

## CONCEPT

### **NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III D.D. MAANDAG 7 MAART 2016 IN “DE BRON” OM 20.00UUR**

Aanwezig 29 vertegenwoordigers en 5 machtigingen afgegeven. Totaal 34 bewoners / huizen vertegenwoordigd. Voorzitter Leen van Zwieten meldt dat gezien het aantal benodigde stemgerechtigden (41) de vergadering helaas geen doorgang kan vinden. De nieuwe vergaderdatum is maandag 4 april om 20.00 uur. Dan is het quorum van 41 personen niet vereist, maar het bestuur hoopt een ieder dan ook weer te zien. Voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst.

### **NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ARENA III D.D. MAANDAG 4 APRIL 2015 IN “DE BRON” OM 20.00UUR**

Aanwezig 28 vertegenwoordigers en 4 machtigingen afgegeven. Totaal 32.

- 1. Opening en vaststelling agenda.** Voorzitter Leen van Zwieten opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 2. Vaststellen notulen ALV 2015 d.d. 13 april 2015.** Deze worden ongewijzigd unaniem goedgekeurd en vastgesteld.
- 3. Ingekomen stukken.** Er is een brief binnengekomen over buurtpreventie. Coen vd Bijl neemt hierover contact op met VVE Arena II en Arena III om i.s.m. de politie hierover een avond met voorlichting te organiseren. Meerdere bewoners zijn geïnteresseerd. Een uitnodiging voor iedereen volgt t.z.t. Een tip is de begroeiing achter de muur te snoeien, zodat er meer zicht op de parkeerplaatsen is vanaf het fietspad en de weg. Naar aanleiding van aanschrijvingen van het bestuur zijn er brieven van bewoners binnengekomen. Deze worden bij agendapunt 8 besproken.
- 4. Mededelingen bestuur.** Het bestuur heeft geen mededelingen.
- 5. Financieel verslag 2015.** Administrateur Jan van Vliet bespreekt de balans over 2015. De debiteurenpost bestaat uit betalingsachterstanden van diverse bewoners, de meeste achterstanden zijn van langdurige aard door (financiële) problemen bij bewoners. De betalingsmoraal over het geheel is dalende. In een aantal gevallen is een incassobureau ingeschakeld, maar dit geeft ook geen garanties op een snelle inlossing. Jan van Vliet bespreekt kort diverse posten van de resultatenrekening. Het positieve eindresultaat over 2015 is € 40,015,59. (TTW € 25.425,49, SLW €14.590,10). De eindbalans kent een batig saldo van € 185.165,50. N.a.v. diverse vragen en opmerkingen van bewoners wordt besloten dat het bestuur een extra inspanning gaat doen om langer lopende achterstanden waar door de debiteur geen extra betalingen worden gedaan te incasseren, eventueel via incassobureau.
- 6. Verslag kascommissie.** Tom Schoof en Ed Klarenbeek hebben de administratie over 2015 gecontroleerd en in orde bevonden en adviseren het bestuur decharge over 2015 te verlenen. De vergadering stemt unaniem in met decharge over 2015.
- 7. Verkiezing kascommissie en herverkiezing administrateur.** Tom Schoof is niet herkiesbaar. Ed Klarenbeek is bereid in 2017 de kascontrole nogmaals uit te voeren. Chris Jeucken wordt benoemd. Jan van Vliet wordt unaniem herkozen als administrateur.

**8 Aanpassingen aan de woning.** Voorzitter Leen van Zwieten geeft een inleiding en presentatie over deze kwestie. Het bestuur van VVE Arena III is in 2015 meerdere malen geconfronteerd met uitgevoerde wijzigingen en vernieuwingen aan de buitenzijde van woningen zonder dat daarvoor door de betreffende bewoners toestemming is gevraagd. In de meeste gevallen zou het bestuur deze op grond van het vigerende HHR niet hebben gegeven. De betreffende bewoners hebben een aanschrijving ontvangen, waarin het bestuur haar bezwaren kenbaar heeft gemaakt en verzocht deze aanpassingen zo te wijzigen dat ze binnen de vorige bestaande situatie passen. Gevraagd naar reacties op de presentatie merkt mevrouw Boom op dat het een terugkerend punt is. Voorzitter meldt dat het bestuur het aanzicht van de woningen graag uniform wil houden. Dit geldt ook voor de garages, ook al zijn hier ook verschillen te zien. Tom Schoof merkt op dat de grenzen zijn vastgesteld in het HHR. Het bestuur van VVE Arena III loopt tegen afwijkingen aan, die niet in overeenstemming met de huidige regelgeving zijn en bewoners die de aangegeven procedures niet volgen. Jan van Vliet merkt op dat het bestuur niet de politieagent van de buurt wil zijn. Wanneer een aanvraag tot vernieuwing / vervanging binnen de regels valt, zal het bestuur altijd snel een akkoord geven.

Voorzitter laat samen met Technisch Commissielid Coen van der Bijl door dia's genomen bij Arena I en II zien wat er gebeurt als er geen beleid en handhaving is voor wat betreft uniforme vormgeving en kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen en terrassen.

Mevrouw Scholte (nr. 6) vraagt waar de grens ligt tussen wat wel en niet is toegestaan. De heer De Wit (nr. 1) merkt op dat het stoken in SLW's bij bepaalde windrichting overlast geeft aan de TTW's. Mevrouw Boom (nr. 2) merkt op dat we trots moet zijn op de uniformiteit in kleur; dit moet zeker behouden blijven. Meerdere bewoners zijn voor versoepeling van het huidige beleid. Het ingebrachte punt door het bestuur betreft vooral in kleur en vormgeving. Bij stemming spreekt een minderheid van 5 bewoners zich uit voor versoepeling van de huidige regelgeving, 27 aanwezigen stemmen tegen, zodat het huidige HHR van kracht blijft.

De kleur voor buitenschilderwerk is RAL 9001.

Het bestuur merkt op dat handhaving van het beleid er toe kan leiden dat dit de VVE geld kan gaan kosten. Hoe de handhaving vorm gegeven moet worden moet nader worden besproken, evenals de kwesties uit het (recente) verleden, waarvoor geen akkoord is gegeven door het bestuur. Jan van Vliet merkt op dat de bewoners zicht aan de voorgeschreven procedures moeten houden. Gebeurt dit niet, dan zijn de gevolgen voor rekening van de bewoner die zich niet aan het HHR houdt.

## **9. Onderzoekskosten complex Arena III.**

Namens het bestuur presenteert Bert Voorbij het volgende:

“Het komt voor dat eigenaren problemen melden aan hun woning in Arena III, bv. lekkage, en hiervoor de VVE inschakelen omdat zij menen dat de oorzaak van de problemen te wijten is aan het deel dat de VVE in onderhoud heeft. Dat is lang niet altijd duidelijk en dus in een aantal gevallen een inschatting, die minstens onzeker is. Dan moet er objectief onderzoek worden uitgevoerd om de oorzaak te achterhalen. De Vereniging is veelal bereid dit soort onderzoek op te starten. Daarmee is de VVE direct ook opdrachtgever voor dit onderzoek. De onderzoekende partij (vaak een aannemer, maar soms een extern bureau) zal daarom -als er kosten aan een onderzoek zijn verbonden- die in rekening brengen bij de Vereniging, omdat de VVE de opdrachtgever is. Het gaat er in deze kwestie nu om wie die onderzoekskosten betaalt. Het bestuur van de VVE is van mening dat als de oorzaak van de problemen blijkt te liggen in het deel dat in beheer is bij de Vereniging de vereniging de onderzoekskosten -net als de kosten van reparatie- betaalt. Als de oorzaak van het probleem ligt in het deel dat in beheer is bij de eigenaar, dat deze dan de onderzoekskosten (net als de reparatie) betaalt.

Kortom: de uitslag bepaalt wie de kosten van onderzoek betaalt en dat de VVE dus de kosten zal voldoen aan de onderzoekende partij maar dat deze onderzoekskosten op de eigenaar zullen worden verhaald.

Andersom : als de VVE van mening is dat de oorzaak van problemen gelegen is in het deel dat onder beheer

is van de eigenaar, zal de VVE niet bereid zijn als opdrachtgever te fungeren voor een onderzoek naar de oorzaak. Indien later uit gedocumenteerd onderzoek blijkt dat de oorzaak ligt in het bouwdeel van de VVE zal zij de kosten van onderzoek (net als de reparatie) overnemen.

Als ten slotte een eigenaar zonder toestemming van de VVE het bouwdeel van de VVE wijzigt en uit onderzoek blijkt dat dat onvakkundig is gebeurd is de betrokken eigenaar aansprakelijk voor onderzoekskosten en reparatie .

Kortom:

1. Het bestuur stelt zich op het standpunt in onduidelijke situaties als opdrachtgever voor onderzoeken te willen optreden maar
2. wil de kosten van onderzoek op eigenaren gaan verhalen als blijkt dat de eigenaar de veroorzaker van het probleem is.
3. Ook als VVE geen opdrachtgever van onderzoek is, zal zij de onderzoekskosten dragen als blijkt dat de VVE oorzaak van de problemen is.
4. VVE stelt voor deze kwestie als zodanig in het HHR vast te leggen.”

De vergadering stemt over het voorstel van het bestuur en gaat akkoord. Tom Schoof en Maarten Engelberts merken op dat er nog wel een juridische controle moet plaatsvinden of dit opgenomen kan worden in het HHR.

#### **10. Verslag Technische commissie en onderhoudsplanning 2016.**

In 2015 zijn er geen grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Vanwege de leeftijd van het complex manifesteren zich af en toe kleine gebreken, zoals bijvoorbeeld problemen bij de tussengoten in het schuine dakvlak van TTW's, welke ook worden gerepareerd. Indien u een vermoeden heeft van gebrek of lekkage, gaarne de Technische Commissie informeren om hier onderzoek naar te doen en eventueel te laten repareren.

#### **Onderhoudsplanning 2016:**

Een aantal gevelvlakken van de TTW's zijde Kennedylaan vertonen plekken van roest-vorming. Het bestuur heeft de organisatie Bouwkundig VvE Advies hier onderzoek naar laten doen en er is geconstateerd dat de roestvorming is veroorzaakt door vervuilde voegspecie tijdens de gevelrenovatie in 2001. De toegepaste spouwankers zijn in rvs uitgevoerd en vertonen geen roestvorming. Bouwkundig VvE Advies heeft geadviseerd tussen nu en 5 jaar het voegwerk van het gevelvlak uitgevoerd in gele steen te vervangen en daarna de gehele gevel te impregneren, inclusief het bovenste gevelvlak met bruine steen.

In 2001 is voegwerk van het bovenste gedeelte met bruine steen geheel gerenoveerd en het vlak met gele steen is plaatselijk gerenoveerd, en daarna is de gehele gevel geïmpregneerd. In het Onderhoudsplan voor 2016 is hiervoor een Pro Memorie-post opgenomen. Tijdens het onderzoek door Bouwkundig VvE Advies zijn er geen constructieve problemen aan de gevel vastgesteld. Er is een offerte opgesteld voor een totaal-renovatie van het looppniveau; een budget hiervoor is in de meerjarenplanning opgenomen.

Het onderhoudsplan 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 meerjarenplanning opgenomen. Binnenkort zullen er lokale betonreparaties bij betonkolommen bij de garages worden uitgevoerd en in één berging.

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 reparatie-kosten 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.

In vervolg op deze presentatie merkt Coen van der Bijl op dat diverse reparaties aan beton en trapleuningen worden uitgevoerd. De schoonmaakdag dit jaar is op zaterdag 28 mei.

**11. Begroting 2016 en vaststelling contributie 2016.** Begroot is een batig saldo van € 32,905,-. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting. De contributie wordt ongewijzigd vastgesteld.

**12. Rondvraag en sluiting van de vergadering.** Mevrouw Minderhoud (nr. 42) informeert naar mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen. Dit mag bij een SLW op het lage dak. De verlichting bij de parkeerplaatsen brandt overdag. Dit is een kwestie van de gemeente; zij beheren de verlichting. Tom Schoof merkt op dat de wapening in het beton op meerdere plaatsen bloot valt, ook bij nr. 61. Coen neemt deze plaatsen op voor herstel. Er is een bewakingscamera opgehangen door een bewoner. Ook hiervoor geldt: eerst aanvraag bij bestuur indienen ter beoordeling. Tot slot besluit de voorzitter de vergadering en het bestuur hoopt een ieder weer te zien bij de schoonmaakdag op 28 mei a.s.