

Notulen algemene vergadering

Vereniging van Eigenaren Arena III

21 maart 2011

1. Opening en vaststellen agenda

Leen van Zwieten (voorzitter) opent de vergadering om 20.00 uur. Er zijn door het aantal aanwezige bewoners voldoende woningen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststelling notulen van de vergadering van 2010

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld

3. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Mededelingen bestuur

Tom Schoof (technische commissie) en Maarten Engelberts (secretaris) verlaten het bestuur. Dorine ter Hoek vervangt Maarten. Het bestuur zoekt een lid voor de technische commissie. Er melden zich twee kandidaten voor deze functie: de heer van Leeuwen (nr.17) en de heer Ruck (nr. 7) hebben interesse.

5. Voorstel commissie verdeelsleutel

VVE Arena III onderkent een inkomsten- en uitgavenstaat van respectievelijk splitlevel woningen (SLW) en tuinterras woningen (TTW). Voor zowel inkomsten als uitgaven wordt een 'gescheiden potten' beleid gevoerd. Voor gezamenlijke kosten wordt bijgedragen naar woningaantal SLW versus TTW naar aantal (23 respectievelijk 38 woningen)

Het pand Arena III is voor de verdeling van de gezamenlijke onderhoudskosten als volgt ingedeeld:

1. kosten aan te duiden als *gezamenlijk evenredig* bijvoorbeeld de opstalverzekering en de schoonmaakdag; de kosten te maken voor als gezamenlijk aangeduide delen zoals funderingen en loopniveau. Deze kosten worden gedragen volgens de verdeelsleutel 50/50 (elke individuele woning betaalt evenveel)
2. kosten aan te duiden als *gezamenlijk niet evenredig*. Uit documentatie uit 1987 blijkt dat de VVE Arena III de verdeelsleutel 10/90 (SLW/TTW) hanteert bij het onderhoud aan de terrassen. Het bestuur heeft afgelopen jaar bij de reparatie van de terrassen identiek gehandeld en dat doorgetrokken naar de reparatie van de bloembakken.

Binnen het bestuur heeft een discussie plaatsgevonden naar aanleiding van de bijdrage van de SLW aan het in 2009 uitgevoerde onderhoud aan afdichting bloembakken, trappen en terrassen. Slotsom van de discussie was dat het bestuur van mening is dat de bijdrage die door de SLW wordt geleverd aan het onderhoud van de voorzieningen die er voor zorgen dat bergingen en garages droog blijven, gering is. Aangezien bestuur niet tot overeenstemming heeft kunnen komen op het terrein van deze verdeelsleutel is afgelopen Vergadering van Eigenaren een bewonerscommissie geïnstalleerd. De commissie bestaat uit de heren Taal (nr. 12), Andriessen (nr. 16), Van den Broek (nr. 31) en Voorbij (nr. 65).

De opdracht voor de bewonerscommissie was tweeledig en luidde als volgt:

1. Stel een verdeelsleutel vast die recht doet aan de belangen van beide woningtypen.
2. Vanaf wanneer gaan we de eventuele nieuwe verdeelsleutel toepassen?

De heer Taal (nr. 12) doet in de vergadering verslag van de bevindingen van de commissie. Bij de voorbereiding van het advies is gekeken naar de oppervlakten van de verschillende woningen. De

commissie heeft zich bezig gehouden met het maken van berekeningen waarin alle delen van de bebouwing, betrekking hebbende op de verdeelsleutel, zijn verwerkt. De commissie heeft zich in de berekening geconcentreerd op de onderlinge verhouding (SLW : TTW). Daarbij is uitgegaan van een gemiddelde per woningtype (Sterkenburg 1 is bijvoorbeeld niet boven een garage gelegen en heeft geen bloembakken). Na het maken van de verhoudingsberekening kwam er een verdeling van 11,76% voor de SLW en 88,24% voor de TTW uit. In deze berekening is nog niet opgenomen het gebruik door de bewoners van de TTW van het terras.

De commissie stelt op aan de vergadering en het bestuur voor, om een kostenverdeling toe te passen zijnde van de absolute onderhoudskosten 10% van voor de SLW en 90% voor de TTW.

Tevens stelt de commissie voor om deze verdeling te laten in gaan na goedkeuring van de vergadering en deze verdeling op te nemen in het huishoudelijk reglement.

De heer vd Berg (nr. 32) brengt het verschil in oppervlakte per woning tussen het rechte en gebogen gedeelte van het pand Arena III onder de aandacht. De heer Andriessen (nr.16) geeft aan dat hier in het advies rekening mee is gehouden.

Het advies van de commissie is om uit te gaan van een *absoluut bedrag* per woning. Jan van Vliet (administrateur) geeft aan dat tot nu toe door het bestuur een *ongewogen percentage* is toegepast. Als het voorstel van de commissie wordt gevolgd betalen de splitlevel woningen effectief 30 procent meer. Er wordt gestemd over het advies. Het advies wordt met een ruime meerderheid door de vergadering aangenomen.

6. financieel verslag 2010

De heer Van Vliet geeft een toelichting op het financieel verslag 2010. De heer Visser (nr. 43) vraagt of het bedrag van € 1300,- voor de contractuele boetes na de schoonmaakdag. De heer Van Vliet geeft aan dat dat bedrag klopt en betrekking heeft op het jaar 2009. Het verslag wordt door de vergadering goedgekeurd.

7. Verslag kascommissie

Het advies van de kascommissie om het bestuur decharge te verlenen voor het jaar 2010 wordt bij meerderheid van stemmen overgenomen.

8. Verkiezing kascommissie

De heer Blok (nr. 19) en de heer Voorbij (nr. 65) worden verkozen voor de kascommissie De heer De Rooij (nr. 9) wordt verkozen als reservelid.

9. Bestuurssamenstelling

Leen van Zwieten (voorzitter) geeft aan volgend jaar te stoppen en vraagt of er nu iemand beschikbaar is. Er melden zich geen kandidaten. Dat betekent dat voor volgend jaar een nieuwe voorzitter wordt gezocht. Jan van Vliet wordt voor 2 jaar herkozen in de functie van administrateur.

10. Meerjaren onderhoudsplan

Coen van der Bijl (technische commissie) geeft een toelichting op het voorliggende meerjaren onderhoudsplan. Het plan wordt door de vergadering goedgekeurd.

11. Begroting en vaststelling contributie 2011

Jan van Vliet (administrateur) geeft een toelichting op de begroting 2011 en de hoogte van de contributie. Het voorstel is om de contributie niet te verhogen of te verlagen. De begroting 2011 en de hoogte van de contributie worden door de vergadering vastgesteld.

12. Rondvraag en sluiting

Leen van Zwieten (voorzitter) geeft aan dat er dit jaar alleen een schoonmaakdag nodig is (geen verven). Op die dag worden ook een aantal kleine reparaties uitgevoerd. Leen benadrukt dat de schoonmaakdag een gezamenlijke inspanning is.

De de bewoner van nr. 35 vraag of het mogelijk is om parkeervergunningen in te voeren. Coen van der Bijl (technische commissie) geeft aan dat het bestuur uit zal zoeken of dit mogelijk is.

De heer Jeucken (nr. 34) informeert naar de paaltjes die door de gemeente bij de trapopgangen zijn geplaatst. Is het mogelijk om de gemeente een ultimatum te stellen? Het bestuur geeft aan dat hierover een brief naar de gemeente uit zal gaan.

Leen van Zwieten (voorzitter) sluit de vergadering om 21.03 uur.