



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
0172-443434

Onderwerp: Uitnodiging extra algemene vergadering

Alphen aan den Rijn, 3 mei 2001

Geachte bewoner,

bij deze willen wij U uitnodigen voor een extra uitgeschreven algemene vergadering op de datum:

Donderdag 17 mei 2001 aanvang: 20.00 uur

Op de agenda zal het (extra) voegwerk staan voor de tuin-terraswoningen. Het bestuur zal op het gebied van dit punt uitleg geven en eventuele vragen beantwoorden. Tevens zal het bestuur in deze vergadering een uitspraak van de bewoners vragen inzake het bovengenoemde agendapunt.

Plaats van handeling zal zoals gewoonlijk zaal Curia I zijn van zwembad de Thermen. De zaal is te bereiken via de ingang aan de achterzijde bij party 2000.

Omdat elke bewoner van het Arena III deels de aansprakelijkheid draagt willen wij U met klem verzoeken op deze vergadering aanwezig te zijn.

Het bestuur rekent dus op Uw komst.

— Namens het bestuur,

M. den Rooijen en R. de Boer, voorzitters.

Correspondentieadres:

Sterkenburg 34
2402 RB Alphen aan den Rijn
Tel.: 0172-443134

Notulen extra algemene ledenvergadering 'Onderhoud' Vereniging van Eigenaren Arena III 17 mei 2001

1. Opening

Voorzitter Rob opent de vergadering door iedereen welkom te heten en geeft te kennen blij te zijn met de grote opkomst (alle 61 woningen waren vertegenwoordigd, waarvan 1 met machtiging).

Voorzitter Michaël presenteert de agenda en stelt het bestuur voor zijnde:

- Rob de Boer (nr.43), "duo"voorzitter;
- Michaël den Rooijen (nr.53), "duo"voorzitter;
- Dick Sijmonsma (nr.34), Administrateur;
- Alexander Ditmer (nr.36), Technische zaken;
- Rob Hulskamp (nr.51), Technische zaken;
- Melanie Griepsma (nr.12), Algemene zaken;
- Jacqueline Hopman (nr.28), Algemene zaken.

2. Uitleg huidige situatie voegwerk

Alexander (bouwkundig ingenieur) geeft een toelichting op de huidige situatie van het voegwerk, met name van de buitenmuren. Er is ook een onafhankelijk adviesburo ingeschakeld (Buro Geveladvies) om het onderhoudswerk in kaart te brengen en de opties tot verbetering aan te geven.

De status van het voegwerk is de afgelopen jaren sterk verslechterd. Doordat bij de bouw destijds voor een zogenaamde 'strengperssteen' is gekozen (dit is een steen met holte erin), kan bij slecht voegwerk hier water in blijven staan. Bij vorst kan dit vocht uitzetten en de steen kan hierdoor schilfers verliezen of zelfs kapot vriezen. Wanneer er schilfers van de steen af zijn, kan er water in de muur doordringen en dit zorgt ervoor dat de spouw vochtig is en in de woningen doordringt.

Incidenteel zijn er stenen los door het ontbreken van de voeg en tussen de doorzichtige stenen en de gewone muur is de kitvoeg aan het uitdrogen.

Aan de hand van foto's wordt duidelijk hoe ernstig de problematiek is en Alexander legt hierbij één en ander uit. Op diverse foto's van de buitenmuren aan de Noordkant is te zien dat er voegen ontbreken en er vochtplekken in de muur zitten. Ook is te zien dat de daktrim (lat boven op de rand van de muur) op sommige plaatsen wijkt. De Dilatatievoeg (lange zwarte rubberen strips tussen 2 muren die krimp en uitzetting opvangt) is op sommige plaatsen uit de muur gekomen, hierdoor kan er ook vocht in de muur komen. Alexander benadrukt dat in eerste instantie het donkere deel van de muren aan snel herstel toe zijn, maar dat ook de gele delen binnen 2 jaar aan onderhoud toe zijn.

Op een aantal foto's is te zien dat er al stenen ontbreken en dat in de staart van de schoorstenen voegen missen en vochtplekken zijn ontstaan.

3. Wat heeft het bestuur reeds ondernomen

Zoals vorig jaar reeds goedgekeurd door de leden van de V.V.E., is er een aanbesteding van voegwerk gedaan aan MTS. Zij zouden in eerste instantie het voegwerk aan de schoorstenen verzorgen en hier binnenkort mee starten (de containers zijn reeds geplaatst). Na een eigenhandige controle door Alexander bleek het verstandig om een contra expertise uit te laten voeren door Buro Geveladvies. Dit is een onafhankelijk adviesburo op het gebied van gevelherstel. Er is geconcludeerd dat het bruine gedeelte opnieuw gevoegd moet worden en dat aan het gele gedeelte herstelwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Zij adviseerde verder dat het verstandig is om de muur vervolgens te laten impregneren met een middel dat vocht van binnen wel naar buiten laat, maar geen vocht doorlaat naar binnen. Op de vraag of hier 'waterglas' in aanwezig is, werd gemeld dat dat inderdaad een onderdeel is van het impregneermiddel.

4. Verschillende opties

Aan de hand van de adviezen van Buro Geveladvies, de eigen controle en de bestudering van verschillende offertes worden de volgende opties voorgesteld:

- A. Voegen en impregneren van de schoorstenen (huidige opdracht, zonder garantie);
- B. Schoorstenen en bruine gedeelte voegen en impregneren (wel garantie, groot risico dat gele deel sneller verslechterd, na 5 jaar gele gedeelte doen);
- C. Schoorstenen en bruine gedeelte voegen, geel gedeelte "oplappen" en geheel impregneren (Volledige garantie, oplossing voor 15-20 jaar, behoud waarde woningen, klaar voor bouwvak);
- D. Gehele gevel voegen en impregneren (ideaal situatie, kostbare oplossing, lange duur werkzaamheden, behoud waarde woningen, oplossing voor 20 jaar).

Na het presenteren van de voor- en nadelen wordt te kennen gegeven dat het bestuur de voorkeur geeft aan optie C. Op de vraag of er in de werkzaamheden rekening is gehouden met het vervangen of opnieuw plaatsen van stenen wordt te kennen gegeven dat hier een stelpost voor is afgesproken. Dit houdt in dat, weliswaar tot een bepaald maximum, inderdaad ook stenen worden geplaatst waar nodig.

Na het presenteren van deze opties komen er diverse vragen en opmerkingen. Deze zullen nu worden samengevat.

Bij de werkzaamheden zal er in principe worden geslepen, dit is nauwkeuriger dan hakken. Hakken kan echter niet altijd worden uitgesloten. Op sommige plaatsen zijn zelfs hele rijen stenen los, die zullen ook in de werkzaamheden worden meegenomen. De werkzaamheden zullen betrekking hebben op ALLE buitenmuren. Ook zal de daktrim worden gecontroleerd bij de werkzaamheden, op sommige plaatsen zit er ruimte tussen de naden, zit de trim los of dekt deze de randen niet goed af.

Dhr. De winter geeft te kennen dat hij een optie mist. De optie "We doen niks...". Dhr. de Winter geeft te kennen dat hij ook moeite heeft met een passage in de uitnodiging voor de vergadering, waarin over aansprakelijkheid wordt gesproken. Hij meent dat hij NIET civiel aansprakelijk is bij schade door gebrek aan onderhoud, iets wat wel in de brief werd gesuggereerd. Het bestuur geeft aan dat dit van tevoren is bekeken, maar dat zij geen juristen zijn en deze passage wellicht op een andere wijze duidelijker kan worden weergegeven. De voorzitters geven aan voor suggesties open te staan om dit helder op papier te zetten, zodat misverstanden kunnen worden uitgesloten. Hij verwijt het bestuur arrogantie en vindt dat het bestuur niet grondig genoeg te werk is gegaan. Dhr. de Winter geeft te kennen er geen problemen mee te hebben dat deze opmerking in de notulen wordt opgenomen, aangezien dit reeds eerder is gebeurd. Verder heeft hij gesproken met een bouwkundige (ingehuurd door zijn buurman), die één zijde van zijn schoorsteen heeft bestudeerd en aangaf dat die prima in orde was en geen onderhoud nodig had. Dhr. de Winter geeft aan ook over fotomateriaal te beschikken waarop geen alarmerende zaken te zien zijn. Deze bouwkundige is volgens Dhr. de Winter bereid dit op papier zetten en te ondertekenen. Dick Sijmonsma (administrateur) geeft aan dat hij het Dhr. de Winter ernstig kwalijk neemt op deze manier te reageren richting het bestuur en dat het bestuur er zit om, als medebewoners, de belangen van de vereniging te behartigen. Verder geeft Dick aan dit niet te pikken en op te stappen uit de vergadering als Dhr. de Winter op deze manier doorgaat. Dhr. de Winter stelt: "Dat zei je 2 jaar geleden ook en toen deed je het ook niet, dus het zijn allemaal loze dreigementen!", na deze opmerking stapt Dick uit de vergadering.

Meerdere bewoners reageren geïrriteerd na deze woordenwisseling en geven te kennen het absoluut niet eens te zijn met de houding en mening van Dhr. de Winter. Eén van de bewoners staat op en vraagt of Dhr. de Winter uit de zaal gezet kan worden. De voorzitters proberen de gemoederen te kalmeren door nogmaals uit te leggen dat iedereen voor 1/61^{ste} deel eigenaar is van het complex Arena III en dat het geen individuele keuze is of we wel of geen onderhoud moeten plegen. Het doel van de extra vergadering is, om tot een keuze te komen op welke manier het onderhoud gaat plaatsvinden en in welke vorm het onderhoud uitgevoerd gaat worden. Nogmaals wordt toegelicht dat dit geen zaak is van het bestuur als zodanig maar van IEDERE bewoner, waaronder zich ook de bestuursleden bevinden.

Er wordt verzocht of er kan worden gestopt met dit onderwerp en verder kan worden gegaan met de agendapunten van het bestuur. Er volgen meer vragen en opmerkingen n.a.v. de voorgestelde opties.

Er wordt gevraagd waarom de Tuinteraswoningen (TTW) en de Splitlevelwoningen (SpLW) gescheiden worden benaderd in de financiële zaken, maar er wel een algemene stemming wordt gehouden. Hier wordt aangehaald dat door de grote verschillen in de bouw van de woningen is gekozen voor twee 'reserveringspotjes'. Maar omdat de woningen in één complex liggen en daarmee veel gemeenschappelijke zaken en aansprakelijkheid delen het noodzakelijk is om alle algemene zaken gecombineerd te doen. Ook wordt vermeld dat er twee onderhoudsplannen zijn gemaakt, waarin beide woningtypen aparte onderhoudsreserveringen aanmaken.

De bewoner van nummer 46 maakt melding van het feit dat hij zelf onderhoud heeft gepleegd aan de binnen en buitenzijde, omdat het voegwerk erg slecht eraan toe was. Hij verzekert iedereen dat het er slechter voorstaat dan men aan de buitenkant kan vermoeden. Bij de beschrijving van zijn werkzaamheden geeft hij aan dat er voegen met 1 klap van een scherp voorwerp loskomen, dat in het voegcement vooral zand aanwezig is en weinig bindmiddel en dat sommige delen als beton aanvoelen. Hierop vulde Alexander aan dat dit laatste de metselcement is en geen voegsel, oftewel dat er al helemaal geen voeg meer aanwezig is op die plaatsen.

Er wordt gevraagd waarom er al met het bouwen van de steigers is begonnen, voordat er in de vergadering gestemd is over welke werkzaamheden er eerst worden gedaan. De voorzitters lichtten toe dat dit te maken heeft met de reeds verstrekte aanbesteding voor het voegen van de schoorstenen en dat er uitstel is gevraagd i.v.m. de uitkomst van de vergadering. Ook wordt gevraagd naar de garantie bij een eventueel faillissement van de aannemer, gezien ervaringen uit het verleden. Hierop geeft Alexander te kennen dat de aannemer is aangesloten bij een garantiefonds. In verband met vragen omtrent de offerte; deze is uiteraard ter inzage beschikbaar.

Op de vraag of de gehele voeg eruit wordt geslepen en of alles wordt geïmpregneerd wordt bevestigend geantwoord.

Over de parkeerproblematiek volgt een schrijven, dit wordt eerst overlegd met de gemeente en de wijkagent. Ook de bewoners van Rijssenburg zullen worden ingelicht over onze (tijdelijke) tekorten op parkeergebied. Bij de vraag of andere Arena's ook bezig zijn met herstelwerkzaamheden wordt aangegeven dat zij met dezelfde problemen kampen en dat zij ook deels begonnen zijn met herstelwerkzaamheden. Elders in de wijk wordt ook gewerkt aan gevels, Alexander geeft te kennen dat het ook hier om dezelfde 'holle' steensoort gaat.

5. Kostenoverzicht

Het volgende kostenoverzicht wordt getoond:

Opties*	Kosten optie	Per woning
Optie A	Fl. 95.386,16	Fl. 0,00 (betaald uit reserveringen)
Optie B	Fl. 79.342,82	Fl. 2.100,00
Optie C	Fl. 34.657,00 (meerprijs op optie B)	Fl. 900,00 (meerprijs op optie B)
Optie D	Fl. 85.085,00 (meerprijs op optie B)	Fl. 2.200,00 (meerprijs op optie B)

* zie ook punt 4.

Er worden nog enkele grafieken getoond waarin de verhouding tussen de kosten, de reserveringen en de verschillende opties worden weergegeven. Hiermee wordt duidelijk waarom de spreiding van Optie C in 3 jaar niet mogelijk is.

Er wordt gerefereerd aan de enquête, waarin de verschillende betalingsmogelijkheden zijn voorgesteld. Op de vraag of Optie C ook in 3 jaar kan worden betaald, zoals dit met Optie B kan, wordt te kennen gegeven dat de reserves dat niet toelaten. Als we hiervoor zouden kiezen moeten we bij de bank lenen en dit zou weer extra rente- en aflossingskosten met zich meebrengen. Voor dit laatste is niet gekozen. Optie C kan maximaal over 2 jaar verspreid worden. Bij verkoop van de woning zullen deze kosten ten lasten van de verkoper zijn.

6. Planning

De start van de werkzaamheden zal in week 23 zijn. De wijk zal in drie delen gesplitst worden om zo min mogelijk steigerkosten te hebben en om het parkeren zo min mogelijk te hinderen. Met de wijkagent zal in de komende weken contact worden opgenomen om een goed parkeerplan op te zetten. Het doel is om voor de bouwvak gereed te zijn met de grote werkzaamheden. De laatste afwerkzaken kunnen dan na de bouwvak worden afgemaakt.

7. Vragenronde

Wordt bij Optie C ook het gele deel bijgewerkt?
Ja.

Is het mogelijk om in het vervolg vooraf een uiteenzetting op papier te ontvangen?
Er is bewust gekozen om dit deze keer niet te doen, door de technische aard van de informatie heeft het bestuur gekozen voor de toelichting in de vorm van een presentatie. Afhankelijk van het onderwerp zal hier in de toekomst zeker rekening mee gehouden worden.

Is de optie van spreiding over 3 jaar vervallen?
Neen. Optie B kan ook in 3 jaar betaald worden, Optie C niet. Zie hiervoor ook punt 5.

Heeft de uitvoering van deze onderhoudswerkzaamheden gevolgen voor het reeds lopende '10-jarenplan'?
Neen, het is echter wel zaak om zo snel mogelijk de reserves voor de SpLW aan te vullen. Deze zullen nu worden aangewend om het financiële gat te dichten voor dit onderhoudswerk.

Is er een verhoging van de contributie te verwachten?
Zoals elk jaar zal ook dit jaar een verhoging plaatsvinden van de contributie. Er wordt melding gemaakt van het feit dat de bouwkundige die eerder genoemd is een indicatie heeft afgegeven van Fl. 125,00. Er wordt opgemerkt dat men bij andere Arena's heeft vernomen dat er te laat is begonnen met verhoging van de contributie en dat dit gevolgen heeft voor onderhoudswerk. De voorzitters willen dit punt graag voor een volgende vergadering bewaren, zij willen eerst de financiële planning hierop naslaan. Ook het '10-jarenplan' zal hierin worden meegenomen. Derhalve worden geen concrete bedragen genoemd.

Is er goed gekeken naar de offertes in verband met prijsstijgingen als gevolg van de BTW verhoging?
Ja, alles is tegen het nieuwe BTW tarief gecalculeerd.

Moeten er hekjes worden verwijderd in verband met de onderhoudswerkzaamheden?
Hierover is nog niet gesproken met de aannemer.

Zitten er in de containers al steigers?
Neen, deze zijn alvast neergezet om straks het materiaal in neer te zetten.

Kunnen de notulen in het vervolg eerder worden verstrekt dan kort voor de nieuwe vergadering?
Ja, de notulen zullen binnen twee weken worden verspreidt.

Kunnen we Dick terug in het bestuur krijgen?
Uiteraard zal het bestuur hierover praten met Dick. Het staat iedereen vrij om dit zelf aan Dick te vragen.

Wordt er in één keer gestemd door de TTW en de splw?
Ja, gezien de gezamenlijke aansprakelijkheid geniet dit de voorkeur.

Na een kort en open overleg wordt er besloten twee stemmingen te houden. Eén door de TTW, omdat zij de directe financiële gevolgen ondervinden en één met alle vertegenwoordigers.

8. Stemningsuitslag

Uitslag stemming met TTW:

Optie	Aantal stemmen	Onthoudingen
A	0	1
B	4	
C	23	
D		
Totaal	28	

Hiermee hebben de TTW Optie C aangenomen.

Uitslag stemming met TTW en SpLW

Optie	Aantal stemmen	Onthoudingen
A	0	1
B	4	
C	54	
D		
Totaal	59	

Doordat twee bewoners na de pauze niet zijn teruggekeerd hebben 59 bewoners gestemd waarvan de meerderheid Optie C heeft aangenomen.

9. Sluiting

Voorzitter Rob bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid, spreekt nogmaals zijn dank uit voor de grote opkomst en wenst iedereen nog een prettige avond