



Notulen extra ALV op donderdag 16 februari 2017

Agenda punten

1. Opening, algemene mededelingen en vaststelling agenda

Dhr. Rob Oosterveer (secretaris & vicevoorzitter) heet iedereen van harte welkom en stelt aantal mensen voor:

- Richard Verbeek, coördinator technische commissie,
- Kees van Driel, penningmeester,
- Ewoud Blom, extern adviseur techniek,
- Annemiek Diekman, landschapsarchitecte,
- Tjarda Driessen, extern adviseur VvE zaken en
- Monique van Gijzen, notulist.

Annemiek Diekman heeft samen met bewonerscommissie een nieuwe indeling voor het dek gemaakt.

Algemeen zaken: de nieuwe voorzitter Christoph Kempen heeft aangegeven dat de bestuurstaken niet viel te combineren met de thuissituatie en daarom in december zijn taken als voorzitter heeft beëindigd. Het bestuur heeft een nieuwe aanmelding voor de functie van voorzitter gehad en deze nieuwe voorzitter zal in de aankomende ALV worden voorgesteld.

Op de agenda zijn geen aanvullingen.

2. Bespreking verslag vorige ALV

Conceptverslag HVMB van juni 2016 heeft iedereen doorgenomen met hierin de verkiezingsuitslag. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen. De notulen wordt vastgesteld inclusief het genomen besluit.

3. Aktiepuntenlijst

Met de gemeente wordt gesproken over het onderhoud aan het dek en aangrenzende delen. Volgende week is er weer een overleg tussen het bestuur en de gemeente Zoetermeer. Dan zullen ook de wijzigingen in de omgeving van de Tichelberg en Turfberg worden gepresenteerd. In de volgende ALV komt het bestuur hierop terug. Michael Jurriaans van Tichelberg 4 stelt voor: een inspraakavond bij de gemeente over dit onderwerp. Dit gaat nagevraagd worden bij de gemeente (actie bestuur).

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,
e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

De notaris zal wederom benaderd gaan worden inzake het wijzigen van de splitsingsakte, stand van zaken, aantallen enz. Dit alles is in behandeling.

De pleintjeswoningen hebben geen splitsingsakte. Zij moeten een overeenkomst tekenen met de HVMB om hun onderhoud over te dragen. Vier van deze woningen hebben reeds getekend. De rest moet hiervoor nog benaderd worden.

Er is onderzoek gedaan naar de keerwand op de Turfberg 15. HVMB dient de scheur te herstellen. Het onderhoud van de keerwanden staat nog wel ter discussie bij de gemeente. De HVMB wil hierin een samenwerking met de gemeente opzetten. Mevr. Berghuijs-Krijger van Turfberg 15 geeft aan dat de scheur veel ernstiger is dan uit het rapport blijkt. Zij verwacht nog veel meer problemen. Het onderzoek hierover loopt nog.

4. Voortgang wijziging splitsingsakten door de notaris

Er zijn nog drie 6-meter woning VvE's en twee patio VvE's die nog geen gewijzigde splitsingsakte hebben getekend. De notaris heeft wederom een verzoek gestuurd. Eén VvE is inmiddels akkoord. De notaris wacht nog op antwoord van alle andere. Tijdens de ALV in 2002 is dit besloten, dus wederom het verzoek aan alle eigenaren om te tekenen zodat daardoor onderhoud aan het dek kan plaatsvinden.

Binnen een kleine VvE dient iedereen akkoord te gaan met de wijziging. Anders kan de hele wijziging niet doorgaan. Mevr. Hermien Jansen dacht dat haar splitsingsakte al was gewijzigd, maar dat is om die reden dus niet het geval.

Er wordt nu een nieuwe poging gedaan omdat een aantal mensen inmiddels verhuisd zijn.

Dhr. van Goeverden van Valenberg 76 had een vraag gesteld aan de notaris en die zou tijdens deze extra ALV worden besproken: Wat wordt bedoeld met hele dek?

Het privé gedeelte van het stuk dek? Is dat het stuk bij de voordeur of gehele dek?

Antwoord bestuur: Er is in het verleden gespaard voor waterdichte laag voor het dek.

In 2002 is besloten om het gedeelte bij voordeur (onderdeel van het dek, maar dan de inhammen) dat dit wordt ondergebracht bij de HVMB.

De patio is geheel omsloten en volledig privé gedeelte van de patio eigenaar. In 2002 is besloten dit deel niet onder te brengen bij de HVMB. Hiervoor is dus ook niet gespaard.

De patio tuin heeft opstaande randen rondom, waardoor het een soort badkuip is. Het bestuur en de technische commissie zijn wel bezig om over de patio's aanvullende afspraken te maken.

Het blijft ingewikkeld hoe het nu in elkaar zit. Iedere woning is onderdeel van een 'kleine' VvE. Als eigenaar van een woning of garage, ben je per definitie lid van deze Vereniging van Eigenaars. Dit lidmaatschap is niet opzegbaar. In iedere koopakte is een

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,

e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

kettingbeding opgenomen (houdt in dat iedere opvolgende eigenaar zich hieraan moet houden) dat je als eigenaar van een woning of garage aan de Turfberg of Tichelberg ook lid moet worden van de HVMB.

Betekent dat iedere eigenaar individueel lid is van de HVMB, niet via de kleine VvE. Zou een dergelijk complex in de huidige tijd worden gebouwd en gesplitst, zou het als één grote VvE met wellicht onderverenigingen worden opgezet. Dat is nu eenmaal niet het geval.

Gevraagd wordt naar het lid dat heeft opgezegd. Hier loopt nu een hoger beroep tegen. De Kantonrechter heeft het betreffende lid in eerste instantie gelijk gegeven, hij mag zijn lidmaatschap opzeggen, maar de Kantonrechter heeft ook bepaald dat hij wel moet meebetalen aan alle kosten.

Door de wijzigingen in de splitsingsaktes door te voeren, is iedere eigenaar verplicht om ook lid te blijven van de HVMB, en kan de HVMB meer handelen alsof het één grote VvE is en kan de HVMB in ieders belang onderhoud uitvoeren.

Voor de rechtbank moet 98% van de eigenaren een gewijzigde splitsingsakte hebben getekend. Teller staat nu op 92%. Paul Laarman van de Tichelberg 33: in het verleden is verteld dat 90% voldoende zou zijn en nu opeens is dat 98%?

Door de notaris is 90% gesteld maar nu blijkt dat dit voor de rechter meer moet zijn.

Dit is niet juist. Voor de rechter geldt geen percentage. Het bestuur denkt dat wanneer het afvallige lid de enige is die niet wil tekenen, we bij de rechtbank sterk staan en misschien voor elkaar krijgen dat de rechtbank dan voor dit lid de aanpassingen in de splitsingsakte zal bekrachtigen. De notaris had het quorum gesteld op 90% om de splitsingsakten werkelijk te gaan wijzigen. Dit aantal is gehaald echter is het juridisch moeilijk om iedereen te verplichten te tekenen (kan dus niet).

5. Inkopen patio's in het groot onderhoud. Financiële voorstellen van diverse patio VvE's

U heeft allen een brief ontvangen van bestuur met o.a. een klein stukje historie:

Rond het jaar 2000 beheerde de HVMB 1/3 van het dek, hieraan zit een stukje vast van de eigenaren, namelijk het stukje bij de voordeur.

Door middel van meer dan 90% van de stemmen is de splitsingsakte gewijzigd en kan nu ook het onderhoud van dit stukje bij de voordeur gedaan worden.

De patiotuin is meer privé!

Uit het publiek kwam de opmerking: zal mijn kind wat minder vaak buiten laten spelen.

Artikel 2: de patio, het ommuurde deel valt buiten dit onderhoud!

Er volgt een presentatie over historie en tot stand komen onderhoudsafspraken.

In het MJOP (meerjaren onderhoudsplan) is opgenomen om het bitumen van het gemeenschappelijke looppad en inhammen weg te halen, ondergrond te egaliseren en

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,

e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

nieuw bitumen aan te brengen. Geconstateerd is in het verleden dat op meerdere plaatsen de spankabels aan de bovenkant uit het beton steken. Het omhulsel van de spankabel is aan de bovenkant open. Het bitumen is daar nu gewoon overheen geplakt. Dit heeft nu dus een open verbinding. Zodra daar water in komt, kan dat de spankabel aantasten en kan de olie eruit lopen.

Bij het onderhoud worden niet de hemelwaterafvoeren vervangen. Deze zijn al gedaan rond 2009? Er worden alleen nieuwe dak doorvoeren gemaakt en aangesloten op de bestaande hemelwaterafvoeren.

Grootste deel van de kosten voor een patio, zijn de kosten voor vervangen van het lood. Dit kan gaan scheuren waardoor het niet meer waterdicht is. Verhoudingsgewijs ten opzichte van het oppervlakte dakbedekking, is het vervangen van het lood een grote kostenpost. In de begroting van het bestuur is uitgegaan van maximaal vervangen. Als dat niet nodig is, zullen de kosten voor die patio / kleine VvE lager worden. Kan de helft schelen.

De verdeling van de kosten binnen de kleine VvE die hiervoor wordt aangehouden is € 4.911,39 incl. BTW voor de patiowoning en € 545,71 incl. BTW per garage eigenaar.

Dhr. Sjaak Braam van Tichelberg 9: mist het weghalen en plaatsen van nieuwe tegels in de offerte voor de patio's? De HVMB biedt collectief aan voor het vervangen van het bitumen en zorgen dat onderlaag weer goed is. Er kan evt. met de aannemer aanvullende afspraken worden gemaakt over de tegels, of de patio eigenaar schakelt hiervoor een eigen aannemer in. Dhr. Meijroos: vervangen van tegels zijn kosten voor de patiowoning eigenaar, niet voor de garage eigenaren.

Tijdens de vorige ALV is een begroting gepresenteerd met andere prijzen dan die nu gepresenteerd worden. In die begroting was wel het vervangen van tegels opgenomen. De vierkante meter prijs die daar uit berekend kon worden, komt niet overeen met de prijzen die nu geboden worden aan de patio's. Mogelijk dat hier een verschil zit in prijzen inclusief en exclusief BTW.

Dit is waarschijnlijk de vraag van Paul Laarman. Het gaat hem erom dat er in het verleden begrotingen gemaakt zijn met daarin andere bedragen die voordeliger waren. Waar komen die bedragen vandaan en hoe verhouden die zich t.o.v. de nieuwe bedragen.

Er ontstaat een discussie over prijzen van een eerdere begroting en de prijzen die nu gepresenteerd worden. Het blijven begrotingen. Prijzen zijn pas definitief wanneer er offertes zijn ontvangen.

Afgesproken wordt om de begroting tijdens de volgende ALV te behandelen. Ook wordt er afgesproken met Paul Laarman een afspraak te maken over deze verschillen (aktiepunt). Dan moet het bestuur prijzen van 3 aannemers beschikbaar hebben zodat duidelijk is welke prijs de patio eigenaar en garage eigenaren definitief moeten gaan betalen.

Er komt een vraag van meneer/mevrouw de Hun: zijn er al andere die onderhoud aan

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,
e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

hun patio hebben uitgevoerd? Er zijn in de vergadering twee eigenaren die dat gedaan hebben. Zij zullen dus ook niet mee doen met dit onderhoud aan hun patio.

Voor de waterdichtheid van de bovenlaag, het behoud van het dek en de spankabels is het van belang dat ook de waterkerende laag van de patio's wordt gecontroleerd. Ook al doen zij niet mee met onderhoud. Eventueel zal hier een onafhankelijk deskundige de staat van onderhoud moeten beoordelen.

Dhr. Verhoeven van de Tijberg 22 (garage eigenaar onder patio) is verbaasd / verontrust: hij betaalt al 25 jaar contributie. Hij dacht dat alles geregeld was. Jammer dat rechten en plichten van de kleine VvE niet duidelijk zijn. Nu krijgen de garage eigenaren onder de patio's te maken met onverwachte extra kosten.

Bij de notaris tijdens het passeren van de koopakte wordt dit helaas onvoldoende belicht. Zeker in het geval van (goedkopere) notarissen elders in het land die niet bekend zijn met de lokale situatie. Als de notaris een verzoek doet aan het bestuur voor informatie dan krijgt hij de gewenste gegevens en de info op de website door, maar dan gaat het nog steeds wel eens mis.

Michael Jurriaans stelt voor om voor de volgende ALV een apart overleg te plannen met de eigenaren van de patio VvE's, omdat nu alle andere eigenaren voor niets in deze ALV zitten. Rob geeft aan het wel belangrijk te vinden dat alle leden op de hoogte zijn dat deze problematiek speelt en dat iedereen hiervan op de hoogte is.

Mevr. Mast / dhr. T. Bos van de Turfberg 12 maken een compliment aan het bestuur voor al hun werk en het behartigen van ieders belangen. Tevens vragen zij wat het verschil is tussen een garage onder een 6-meter woning en een garage onder een patiowoning? Een garage onder een 6-meter woning krijgt geen aanvullende rekening. Bij de 6-meter woning zit alleen een waterkerende laag in de inham, bij de voordeur. Hiervoor wordt sinds 2002 al gespaard.

Er wordt voorgesteld om, zodra al het onderhoud op orde is, te bekijken of binnen de HVMB ook gespaard kan gaan worden voor de patio's. Dit zal dan nader bekeken moeten worden.

In een volgende ALV blijft behoefte aan meer uitleg m.b.t. de verdeelsleutel!
Zal worden meegenomen. (aktiepunt)

Dhr. Veldman van Berglaan 5 vraagt naar de besluitvorming in de kleine VvE. Iedere kleine VvE zal besluit moeten nemen over het onderhoud aan de patio. Dit besluit kan de HVMB niets in bepalen. Wat gebeurt er als een kleine VvE niet meewerkt / meedoet? Wat betekent dit voor de kwaliteit van het dek?

Voor de verlangde garantie van de aannemer is het van belang dat iedereen meedoet of de staat van onderhoud van zijn patio laat controleren. Alleen dan zal een aannemer garantie willen geven op zijn werk. Alleen dan kan de kwaliteit van het dek worden

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,
e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

geborgd.

Tjarda Driessen legt uit hoe de situatie in elkaar zit: de HVMB kan de patio eigenaren niet dwingen maar u bent ieder verantwoordelijk voor onderhoud aan uw woning, garage en VvE! Via een VvE is alles goed afgedekt. De HVMB is geen Vereniging van Eigenaars zoals in wetboek 5 is geregeld. We zoeken nu naar de beste manier om de HVMB als VvE te organiseren. Juridisch zijn het allemaal kleine VvE's. Door het tekenen van de gewijzigde splitsingsakten dient iedere eigenaar lid te blijven van de HVMB en begint het op een grote VvE te lijken.

Collectief onderhoud regelen zoals HVMB nu voorstelt is dus mogelijk. Kan niet afgedwongen worden maar voor het geheel is het zo beter en wordt er een beroep gedaan op ieder z'n begrip.

Indien een kleine VvE niet meedoet, is die VvE verantwoordelijk voor zijn eigen 'achterstallig' onderhoud. Indien dat schade voor andere eigenaren tot gevolg heeft, kan de kleine VvE en haar leden daarvoor aansprakelijk gesteld worden. Tjarda vergelijkt het met een waterschade door een verstopte hemelwaterafvoer van de buurman bij een eengezinswoning: de schade wordt in eerste instantie gedekt door de opstal verzekering, maar die gaat de schade verhalen bij de buurman die zijn afvoer niet schoon heeft gehouden.

U mag uw lidmaatschap van de HVMB (mits u geen nieuwe splitsingsakte heeft of heeft getekend) opzeggen maar onderhoud moet u blijven uitvoeren!

Dhr. Veldman doet een oproep aan de kleine VvE's: zorg ervoor dat je mee doet met 1 aannemer zodat je die aansprakelijk kan stellen voor het grote geheel i.p.v. ieder voor zich.

Dhr. Meijroos vraagt naar het aantal patio's. Dit zijn er 15 over 2 dekken.

De financiële voorstellen van diverse patio VvE's wordt verder niet besproken. Dit onderwerp schuift door naar een volgende ALV of naar een overleg met alleen de patio VvE's.

6. Presentatie resultaten bewonerscommissie, de financiële consequenties hiervan en aansluitend stemming over de soort invulling en afwerking van het dek

Richard Verbeek neemt het woord. Na de vorige ALV is een bewonerscommissie samengesteld. Zij hebben samen met Willem Hermans en van Tichelberg 13 (lid technische commissie) en Annemiek Diekman een voorstel voor tegels, belijning en plantenbakken samengesteld. Hierin zijn een aantal opties waarover later gestemd kan worden.

Willem Hermans houdt een presentatie met een stukje geschiedenis over de buurt, het verbouwen van de eigen buurt en het tot stand komen van de voorstellen. De verslagen

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,
e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

van de bewonerscommissie staan op de website.

Annemiek Diekman neemt het woord en geeft een presentatie over de diverse voorstellen. Er zijn de afgelopen tijden veel voorstellen geweest, maar uiteindelijk zijn ze erin geslaagd om deze ideeën te trechteren tot 4 voorstellen wat betreft kleur en belijning van de tegels. Alle voorgestelde tegels voldoen aan maximale gewicht van 250 kilo per m².

In het voorstel zijn ook collectieve bloembakken opgenomen. Dit draagt bij aan het collectief i.p.v. dat iedereen individueel eigen bloempotten gaat neerzetten. Deze komen op de scheiding tussen privé en gemeenschappelijk (vaste) plantenbakken met div. soorten beplanting, welke je kunt zien vanuit je eigen keuken.

Het huidige hekwerk kan geleverd worden in een tint die past bij de (lichte) plantenbakken. Vervangen door metalen hekwerken vond de bewonerscommissie geen optie. De kopschotten moeten ook geschilderd worden. Ook dit kan in een kleurschakering zoals de plantenbakken / hekwerk worden meegenomen.

Voor de verlichting wordt een afschrijving van 13 tot 23 jaar gehanteerd. De technische commissie gaat hierover het gesprek aan met de gemeente.

LED verlichting geeft een prima gelijkmatigheid, zodat er geen gaten vallen.

De nieuwe verlichting komt niet op dezelfde plaats terug maar in het midden.

In het gesprek met de gemeente zullen ook de trappen worden aangehaald. De kantplanken die gebruikt worden om de trapelementen op te sluiten, zouden moeten worden aangepast zodat het allemaal netter wordt.

De hellingbanen, hier liggen nu 30 x 30 cm. tegels. Voorgesteld kan worden om straks een tegel te nemen die past bij de rest en kleiner zodat deze niet gelijk kantelt.

De opties om over te stemmen zijn:

- Optie 1 = 1 donkere loopbaan en lichtere privé deel met belijning,
- Optie 2 = 1 lichtere loop baan met nog lichter privé deel met belijning,
- Optie 3 = 1 donkere loopbaan en lichtere privé deel zonder belijning of
- Optie 4 = 1 lichtere loop baan met nog lichter privé deel zonder belijning.

De plantenbakken zijn 60 cm. breed en 40 cm. hoog, 30 cm. op het looppad en 30 cm. op privé deel. Zijn extra bij te bestellen voor de hoekwoningen. Onderhoud van de plantenbakken, collectief of zelf doen? Wordt verder niet over besloten.

PAUZE daarna stemmen in 4 rondes!

Uitgebrachte stemmen zijn als volgt verdeeld:

Optie 1 = 21 stemmen,

Optie 2 = 57 stemmen,

Optie 3 = 13 stemmen en

Secretariaat HVMB, Tichelberg 36, 2716LM Zoetermeer,

e-mail: info@hvmb.net, internet: www.hvmb.net;

KvK: nr.: 40409585, Bank: ING, rekening nr.: NL49INGB0004317093

Optie 4 = 114 stemmen.

Er waren 79 stemgerechtigde leden met 1 of meerdere stemmen. In totaal zijn 205 stemmen uitgebracht. Met een meerderheid van 114 stemmen (55,6%) is gekozen voor optie 4: lichte looppaden met nog lichtere privé deel zonder belijning.

7. Financiële status en de te volgen renovatie

De financiële voorstellen van 5 punt zijn niet besproken. Echter kan HVMB niet voor financieren. Rob wil in kleinere samenstelling hierover gaan zitten om de begroting te bespreken.

In de volgende ALV zal het bestuur met offertes komen. Dan zal besloten gaan worden welke aannemer het onderhoud zal gaan uitvoeren. Het bestuur en de technische commissie gaan dit voorbereiden en zullen een advies uitbrengen op basis van de offertes.

Financiële oplossingen voor patio eigenaren zal op een ander moment of op de volgende ALV besproken moeten worden. De kleine VvE's hebben dit zelf ook laten liggen. Op de demarcatielijst is te zien dat er nooit gespaard is voor de patio delen! Bestuur moet wel reageren op brieven en vragen die gesteld worden.

8. Rondvraag en sluiting van de vergadering

Er zijn geen vragen meer.

De bewoners bedanken het bestuur.

Hierna wordt de vergadering door Rob afgesloten!