

Aan de leden van de VvE
Schuttersveld/Parkings en Bergingen

Rijswijk, 5 oktober 2011
VvE nr: D7115

VvE: Schuttersveld
Te: DELFT

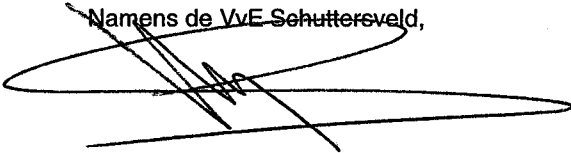
Geachte leden,

Bijgaand tref u het verslag van de extra algemene ledenvergadering van de VVE Schuttersveld/Parkings en Bergingen. Op basis van de besluitvorming heeft het bestuur inmiddels in haar vergadering van 26 september besloten aan Venrooy Dakbedekking de opdracht te verstrekken. Dit is gebeurd voor een fixed price van 105.619 euro. Het bestuur heeft daarover inmiddels in een nieuwsbrief bericht. Wij zullen u op de hoogte houden van de aanvang en voortgang van de voortgang van de werkzaamheden.

In oktober zullen de bouwdeelverenigingen Raam en Oostplantsoen een vergadering houden met een voorstel voor uitkeringen uit de algemene reserves van deze verenigingen. U ontvangt hiervoor aparte uitnodigingen.

Met vriendelijke groet,

Namens de VvE Schuttersveld,



V.C.M. Persoon

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517801



Verslag ALV Parkings en Bergingen VVE Schuttersveld 6 september 2011

Aanwezig:

Van de 104 leden van de Vereniging Parkings en Bergingen zijn er 69 vertegenwoordigd; waarvan 26 middels een machtiging.

1. Opening

De voorzitter van het bestuur, Ruud Kool, opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom op deze bijzondere vergadering. Bijzonder omdat de vergadering plaatsvindt in ons eigen gebouw en bijzonder omdat dit alleen een vergadering is van de vereniging Schuttersveld Parkings en Bergingen.

Deze vereniging bestaat uit 104 leden die elk een gelijk aandeel hebben in de vereniging. Aan de hand van de presentielijst wordt vastgesteld dat 65 van de 104 leden vertegenwoordigd zijn in de vergadering. Dit betekent dat de vergadering gemachtigd is om besluiten te nemen (benodigd aantal stemmen bedraagt de helft +1). Na aanvang van de vergadering komen daar nog 4 leden bij; waarmee het totaal aanwezig aantal stemmen 69 bedraagt.

Ruud Kool doet een procedurevoorstel voor het verloop van de vergadering met de volgende stappen:

1. Toelichting op het verstuurd voorstel 'Herstel lekkages parkeerkelder' (10 aug. 2011);
2. Ruimte voor vragen en opmerkingen;
3. Ruimte om amendementen in te dienen;
4. Stemming over het voorstel inclusief eventuele amendementen.

De vergadering gaat akkoord met dit procedurevoorstel.

2. Toelichting op het voorstel herstel lekkages parkeerkelder

In het kort wordt het voorstel 'Herstel lekkages parkeerkelder' doorgenomen. Voor de volledige inhoud wordt hier verwezen naar het voorstel dat op 10 augustus 2011 naar alle leden is verstuurd.

Er wordt achtereenvolgens stilgestaan bij:

- De lekkages in de parkeergarage die al vele jaren zorgen voor overlast en hebben geleid tot schade aan diverse auto's. Het risico op nog meer schade is aanwezig door aantasting van het beton en lekkages vlak bij elektrische installaties.
- De verschillende pogingen die zijn ondernomen om ABB verantwoordelijk te stellen voor het wegnemen van de lekkages en die door ABB zijn afgewezen. Daarop volgend is een beroep gedaan op de garantieregeling via Stiwoga. Stiwoga wijst deze claim af omdat de garantietermijn verstreken zou zijn. Een juridische procedure lijkt nu de enige resterende optie om ABB aansprakelijk te stellen.
- Het bestuur heeft (mede na klachten van bewoners) gemeend dat het ongewenst en onacceptabel is de lekkages nog langer voort te laten bestaan en de drainageputten open te laten liggen. Daarom heeft zij, in overleg met bouwtechnisch adviseur Dhr. Koopmanschap, offertes opgevraagd bij verschillende aannemers met als doel de problemen te verhelpen.
- Er zijn 3 offertes ontvangen die qua oplosrichting en aanpak zeer uiteen lopen. De heer Koopmanschap heeft deze offertes beoordeeld en geconcludeerd dat een aantal geoffreerde oplossingen niet afdoende zullen zijn/ geen structurele oplossing bieden voor de problemen. Het voorstel van de firma Van Venrooy Dakbedekking biedt wel een structurele oplossing. Het bestuur stelt nu voor om



de genoemde werkzaamheden in het voorstel van 10 augustus 2011 uit te laten voeren.

- Het totaal van de werkzaamheden is begroot op € 110.000,- (incl. BTW).
- Deze kosten komen ten laste van de vereniging Parkings en Bergingen.
- Deze vereniging heeft een onderhoudsreserve en algemene reserve waar een deel van de kosten uit betaald kunnen worden. Voorstel is om € 42.500,- beschikbaar te stellen voor de herstelwerkzaamheden en het resterende deel van de reserves in kas te houden voor toekomstig onderhoud.
- Het restant van € 67.500,- zal moeten worden opgebracht door een eenmalige bijdrage van de leden. De bijdrage per lid bedraagt (afgerond) € 650,-
- Het bestuur wil onderzoeken of de kosten als nog op ABB verhaald kunnen worden. Er is contact opgenomen met een gespecialiseerde advocaat om in te laten schatten wat de kans daarop is in een juridische procedure. Op dit moment is daar nog geen uitsluitsel over. Voordat er substantiële kosten gemaakt gaan worden om een procedure te starten zal het bestuur de leden raadplegen.

3. Vragen en opmerkingen

- Vraag: waarom zijn de bewoners niet geconsulteerd over het uitkeren van een deel van de bouwdeelreserves (als mogelijkheid om de eigen bijdrage van € 650,- te financieren)?
- *Antwoord: in de verschillende bouwdeelvergaderingen is deze optie al wel besproken; maar er is nog geen besluit over genomen. In de bouwdelen zal het uitkeren van een deel van de reserves worden voorgelegd aan de leden.*
- Vraag: begrijp ik het goed dat er dus in de bouwdelen besloten moet worden hoe de eenmalige bijdrage van € 650,- betaald gaat worden?
- *Antwoord: ja en nee. Elke bewoner zal deze bijdrage moeten betalen. Wanneer een bouwdeel echter besluit tot het uitkeren van een deel van de reserves aan de bewoners kan de eenmalige bijdrage van € 650,- verrekend worden met de uitkering van de reserves. De uitkering van de reserves gaat naar rato van het aandeel in het betreffende bouwdeel: eigenaren van een groot appartement zullen meer uit de reserves ontvangen dan eigenaren van een kleiner appartement.*
- Opmerking: Ook al wordt alles of een deel uit de reserves betaald; uiteindelijk kost het (afgerond) € 1050,- per eigenaar.
- *Antwoord: dat klopt.*
- Vraag: De genoemde € 110.000,-; is dat het definitieve bedrag of kunnen hier nog extra kosten bijkomen?
- *Antwoord: dit is het definitieve bedrag. We zullen de aannemer vragen de werkzaamheden fixed price uit te voeren.*
- Vraag: Volgens Stiwoga hebben we e.e.a. niet binnen de garantietermijn gemeld. Wat is die garantietermijn?
- *Antwoord: de garantietermijn is 7 jaar. Onze eerste melding aan ABB is binnen deze termijn gedaan. Wij zijn daarom van mening dat de uitspraak van Stiwoga niet klopt. Bij het inwinnen van het juridisch advies zullen wij dit meenemen.*
- Vraag: Waarom zijn de andere offertes niet voorgelegd aan de vergadering?
- *Antwoord: het bestuur beschouwt het als haar taak om u een goed voorstel te doen waarmee de problemen opgelost zullen worden. Het bestuur heeft de expertise van een bouwtechnisch adviseur ingeschakeld om tot een goed voorstel te komen.*
- Vraag: Is er op basis van de gekozen oplossing en offerte nog een andere aannemer gevraagd een offerte uit te brengen?



- *Antwoord: het betreft gespecialiseerde werkzaamheden die niet elke aannemer kan uitvoeren. Mede gezien de doorlooptijd van het vorige offertetraject is het bestuur van mening dat het opnieuw starten van een offerte traject vertraging oplevert en een onzekere uitkomst.*
- *Vraag/ opmerking: Waarom is er niet eerder gehandeld? Deze kwestie is in het verleden niet goed opgepakt; er is veel te traag gehandeld. Kan het bestuur garanderen dat er nu adequaat gehandeld zal worden?*
- *Antwoord: het huidige bestuur heeft alle mogelijkheden met ABB en Stiwoga afgelopen voordat een volgende stap gezet is. Er wordt juridisch advies ingewonnen om te bepalen of het voeren van een proces een gereede kans van slagen heeft. Het is nog steeds de wens om de kosten voor het verhelpen van de lekkages op ABB te verhalen; echter het bestuur heeft gemeend (mede op aandringen van diverse bewoners) dat het oplossen van de problemen op korte termijn zeer wenselijk is. Daarom ligt er nu een uitgewerkt voorstel met als doel de herstelwerkzaamheden op korte termijn te kunnen starten.*
- *Vraag: Kunnen we nog wachten tot we uitsluitel hebben van de advocaat? Aangezien de lekkage toch al jaren voortduurt.*
- *Antwoord: als de vergadering dat wil kan zij het voorstel nu wegstemmen. Het traject met de advocaat en een eventueel vervolg daarop is momenteel nog niet duidelijk.*
- *Vraag: In de vorige vergadering was al gesuggereerd om een advocaat in te schakelen. Waarom is dit dan niet eerder gedaan?*
- *Antwoord: Na de vorige vergadering kwam Stiwoga als optie naar voren. Deze weg is eerst ingeslagen voordat er kosten gemaakt zijn met het inschakelen van een jurist .*
- *Opmerking: Waarom zoveel discussie over het functioneren van het bestuur. Er moet een oplossing komen.*
- *Opmerking: Ooit zijn de pompen kapot gedraaid door vervuiling; er had eerder schoongemaakt moeten worden. Ook nu is er weer sprake van verstopping.*
- *Antwoord: Het klopt dat de afvoeren nu weer dichtgeslibt zijn; in november 2010 was dit echter nog niet het geval. De problemen kunnen niet volledig verholpen worden met regulier onderhoud. Aanvullend op het voorstel is het wenselijk om regulier onderhoud uit te laten voeren.*
- *Opmerking: Er moet een goedkopere oplossing mogelijk zijn waarbij de randen afgedicht worden en een afdichting rondom de putten wordt aangebracht in combinatie met regelmatig schoonmaken van de putten. Het leggen van een ringleiding/ goot langs de gevel zou dan niet nodig zijn. Eventueel kan de goot ook smaller gemaakt worden dan de voorgestelde 2 meter breedte.*
- *Antwoord: het bestuur beschikt over onvoldoende technische kennis om dit te kunnen beoordelen. Daarom heeft zij zich door een bouwtechnisch adviseur en de technische commissie (olv. Arjen Bruinsma) laten adviseren bij de keuze voor het voorliggende voorstel.*
- *Opmerking: Waarom accepteren we niet dat er af en toe water in de garage staat.*
- *Antwoord: de lekkages hebben gezorgd voor schade aan diverse auto's. Ook is er een kans op meer schade door aantasting van het beton, optrekkend vocht in 1 appartement en door lekkage in de buurt van elektrische installaties.*

VvE Schuttersveld/ Parkings en Bergingen

Pag. 4 / 5



- Opmerking: kan het bestuur niet nog meer aannemers vragen om met een offerte te komen en kan het bestuur niet nog een keer met de heer Arnold van der Kraan kijken naar het voorstel?
- *Antwoord (uit de zaal): We draaien in een kringetje rond. Waarom het bestuur niet het vertrouwen geven dat dit een goed voorstel is? Hoeveel second opinions wil je nog opvragen? En hoelang wil je nog wachten?*
- Opmerking: Zorg voor een goed contract met garanties en zorg voor een jaarlijkse onderhoud.

Ruud Kool geeft, namens het bestuur, aan dat het bestuur van mening is dat zij een goed voorstel heeft neergelegd en dat het aan de leden is om dit voorstel goed te keuren of af te keuren.

Het bestuur en de technische commissie zullen, bijgestaan door haar technisch adviseur, de voortgang op de werkzaamheden monitoren.

Uit de opmerkingen uit de zaal kan opgemaakt worden dat er bij diverse bewoners de behoefte leeft om meer betrokkenheid te zijn bij het proces. Voorstel is om een bewonerscommissie in te stellen die de uitvoering zal volgen. Deze bewonerscommissie heeft een adviesfunctie tbv. de ledenvergadering.

Ruud Kool geeft aan dat hij de volgende vragen en opmerkingen heeft gehoord die meegenomen kunnen worden in het voorstel en in de uitvoering:

1. Opnemen van een garantietermijn en het inwinnen van (juridisch) advies over de kleine lettertjes in de overeenkomst. In de offerte die Van Venrooy heeft uitgebracht is een 10 jarige DAKMERK garantie op materiaal en arbeid opgenomen.
 2. Na afloop van de werkzaamheden laten uitvoeren van een technische keuring
 3. Regulier onderhoud inregelen via het Meerjarig Onderhouds Plan (MOP)
 4. Verzamelen van voldoende bewijs (foto's) voordat de reparaties uitgevoerd worden.
- Vraag: In het voorstel staat dat er een strook van 2 meter uit de gevel voorzien zal worden van nieuw, grover grind. Dit grind en het bestaande grind in de tuin zal van elkaar gescheiden worden door een nieuwe rij van tegels. Is het ook mogelijk om al het grind in de tuin te vervangen door het grovere grind zodat ook deze tegelrij kan komen te vervallen?
 - *Antwoord: Aan de aannemer is gevraagd wat dit extra gaat kosten. In verband met vakanties van de aannemer is daar nog geen antwoord op ontvangen. We zullen deze optie in stemming brengen.*

4. Voorgestelde amendementen

1. Bij oplevering een keuring laten uitvoeren op het geleverde werk. Met dit voorstel komt het instellen van een begeleidingscommissie te vervallen.
2. De toplaag van de gehele tuin vervangen door grover grind. Omdat de extra kosten daarvan nog niet bekend zijn wordt als voorwaarde gesteld dat dit meerwerk gerealiseerd wordt binnen het voorgestelde bedrag van € 110.000,- aangevuld met de algemene reserve van de tuin (€ 3118,12).

5. Stemming

De volgende stemprocedure wordt voorgesteld:

1. Stemmen over het ingebrachte amendement nummer 1: laten uitvoeren van een keuring bij oplevering
2. Stemmen over het voorstel zoals dit door het bestuur is gedaan d.d. 10 augustus 2011. Aangevuld met de volgende punten:
 - a) Opnemen van een garantiebepaling in de getekende offerte;

VvE Schuttersveld/ Parkings en Bergingen

Pag. 5 / 5



- b) Verzamelen van bewijsmateriaal voordat de reparatiewerkzaamheden starten;
 - c) Jaarlijkse controle/ jaarlijks onderhoud inplannen via het MOP;
 - d) De aanneemsom fixed price afspreken (max. € 110.000,-).
3. Stemmen over het ingebrachte amendement 2: voorstel om het grind in de gehele tuin te vervangen door grover grind;

Uitkomst van de stemming:

1. Amendement (handopsteking): 62 stemmen voor, 4 stemmen tegen, 3 onthoudingen. Het amendement is aangenomen.
2. Voorstel herstel lekkages parkeerkelder incl. de aanvullende punten (hoofdelijke stemming): 57 stemmen voor, 11 tegen, 1 onthouding. Het voorstel is aangenomen.
3. Voorstel grover grind in de hele tuin (handopsteking): 61 stemmen voor, 2 stemmen tegen, 6 onthoudingen. Het voorstel is aangenomen.

6. Sluiting

Ruud Kool dankt de vergadering voor het uitgesproken vertrouwen en meldt dat de bewoners op de hoogte gehouden zullen worden van de voortgang en aanvang van de werkzaamheden.

Mevrouw Schelling brengt een anonieme brief ter sprake die 2 dagen voor de vergadering huis aan huis verspreid is. Deze brief bevat enkele verwijten aan het adres van het bestuur. Mevrouw Schelling geeft aan dat iedereen, wat haar betreft, zijn mening mag geven. Zij vindt deze brief echter van weinig respect getuigen en is van mening (of vindt) dat de afzender het lef had moeten hebben zijn/ haar naam onder de brief te zetten.

Daarna sluit de voorzitter de vergadering.