

## VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III

Ingeschreven bij 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

Alphen aan den Rijn, februari 2003

### Betreft: Algemene Vergadering Vereniging van Eigenaars Arena III

Geachte bewoners,

Bij deze nodigen wij u uit tot het bijwonen van de jaarlijkse Algemene Vergadering Vereniging van Eigenaars Arena III. Deze zal plaatsvinden in de grote zaal van zwembad "De Thermen" en wel op

### **DINSDAG 18 MAART 2003, AANVANG 20.00 UUR**

Het Bestuur nodigt, wegens het aftreden van mevrouw Griepsma als algemeen lid van het bestuur kandidaten voor deze functie uit zich zo spoedig mogelijk te melden bij een van de bestuursleden.

Voorzitter	R. de Boer	Sterkenburg 43	(T) - 43 24 48
Vice-voorzitter	J. Hopman-van Blitterswijk	Sterkenburg 28	(T) - 44 39 75
Administrateur	D. Sijmonsma	Sterkenburg 34	(T) - 44 31 34
Techn. Comm.	A. Ditmer	Sterkenburg 36	(T) - 41 33 69
Techn. Comm.	M. Borkus	Sterkenburg 19	(T) - 24 30 28
Techn. Comm.	C. van der Bijl	Sterkenburg 67	(T) - 49 33 81
Alg. lid	K. Hulskamp-Melk	Sterkenburg 51	(T) - 43 75 72
Alg. lid	M. Griepsma-Taal	Sterkenburg 12	(T) - 24 32 46

Indien u niet in de gelegenheid bent om de vergadering bij te wonen, verzoeken wij u vriendelijk dit vooraf te melden bij een van de bestuursleden. Wij wijzen u ook op de mogelijkheid om bij afwezigheid gebruik te maken van het machtigingsformulier om zo toch uw stemrecht uit te oefenen.

Het bestuur wijst u op het belang van uw aanwezigheid, gezien het feit dat de Technische Commissie het meerjaren onderhoudsplan heeft aangepast aan de huidige situatie. In dit herziene meerjaren onderhoudsplan is wederom ook de hoogte van de noodzakelijke contributie berekend.

Tevens heeft het bestuur gemeend de reglementen van de Vereniging als onderwerp op de agenda te moeten plaatsen. Wijzigingen in de wettelijke regelingen omtrent verbouwingen en aanpassingen aan de woning vragen wellicht om modernisering van de huidige eigen regels.

Het bestuur is voornemens een en ander toe te lichten en hoort graag uw mening en ideeën hierover.

U mag uiteraard uw ideeën ook schriftelijk aan het bestuur bekend maken.

Bij deze uitnodiging ontvangt u tevens de agenda in concept. Het machtigingsformulier, de financiële stukken en de concept notulen 2002 ontvangt u in de eerste week van maart.

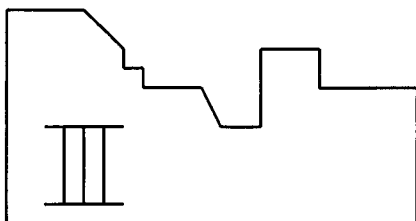
Denkt u aan het tijdig inleveren van eventuele agendapunten.

Met vriendelijke groet,

namens de Vereniging van Eigenaars Arena III,

R. de Boer (voorzitter)

J. Hopman-van Blitterswijk (vice-voorzitter)



**VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III**

Ingeschreven bij 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

Alphen aan den Rijn, maart 2003

Betreft: Algemene Vergadering VvE Arena III  
18 maart 2003  
20.00 uur, grote zaal zwembad "de Thermen"

**AGENDA**

- ✓ 1. Opening en vaststelling agenda
- ✓ 2. Vaststelling notulen AV 2002
- ✓ 3. Ingekomen stukken:
- ✓ 4. Mededelingen van het Bestuur
- ✓ 5. Modernisering reglementen VvE Arena III
- ✓ 6. Financieel verslag 2002
- ✓ 7. Verslag Kascommissie
- PAUZE
- ✓ 8. Presentatie Technische Commissie
  - Herziening Meerjaren Onderhoudsplan
  - Algemeen
- ✓ 9. Begroting en vaststelling contributie 2003
- ✓ 10. Verkiezing kascommissie
- ✓ 11. Bestuursverkiezing

*Aftredend en niet herverkiesbaar: - mw. M. Griepsma-Taal*
- ✓ 12. Rondvraag
13. Sluiting

**NOTULEN ALGEMENE VERGADERING**  
**Vereniging van Eigenaren Arena III**  
**18 maart 2003**

---

**1. Opening en vaststelling agenda**

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom, met name de nieuwe bewoners.

In totaal zijn 46 woningen vertegenwoordigd. Dit is 75% en dus is er sprake van rechtsgeldigheid van stemmen.

**2. Vaststelling notulen AV 2002**

- Tekstueel geen opmerkingen
- Inhoudelijk:

Blz. 2: Het voegwerk van nr. 75 zal worden meegenomen met de betonreparatie en gaat plaatsvinden na de vorstperiode

Blz. 3: Rondvraag, nr. 7: verkeersbord op de parkeerplaats is verplaatst.

Hiermee worden de notulen door de Vergadering aanvaard.

**3. Ingekomen stukken**

Nr. 7, dhr. Ruck: wijst op de permanente aanwezigheid van vuilnisbakken (kliko's) buiten de woning. Het Bestuur bevestigt het feit dat een en ander in strijd is met de gemeentelijke verordening. Het is de gemeente toegestaan de bakken te verwijderen. Aan het terugverkrijgen van de bak hangt een stevig prijskaartje. De bewoners worden verzocht hun 'kliko's' in de berging of garage te plaatsen. De aanwezigheid van vuilnisbakken draagt niet bepaald bij tot een fraai uiterlijk van de buurt.

Nr. 49, dhr. van Kampenhout: terrasuitbouw ] agendapunt 5

Nr. 47, dhr. Klarenbeek: terrasuitbouw ] agendapunt 5

**4. Mededelingen van het Bestuur**

- Vaststellen datum AV 2004: dinsdag 16 maart 2004 (onder voorbehoud i.v.m. beschikbaarheid ruimte)
- Vaststellen datum schoonmaakactie 2004: zaterdag 15 mei 2004

Beide data worden in de komende Nieuwsbrief bekend gemaakt aan de bewoners.

**5. Modernisering reglementen VvE Arena III**

De heer Sijmonsma geeft een korte toelichting:

In het Huishoudelijk Reglement en de splitsingsakte zijn een aantal regels vastgesteld ter bevordering van het aanzien van de wijk. Men kan hierbij denken aan een kleurbepanking voor het schilderwerk aan de buitenzijde van de woning. De wijk geniet echter geen architectonische bescherming en er is dus geen sprake van een beschermd 'stadsgezicht'. De visie van de architect is "doe maar raak" en heeft zijn handen verder afgetrokken van het plan.

De genoemde reglementen hebben betrekking op de verbouwingen aan de buitenzijde van de voorkant van de woning en aan de binnenzijde, indien de verbouwing de bouwveiligheid van de woning in gevaar kan brengen. Het Bestuur velt verder geen oordeel over wat er binnen de woning verder wordt aangepast. Wel adviseert het Bestuur om iedere verbouwing aan de buitenzijde van de woning te melden. Men kan de verbouwing toetsen aan de regels en toestemming geven of adviseren. Dit omdat alle bewoners feitelijk iets te zeggen hebben over bewaren van het aanzicht en de charme van de wijk. En het Bestuur is een afvaardiging van de bewoners.

Tevens mag duidelijk zijn dat bij de aankoop van de woning er een duidelijke keus is gemaakt. Men tekent voor de VvE en dus voor de rechten en plichten. De afspraken moeten dan ook gevolgd worden.

Het Bestuur realiseert zich echter ook dat de overheid per 1 januari 2003 de wettelijke regels rondom de Bouwbesluiten aanzienlijk heeft versoepeld en gewijzigd. In het licht van dit gegeven en het feit dat een drietal bewoners op dit moment het terras grenzend aan hun tuinterraswoning op een, mogelijk afwijkende, wijze hebben uitgebreid (hetgeen overigens niet bij het bestuur is gemeld) heeft het Bestuur gemeend een eventuele modernisering van de regels en de huidige terrasuitbouw van de betrokken bewoners onder de aandacht te moeten brengen van de aanwezigen, met het verzoek hierover hun stem uit te brengen.

In het kort wordt de status van de terrasuitbouw toegelicht.

De terrasuitbouw is gerealiseerd zonder melding bij het Bestuur. Een aantal bewoners hebben hierover een klacht ingediend. Het Bestuur heeft dit gegeven kenbaar gemaakt bij de betrokken bewoners. Deze zijn tot op heden van mening dat het gerealiseerde binnen de regels valt en derhalve is toegestaan.

De VvE heeft daarop advies aan de gemeente gevraagd, en deze ging in eerste instantie niet akkoord met de opbouw. Echter, geruime tijd later waren zij een andere mening toegedaan gezien de gewijzigde regels per 1 januari 2003.

Een en ander heeft tot een uitgebreide schriftelijke en mondelinge discussie geleid. En het is al vaker gezegd dat de bestuursleden geen politieagent willen zijn en ook niet de boeman, maar dat men wel ook buurman is.

Het Bestuur is nu op een punt gekomen waar zij de bewoners wil vragen een oordeel te vellen.

Er zijn twee vragen te stellen:

- Moeten de huidige regels in de splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement gemoderniseerd worden en getoetst worden op de huidige landelijke en wettelijke bouwregels?
- Hoe gaan we om met de uitbouw?

Dhr. Smedema (nr. 45) vraagt zich af of mensen wel alles willen wijzigen.

Dhr. Schroer (nr. 75) wijst terecht op het feit dat ongeacht welke uitslag dan ook, een ieder hieraan dient te conformeren, maar vraagt ook naar de juridische consequenties. Er zijn op dit moment nieuwere splitsingsaktes. Dhr. Sijmonsma meldt dat we als vereniging hierbij kunnen aansluiten. Deze is echter gebaseerd op bebouwing zoals een flatgebouw en de Arena is nog altijd bijzondere bouw. Ook stelt hij de vraag: waar ligt de grens? Vraag daarom aan.

Dhr. van Kampenhout (nr. 49) geeft aan dat het wijzigen van de splitsingsakte mogelijk problemen kan veroorzaken bij de hypotheekverstrekker.

Ook vindt hij dat met de veranderende wetgeving (ingegeven door vele instanties en organisaties) een eigen invulling kan worden gegeven. Er is nu een verruiming van de wet. Er is inmiddels veel correspondentie geweest en is nog steeds ontevreden. Voorts wijst dhr. van Kampenhout op de taken van het bestuur zoals daar zijn het onderhoud, verzekering en de beoordeling van de technische staat van het complex.

Dhr. Sijmonsma meent dat alle bewoners belangrijk zijn en vooral het plezier blijft belangrijk, ook als bestuurslid. Als Bestuur staan we ergens voor: democratische richtlijnen en bij democratische afspraken hoort dat men zich hieraan conformeert.

Mw. De Vries (nr. 47) wil de aanwezigen er op wijzen dat er voor het plaatsen van terrasuitbouw al sprake was van een pergola in de eerste bloembak.

De aanwezigen stemmen over de twee zaken:

- Wijzigen van Huishoudelijk Reglement en splitsingsakte:  
2 stemmen voor  
44 stemmen tegen  
geen onthoudingen

Conclusie: de bewoners dienen zich te conformeren aan de huidige regels. Wel stelt het bestuur voor een werkgroep te formeren, bestaande uit bewoners, om te onderzoeken of de splitsingsakte aangepast kan worden aan de huidige regels. Dit voorstel wordt overgenomen. Het Huishoudelijk reglement blijft ongewijzigd, hierbij kan verwezen worden naar de AV.

Terrasuitbouw:

De aanwezigen besluiten dat de bewoners moet worden verzocht de terrassen terug te brengen.

Bij controle bleek dat er binnen de vereniging twee splitsingsaktes in omloop zijn, in de versie van 1973 wordt melding gemaakt van het verbod op aan- of onderbouw. In het model van 83 wordt gesproken van een verbod op opgaand hout.

Het Bestuur heeft voorafgaand aan de stemming de aanwezigen gewezen op de kosten die deze uitslag eventueel met zich mee kan brengen.

Dhr. van Kampenhout heeft eerder al schriftelijk aangegeven de uitslag van de stemming naast zich neer te leggen.

Het standpunt van de aanwezigen wordt door het bestuur meegenomen in de verdere acties.

## **6. Financieel verslag 2002**

De administrateur geeft een korte toelichting.

Bij de kascontrole bleek een fout ad. € 1.100,-, hiervan bleek € 19,50 2 geboekt te zijn op de Roparcorekening en het overige betreft de kosten van de verfactie.

De staat van Herkomst & Bestedingen laat iets meer kosten zien en minder opbrengsten.

Met betrekking tot de contributiebetalings meldt de administrateur dat tijdig betalen belangrijk is, daar wij als vereniging ook tijdig alle uitgevoerde reparaties en onderhoud moeten voldoen, alsmede de verzekeringspremies. Bij het niet tijdig voldoen van de verschuldigde contributie is de bewoner formeel ook niet verzekerd. Het Bestuur wil geen strakke en strikte houding aannemen bij het innen, maar wil wel het belang aanduiden en wijzen op de eigen verantwoordelijkheid van de bewoner hierin.

De incasso's voor 2003 worden eind maart 2003 opgestart

Voorts geeft de administrateur nog een korte toelichting op de opbouw van de Roparcorekening en de controleslag voor de administrateur.

Dhr. Smedema (nr. 45) vraagt naar de oorzaak van het verschil tussen de Debiteuren aan het begin van de balans en de stand aan het eind.

Dit wordt veroorzaakt door nog niet betaalde contributie, de termijn voor de nog te betalen extra bijdrage is nog niet vervallen. Hierin zit nog 6 maanden uitloop.

Tevens wordt de vraag gesteld wat er gebeurt bij een achterstand van een jaar of langer. Bij een achterstand wordt door de administrateur actie ondernomen en indien gewenst een betalingsregeling afgesproken of een incasso ingesteld. Echter, indien de woning verkocht wordt, wordt de achterstand uit de opbrengst van de woning gehaald, inclusief rente en kosten.

Over de overige financiële stukken zijn geen vragen en/of opmerkingen

Het Bestuur dankt de administrateur voor zijn werk.

## 7. Verslag Kascommissie

Onlangs heeft controle over het boekjaar 2002 plaatsgevonden door de kascommissie. Het voorstel om het verslag te aanvaarden en décharge te verlenen aan het bestuur t.a.v. het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2002 wordt met algemene stemmen aanvaard.

Het Bestuur dankt de leden van de kascommissie voor haar werk.

## 8. Presentatie Technische Commissie

De Technische Commissie heeft een meerjarenplan ontwikkeld waarin onderhoud, reparatie en vervanging is samengevat. Dit meerjarenplan is ook de basis voor de vaststelling van de contributie voor de komende jaren. Ieder jaar wordt dit plan getoetst en indien nodig herzien.

Wat komt aan de orde tussen nu en 2010?

- Reparatie deuren loopniveau; 2003, kosten: TTW € 1.000,- en SLW € 500,-
- Reparatie fundatie en poeren, kosten TTW € 3.100,- en SLW € 1.874,-
- Impregneren en voegen van de gevels, kosten € 20.000,-
- Daken Splitlevelwoningen; in 2005 een nieuwe dakbedekking, in 2003 eventuele noodreparaties, kosten € 42.000,-
- Schoonmaak/verfactie (inclusief parkeergedeelte)
- Reparatie loopniveau en aansluitingen (conform Arena II), 2007, kosten TTW € 20.000,- en SLW € 12.000,-
- Reparatie en onderhoud riool en hemelwaterafvoer (deze worden bros door weersinvloeden van buitenaf, kosten TTW € 10.000,- en SLW € 6.000,-, dit is geen taak van de gemeente, tot de aansluiting van de riolering is dit een eigen verantwoordelijkheid.
- 
- Reparatie loodflappen dakterras TTW, kosten € 7.000,- (alle daken inclusief)

De verdeelsleutel voor het technisch onderhoud is in TTW 38/61 en SLW 23/61

Overigens zijn alle garanties voor de daken zijn per 2002 komen te vervallen. In de reservering zijn de daken van de tuinhokjes niet meegenomen.

De daken van de TTW staan voor 2008 gepland en wel voor een bedrag ad. € 20.000,-

Bewoner nr. 39 maakt melding van een lekkage waarbij een noodreparatie niet meer zal helpen, de bewoner heeft inmiddels het plafond vervangen, maar hoe zit het met het houtwerk eronder?

Er zal toch worden gekeken naar een noodreparatie, waarbij de status van het houtwerk zal worden meegenomen.

Aanwezigen maken melding van verpaupering van de wijk en menen dat het onderhoud te langzaam verloopt. De reden voor het kiezen van bepaalde tijdstippen voor specifiek onderhoud is geld. Er zijn prioriteiten gesteld.

In verband met de veiligheid zal worden gekeken of reparatie van naden in het asfalt op korte termijn kan plaatsvinden.

Tevens wordt melding gemaakt van een scheur in het asfalt ter hoogte van de opgang bij nr. 46.

Dhr. v/d Boogaard (nr. 15) vraagt of het mogelijk is om de naden in het loopvlak schoon te spuiten en te bewerken met vloeibaar betuum, zodat het zichtwerk is gedaan. Dit idee zal worden meegenomen door het bestuur.

Dhr. Smedema (nr. 45) vraagt of het mogelijk is andere prioriteiten te stellen i.v.m. het zichtwerk.

Ook de heer Schroer (nr. 75) acht het zichtwerk belangrijk.

Het Bestuur zal de bewoners nader berichten over de te ondernemen acties.

Een bewoner geeft een korte toelichting op de lekkages die zichtbaar zijn op de parkeerplaats. Deze zijn te ontdekken met het gebruik van kleurstof of een camera. Men kan het rioolplan opvragen.

Uiteindelijk heeft men de vloer opengemaakt onder het trappengat en bleek de T-sluiting en de isolatie compleet verzadigd te zijn.

Het zoek-, hak- en breekwerk valt onder de verzekering van de VvH.

Met dank voor deze toelichting.

Tot slot voor dit agendapunt nog een inventarisatie van lekkages die in mogelijk in aanmerking komen voor een noodreparatie.  
Woningnr: 2,3,5,10,14,15,30,42,39,49,65,75 en 20. Deze vraag zal ook in de eerstvolgende Nieuwsbrief nog meegenomen worden.

### **9. Begroting en vaststelling contributie 2003**

De begroting voor 2003 is herzien, gezien de wijzigingen in het onderhoudsplan voor de komende jaren.

Voor de even woningen zal de contributie vooralsnog zijn maximum bereiken in 2005: € 750,-

2003: € 450,-

2004: € 525,-

Voor de oneven woningen zal de contributie zijn maximum bereiken in 2008: € 950,-

Het Bestuur realiseert zich dat dit enorme bedragen zijn, maar het is nog altijd minder dan gebruikelijk bij flatgebouwen.

Vaststellen begroting:

Tegen : 1 stem

Voor : 45 stemmen

Onthouding: geen

De begroting voor 2003 en de contributie is hiermee vastgesteld

Naar aanleiding van de vaststelling geeft mw. Hopman (nr. 28) aan dat zij in principe akkoord gaat met de voorgestelde bedragen, maar wil nogmaals aandringen op het tijdig betalen van contributie en het voorkomen en achterwege laten van achterstand. Zij meent dat we allen moeten bijdragen aan het onderhoud, de betaling en de daarbij behorende afspraken over onderhoud en de wijze van wonen met een appartementsrecht. Het heeft weinig zin om een contributieverhoging in te voeren voor het onderhoud als men eerst nog achterstanden weg moet werken.

### **10. Verkiezing kascommissie**

De kascommissie voor 2003 zal bestaan uit dhr. van Kampenhout en dhr. ten Have, reservelid is mw. Goudswaard (nr. 24)

### **11. Bestuursverkiezing**

Aftredend en niet herverkiesbaar is mw. M. Griepsma-Taal. Het bestuur dankt haar hartelijk voor haar inzet. Mw. Lammers (nr. 30) meldt zich aan als 'meedenkend' algemeen bestuurslid. Het bestuur heet haar van harte welkom.

### **12. Rondvraag**

*V. Vliet, nr. 10:* In 1995 is er met bemiddeling van de VvE dubbel glas geplaatst op de overloop van de SLW. Er is hier sprake van veelvuldige lekkage. Is dit nog te verhalen?

Dit is niet het geval, wel kan een eventuele korting worden bedongen, het adres van de leverancier is bekend bij het bestuur. Ook hebben enkele bewoners goede ervaringen met de firma Besteman. Het adres zal in de komende Nieuwsbrief worden geplaatst.

*v. Houweninge, nr. 14:* constateert veel overlast van honden- en kattenuitwerpselen tegen gevels en voordeur en verzoekt de bewoners hun hond aangeliend te laten binnen de wijk. Deze oproep zal ook in de Nieuwsbrief vermeld worden.

*V/d Hoorn, nr. 20:* heeft onlangs te maken gehad met een geparkeerde auto voor zijn berging, deze bleek van een medebewoner te zijn, maar kon derhalve zijn eigen auto niet meer uit de garage halen. Hij verzoekt een ieder bezoekers er op te wijzen dat parkeren voor de garages en begingen verboden is. Ook dit wordt een onderwerp in de Nieuwsbrief.

### **13. Sluiting**

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