

CONCEPT

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III D.D. 12 MAART 2018 IN "AQAURIJN" OM 20.00 UUR

Aanwezig 14 vertegenwoordigers inclusief machtiging. Voorzitter Alexander Minderhoud deelt de aanwezigen mee dat de vergadering wegens onvoldoende quorum geen doorgang vindt en dankt een ieder voor zijn / haar aanwezigheid. Volgende zitting is 9 april.

NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III D.D. 9 APRIL 2018 IN "AQAURIJN" OM 20.00 UUR.

Aanwezig 28 vertegenwoordigers en 2 machtigingen, totaal 30 stemrechten.

1. Voorzitter Alexander Minderhoud opent de vergadering, heet ieder welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. Er zijn geen ingekomen stukken. Er is een e-mail ontvangen van bewoners van de Assumburg inzake het nieuwe bestemmingsplan. Er is contact met Arena I en Arena II. In de tekeningen van het bestemmingsplan zitten fouten v.w.b. bouwhoogten op de SLW's en de woningen aan de singels.
3. De notulen van de vergadering van 20 maart 2017 zijn akkoord en worden ongewijzigd vastgesteld. Voorzitter wijst nog op het feit dat 75% quorum voor vaststelling wijzigingen HHR nodig was en dat dit niet geheel juist is verlopen. Hierop komen uit de zaal geen reacties.
4. Mededelingen bestuur. Per 31-12-2017 is er een vacature Technische Commissie. Er hebben zich ondanks enkele oproepen geen kandidaten gemeld. Dennis Vollebrecht merkt op dat er voorafgand aan de vergadering van 12 maart enkelen zich gemeld hebben wat taken in te willen vullen, hierover is een miscommunicatie ontstaan die geen vervolg heeft gehad. Voorzitter meldt dat er een e-mail is ontvangen van Tom Schoof, deze is als volgt:

“Bestuurlijk: aanvragen, aanspreekpunt, bestuursvergaderingen, spreekbuis ALV, organisatie/uitvoering schoonmaak/schilderactie

Technisch: schouwingen, controle werkzaamheden, organisatie/uitvoering schoonmaak/schilderactie

De bestuurlijke kant neem ik dan voor mijn rekening en de technische kant zal dan door meerdere mensen worden gedaan na gelang er beschikbaarheid is. Als voorbeeld: bij een melding van een probleem kan er dan iemand uit deze poule komen en als er niemand is dan kunnen wij altijd een extern bureau oproepen. Een externe club kan zijn Johan Lohman, connectie van Coen. Naast de oproepen zal ik bestuurlijk hulp nodig hebben met schouwingen van het pand, meerjaren begroting en de schoonmaak- en schilderactie.

Ik wil het bestuur adviseren om iedereen die wat doet binnen de TC algemeen bestuurslid te maken zodat wij allemaal onder de bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering vallen. De TC heeft afgelopen jaar vrijstelling gehad van de VVE bijdrage, €1000. Ik zou voorstellen om deze te splitsen 30% bestuurlijk (€300) en 70% technisch (€700/3).

Bestuurlijk: Tom Schoof 61

Technisch: Coen vd Bijl 67, Marcel van der Starre 36 en Ron Sutmöller 63

De vergadering is unaniem akkoord met invulling van de vacature op deze wijze. Dank voor Tom, Ron en Marcel voor dit initiatief!

5. Financieel verslag 2017. Administrateur Jan van Vliet bespreekt de balans per 31-12-2017. Het bedrag aan openstaande vorderingen is lager. Eindstand vermogen per 31-12-2017 is € 232.894,14. De resultatenrekening bestaat uit enkele kostenposten. Opbrengst aan contributie en enkele boetes is € 57.900,-. Er is over 2017 een positief saldo van € 14.186,30. Bewoner van nr. 28 vraagt hoe het staat met de grote openstaande post van een bewoner, waarover in de ALV van 2017 werd besloten tot vervolgstappen over te gaan. Deze loopt in conform in overleg opgesteld schema. Het reserve/overzicht geeft aan dat de meeste kosten zijn gemaakt voor de TTW. Totale reserve is € 232.894,14, dit is € 118.421,11 voor de TTW (€ 3.116,35 per huis) en € 114.473,03 voor de SLW (€ 4.977,09 per huis).

6. Verslag kascommissie. Tom Schoof en Chris Jeucken hebben de controle over 2017 uitgevoerd bij administrateur. Chris merkt op dat alle stukken bekeken zijn en er geen fouten te vinden zijn. De vergadering verleent de administrateur / bestuur decharge over 2017.

7. Verslag technische commissie over 2017. Voorzitter leest het volgende verslag voor
Vanwege de leeftijd van het complex manifesteerden zich af en toe kleine gebreken, zoals bijvoorbeeld problemen bij de tussengoten in het schuine dakvlak van TTW's.

Van de totaal 29 te vernieuwen tussengoten zijn er 2016 reeds 4 vernieuwd, de overige 25 zijn in 2017 vernieuwd. Indien men een vermoeden heeft van gebrek of lekkage, gaarne de Technische Commissie informeren om hier onderzoek naar te doen en eventueel te laten repareren. De toplaaag van de hellingbaan naast nr. 2 is uitgevlakt en gerenoveerd. Er zijn een 5-tal dak-lekkages gerepareerd.

8. Voorstellen wijziging HHR (restant vergadering 2017). De punten van wijziging in het HHR welke in 2017 in de ALV niet akkoord zijn gegeven zijn door een commissie van bewoners uitgewerkt. Hun voorstellen komen nu aan bod.

Hoogte terrasafschieding. Artikel wordt gepresenteerd door voorzitter (zie document bij agenda). Deze mag tot 100 cm hoog gesloten zijn en tussen 100 cm en 180 cm moet deze een open karakter hebben.

Mischa van Leeuwen (nr 17) merkt op dat het open karakter inhoudt, dat een glazen of doorzichtige kunststof wand niet is toegestaan. Leen van Zwieten (nr 30) merkt op dat hij `open karakter` te veel ruimte voor discussie vindt geven. Ron Soetmuller (nr 63) stelt voor de ruimte boven een meter open te laten, een pergola kan dus wel. Planten die hier aan hangen zijn geen bebouwing. Voorzitter brengt het artikel in stemming, 22x voor, 4x tegen, 4x onthouding. Artikel wordt niet aangenomen, geen 75% voorstemmers.

Beplanting. Artikel wordt gepresenteerd door voorzitter (zie document bij agenda). Leen van Zwieten vindt `niet onredelijke belemmering van uitzicht` te vaag. Chris Jeucken vraagt hoe oude voorstel uit 2017 was, Bert Voorbij leest dit voor. Artikel wordt door voorzitter in stemming gebracht, 22x voor, artikel wordt dus niet aangenomen.

Zonnepanelen. Artikel wordt gepresenteerd door voorzitter (zie document bij agenda). Hr. Beugelsdijk (nr 38) vraagt zich af hoe bij niet boren in het dak de kabels van de zonnepanelen naar de meterkast worden gebracht. Kan door raam en dan binnendoor, is bij nr. 24 ook zo gedaan. Is gaten boren in dak toegestaan als dit gebeurt door erkend installateur. Nee, dit ivm garantie op termijn. Bij vochtschade na verloop van garantietermijn ontstaan problemen als lekkage zich bij burens openbaart. Indien er lekkage ontstaat, komt er ook discussie wie onderzoekskosten op zich moet nemen en wie aansprakelijk is, wanneer een bewoner verhuisd is, is het ook lastig voor de nieuwe eigenaar de schade te verhalen.

Voorstel wordt door voorzitter in stemming gebracht, 17x voor, 13x tegen. Voorstel wordt niet aangenomen.

9. Verkiezing kascommissie. Beide leden moeten worden vervangen, Tom Schoof treedt toe tot bestuur. Hr. Koelewijn (nr.) en mevr. Van den Bogaart (nr. 15) vormen in 2019 de kascommissie.

Verkiezing administrateur. Er hebben zich geen tegenkandidaten gemeld. Jan van Vliet wordt met unanieme stemmen herbenoemd.

10. Schoonmaakdag wordt door de nieuwe TC voorbereid. Vindt plaats zaterdag 2 juni.

11. Meerjarenplan onderhoud. Voorzitter presenteert het volgende, opgesteld door Coen van de Bijl.

Onderhoudsplanung 2018:

De kopgevelgoten de nrs. 1, 17 en 19 zullen worden vernieuwd. Dit jaar zullen er nog enkele lokale betonreparaties bij betonkolommen worden uitgevoerd en in één garage. Er is een offerte opgesteld voor een totaal-renovatie van het loopniveau; een budget hiervoor is in de meerjarenplanung opgenomen. Het onderhoudsplanung voor de totale betonconstructie waarop de Tuin-Terras-woningen zijn gebouwd, is zaak voor de lange termijn waarvoor budget moet worden opgebouwd. Een voorlopige raming hiervoor is in de meerjarenplanung opgenomen. De Technische commissie wil iedereen attenderen op regelmatig en doelmatig onderhoud aan de woning. Regelmatig onderhoud, waaronder ook schoonhouden behoort, resulteert in een langere levensduur, minder reparatiekosten en kan bij verkoop een betere prijs opleveren. Tevens is het prettig wonen in een omgeving die er verzorgd uitziet. De Technisch Commissie dankt u voor uw aandacht.

12. Begroting 2018. Administrateur Jan van Vliet licht het financiële deel toe. Voor dit jaar kosten schoonmaakdag, vernieuwen van de laatste kopgevelgoten TTW en stelpost diverse reparaties. Totale onderhoudsbegroting 2018 is € 25.700. Deze begroting is akkoord en wordt unaniem aangenomen.

13. Rondvraag. Er wordt gevraagd naar de werking van de buurtpreventieapp, deze is nog actief. Bas Vissers (nr. 45) is beheerder van de app. Aanmeldprocedure op onze website zetten.

T.a.v. zonnepanelen merkt Misscha van Leeuwen op de de punten van wijziging in het HHR niet zijn aangenomen. Wat hiermee te doen? Hij wil graag concrete invulling voor doorkijk, enz. Een

nieuwe bewonerscommissie moet hier naar kijken en een voorstel doen. Bewoners van nr. 15, 16, 17, 27, 33, 38 en 49 melden zich. Bert Voorbij zal e-mailadressen na vergadering verzamelen en deze aan de commissie toezenden, zodat zij zelfstandig verder kunnen.

Hr. Beugelsdijk (nr. 38) vraagt of schoonmaakdag definitief vast staat. Hij is niet in staat aanwezig te zijn. Datum is vast, geen ander tijdstip mogelijk. Vervanging door bewoner zelf te regelen.

Hr. Voorbij (nr. 65) ervaart een flinke overlast van stank van kattenuitwerpselen in zijn tuin. Meerdere bewoners hebben hetzelfde probleem. Katteneigenaren geven aan dat kat naar buiten gaat en niet te zien is wat beesten doen. Voorbij wenst geen enkele kat in zijn tuin en vindt dat eigenaar van de kat verantwoordelijk is overlast te voorkomen, wat hem betreft binnen houden. Hij wijst er ook op de in het HHR staat dat het houden van huisdieren alleen is toegestaan zolang deze geen overlast aan andere bewoners bezorgen. Daarvan is nu zeker wel sprake! Discussie volgt. Meerderen vinden dat verantwoordelijkheid altijd bij de eigenaar van de kat ligt.

Tot slot nemen we als vergadering afscheid van Coen van der Bijl als lid van de TC en het bestuur. Jan van Vliet spreekt hem toe. Coen is 16 jaar actief geweest, altijd erg toegewijd, met veel ervaring, degelijke medebestuurder met wie het fijn samenwerken was. Als dank voor zijn bijdrage en inspanningen ontvangt Coen namens de VVE een dinerbon.

Voorzitter sluit de vergadering.