

CONCEPT

NOTULEN VAN ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III D.D 10 OKTOBER 2016 IN “DE BRON” OM 20.00 UUR

Ter inzage op elke tafel liggen 2 brieven afkomstig van A. Taal, nr. 12

Aanwezig 30 leden, 1 te weinig voor voldoende quorum bij stemming, van de eigenaars TTW zijn er 19 aanwezig. Hierdoor geen besluit over vernieuwen tussengoten daken.

Voorzitter Leen van Zwieten opent de vergadering en leidt in: In de vergadering van 4 april 2016 is er een stemming geweest over het handhaven van het Huishoudelijk reglement (HHR) t.a.v. het punt wijzigingen en verbouwingen aan de buitenzijde van de woningen en bijbehorende opstallen. Er stemden toen 27 bewoners tegen verruiming van het HHR (= handhaving van bestaand HHR) en 5 leden stemden voor verruiming. Uit deze stemming kwam de opdracht voort aan het bestuur het HHR te handhaven, wat heeft geleid tot een lijst van 10 a 15 individuele situaties die niet conform het HHR zijn volgens de opvatting van het bestuur. De individuele bewoners zijn verzocht de gewijzigde situatie terug te brengen tot origineel / passend binnen het HHR. Vijf individuele bewoners hebben het bestuur laten weten niet in te gaan op het gedane verzoek. Hierop zijn door het bestuur 5 aanschrijvingen verzonden, wat alsnog heeft geleid tot een aanpassing naar passend binnen het HHR en 4 situaties waarbij dit niet is gedaan. Van deze 4 gevallen hebben 3 eigenaren een handtekeningenactie gehouden om te peilen of overige bewoners bezwaar hebben tot de individuele overtreding van het HHR door een afwijking in de bouw. In alle drie de acties bleek een meerderheid geen bezwaar te zien in de huidige situatie, al is deze niet conform het HHR.

Het gevolg van deze peilingen is dat het bestuur geen duidelijke richting heeft wat bewoners verwachten; handhaving van het HHR, of bestaande afwijkingen toestaan. Ook is er geen duidelijkheid over wat bewoners passend vinden, en waar de grens ligt voor wat acceptabel is aan wijzigingen en verbouwingen aan de buitenzijde de woningen. In een aantal gevallen merkt het bestuur dat bewoners een zakelijk geschil persoonlijk maken t.o.v. het bestuur en dit maakt het besturen van de VVE niet eenvoudig.

Mischa van Leeuwen reageert dat de stemverhouding van 4 april van 27 om 5 inmiddels is gewijzigd. Er is een vertekend beeld tussen het genomen besluit en de realiteit. Verschillende bewoners geven aan dat zij niet een situatie willen als in Arena I en II, waar flinke afwijkingen zijn in bebouwing. Er is een behoorlijk groot grijs gebied in wat acceptabel zou kunnen zijn en wat niet. Voorzitter meldt dat het bestuur de gehouden handtekeningenacties respecteert en het signaal oppakt dat er wijzigingen in het HHR moeten komen.

Mischa van Leeuwen stelt voor een commissie te vormen, die kijkt hoe het HHR aan te passen. Het huidige bestuur zit er al lang, mede omdat andere bewoners niet bereid zijn in het bestuur zitting te nemen. Er is een grijs gebied tussen het HHR en wat bewoners willen. De hoogte van een hek op het terras van de TTW is bv scherp geregeld, maar de hoogte en vorm van begroeiing is volledig vrij. Als bestuur proberen we met een maat te meten. Er zijn ook gevallen waarin een vorig bestuur toezeggingen en beloften gedaan heeft, die niet passen binnen het HHR.

Meerdere bewoners verklaren te hechten aan de rust en eenheid in bebouwing. Dit wordt als erg aangenaam ervaren. Er wordt ook opgemerkt dat je als bewoner bij aankoop van de woning bij de notaris hebt getekend dat je akkoord en bekend bent met het HHR. De uitstraling bij Arena I en II wordt als erg rommelig en onaangenaam ervaren.

Er zijn enkele gevoeligheden bij bewoners waar situaties uit het verleden niet conform het huidige HHR zijn.

Een geactualiseerd HHR op het aspect van het uiterlijk aan de buitenzijde van de woningen,

kleuren, hekwerken, begroeiingen en terrassen zal niet alle problemen uit het verleden oplossen. De situatie waarin we nu zijn op het punt van bewoners die een aanschrijving hebben ontvangen, is het gevolg van de uitslag van de stemming in de vergadering van 4 april jl. Voorgesteld wordt een commissie in te stellen die het HHR gaat actualiseren en wijzigingen gaat voorstellen. Het bestuur ziet nu geen mogelijkheid de bewoners die een aanschrijving hebben ontvangen en legalisering van hun nu niet toegestane aanpassing wensen op dit punt tegemoet te komen.

Uit de vergadering gaan meerdere stemmen op deze situaties toch als akkoord te verklaren om bewoners niet in onzekerheid te laten en omdat er verwachtingen zijn gewekt.

Het bestuur meldt dat de behoefte aan verandering van het HHR duidelijk is. De brief aan enkele bewoners waarin hen de mogelijkheid is geboden tot bezwaar heeft verwachtingen gewekt. Onder de aanwezigen zijn ook enkele mensen die bezwaar hebben bij een akkoord, als er 31x akkoord is middels een handtekeningenactie. Meerdere bewoners geven de handtekeningenacties geen schoonheidsprijs. De brief had misschien naar alle bewoners gezonden moeten worden. Bij de gehouden handtekeningenacties is 31x een akkoord gegeven op de huidige aangepaste situatie die niet binnen het HHR valt. Hieruit kan een legalisatie volgen van deze actuele situaties.

De bewoner van nr. 7 heeft geen handtekeningenactie gehouden inzake zijn te hoge hekwerk. In vervolg op de discussie in de zaal zwicht het bestuur voor een stemming over deze kwestie. Hieruit volgt een eenmalig "akkoord" om de huidige situaties waarin de bewoners een aanschrijving hebben ontvangen akkoord te verklaren. Een meerderheid van de aanwezige leden is voor een eenmalig akkoord; bewoners van nr. 29, 61, 30 en 42 zijn uitdrukkelijk tegen dit eenmalig akkoord. Hekwerken zijn akkoord, mits zij bij aankoop van de woning waren, zoals ze nu zijn. Voor de muurroosters in de voorgevel van de SLW moet wel een universeel type worden toegepast welke esthetisch passend is in het vlakke gevelbeeld.

Opmerking van het bestuur: Het hierboven door de ALV eenmalig verklaarde akkoord is afwijkend van artikel 36 lid 1 en 4 van het Reglement van splitsing van eigendom van 22 februari 1973, zoals dat in de Splitsingsakte van 25 augustus 1978 van toepassing is verklaard.

Er wordt geïnventariseerd wie in de commissie zitting willen nemen die een voorstel tot aanpassing gaat maken. TTW nr. 15, 17, 27, 31, 49 en SLW nr. 6, 24, 28 en 42. Deze commissie zal van het bestuur een opdracht ontvangen op korte termijn.

Het huidige HHR geldt tot er een nieuwe versie in de volgende Algemene Ledenvergadering is vastgesteld. Er is geen vrijbrief tot het aanbrengen van wijzigingen aan de woningen. Secretaris verzoekt de leden van de commissie zich na de vergadering even te melden om een correcte lijst kunnen samenstellen.

Voorzitter sluit de vergadering.