaamstelling, ontvangt een en ander nog steeds onder de naam van de vorige bewoner.

Aandachtspunt Bestuur.

van Kampenhout (nr. 49):

Hoe staat het met het parkeergedeelte? Zijn hier stukken van?

Volgens de heer Sijmonsma staat dit in het HR. Het is in pacht gegeven aan de gemeente en derhalve is de gemeente dan ook onderhoudsplichtig.

de Winter (nr. 37):

Naar aanleiding van het juridisch advies, ingewonnen door het Bestuur, is er het verzoek of de bewoners een uittreksel mogen ontvangen, zodat voor alle bewoners het kader waarin gehandeld mag worden, duidelijk is. Het Bestuur zal hier zorg voor dragen.

Algemene opmerking: de afdichting van de bloembakken is niet overal een toonbeeld van fraaiheid. Dit wordt door het Bestuur beaamt, echter er bestaat geen verf die de aanblik enigszins kan verfraaien.

Toornvliet (nr. 19):

Een compliment voor de werkzaamheden aan de trappen en het vloergedeelte er voor.

## **13. Sluiting.**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt een ieder voor de aanwezigheid en medewerking en wenst iedereen wel thuis.