



NOTULEN

Notulen van : Informatieavond Carports Kelbergen
 Datum vergadering : 16 februari 2023, 19.30 uur

Aanwezig : **Namens Eigen Haard:**
 F. van der Meulen : Ontwikkelaar
 M. Leschot : Ontwikkelaar
 M. van der Weijden : Project Begeleiding
 M. van der Knaap : Bedrijfsjurist
 M. Snel : Communicatie
 E. den Uijl : Wijkontwikkeling en Leefbaarheid
 D. Dellen : Wijkontwikkeling en Leefbaarheid

Notulist : E.R. van der Hoek (H&H Consulting)

Agendapunt	
1. Opening/mededelingen	
	De heer van der Weijden heet alle aanwezigen welkom bij de informatieavond. Hij stelt kort elke aanwezige namens Eigen Haard voor, alvorens hij het woord doorgeeft aan de heer Leschot.
2. Carports	
	De heer Leschot legt kort de situatie uit van de carports. Er zijn 11 parkeer kuilen met elk twee carports. Elke kuil heeft tussen de 32 en 40 plekken. In totaal zijn dit 432 parkeerplaatsen, waaronder ook openbare plekken. De parkeerplekken voor huurders en kopers hebben beugels. Ongeveer 80% van deze plekken zijn in het bezit van Eigen Haard en de overige 20% van kopers.
3. Juridisch	
	<p>Mevrouw van der Knaap licht een juridisch standpunt toe. Ze legt uit dat in 2001 toen de woningen verkocht werden er gekozen is voor mandeligheid voor de woningen en algemene bergingen. Mandeligheid houdt in dat het gedeeld eigendom is. De carports vallen onder een kopervereniging. De vereniging is nooit geactiveerd, en ondertussen is de vereniging uitgeschreven bij de KvK. Door de mandeligheid gelden de staanders en daken van de carports als gedeeld eigendom, wat inhoudt dat de eigenaren gezamenlijk onderhoud en dergelijke dienen te betalen. Ook dienen alle eigenaren individueel in te stemmen met plannen rondom renovaties. In uiterste gevallen kan een stemming bij de rechter worden getoetst.</p> <p>Vragen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gevraagd wordt waarom de vereniging is uitgeschreven en waarom er destijds geen VvE opgericht is. Destijds is besloten om geen VvE op te starten, vanwege de keuze voor mandeligheid. Het is niet duidelijk waarom er geen actie is ondernomen met betrekking tot de vereniging. – Gevraagd wordt waarom Eigen Haard de kosten niet betaald. Wettelijk is dit niet toegestaan omdat de inkomsten van stichting Eigen Haard vanuit de sociale huren komen. Dit geld mag Eigen Haard niet zomaar besteden aan werkzaamheden die conform de wet voor rekening van eigenaren moeten komen. Daarnaast is Eigen Haard als toegelaten instelling conform de Woningwet gebonden aan specifieke doelstellingen bij uitgaven: zo mag Eigen Haard geen geld uitlenen, maar kunnen zij wel prijsafspraken met leveranciers maken bijvoorbeeld waardoor eigenaren minder kosten hebben als zij de werkzaamheden in eigen beheer zouden laten verrichten. – Er wordt opgemerkt dat de verdeling incorrect lijkt voor eigenaren die in 2001 een woning met carport hebben gekocht, versus eigenaren die als 2e eigenaar een woning gekocht hebben. Een eigenaar vraagt hoe het zit met mensen die hier niet sinds de 1e

	<p>verkoop eigenaar zijn. De kosten van de werkzaamheden zijn voor alle eigenaren hetzelfde. De periode waarover het eigendom van de huidige eigenaar zich uitstrekt doet niet terzake.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevraagd wordt of er alsnog een vereniging van eigenaren kan worden opgericht. Hiervoor dient een notaris tegen extra kosten (voor iedereen) betrokken te worden. Ook dient men te realiseren dat aan een vve of kopersvereniging maandelijkse kosten/contributie zijn verbonden. Overigens merkt mevrouw van der Knaap op dat een vereniging reserveringen mogelijk maakt, maar dat dit voor de huidige situatie geen veranderingen met zich meebrengt. Voor de werkzaamheden die nu moeten worden verricht is geen reservering namens de eigenaren aanwezig. - Gevraagd wordt waarom het onderwerp onderhoud niet eerder is aangekaart door Eigen Haard. De eigenaren vragen zich af of Eigen Haard niet aansprakelijk is, omdat er zij de eigenaren niet eerder hebben aangesproken op het onderhoud. Mevrouw van der Knaap benoemt dat als men aansprakelijkheid wil onderzoeken, men hiervoor zelf met een jurist contact op kan nemen. - Gevraagd wordt of de kosten voor onderhoud bij de huur is inbegrepen. Eigen Haard is als eigenaar verantwoordelijk voor de kosten.
4.	Technisch
	<p>De heer Leschot geeft een toelichting op de technische staat van de carports. De buitenzijde, gemetselde wanden met betonnen balken en dakplaten, is aan vervanging toe. Wegens ontstane scheuren in de dakplaten komt er ondertussen water bij het staal: hierdoor ontstaat risico tot doorscheuring. Ondertussen is destructief onderzoek uitgevoerd, naast een visuele inspectie, het advies is om zo snel mogelijk stempels te plaatsen. Gevraagd wordt of bovenstaande tot acuut gevaar leidt, dit is niet het geval. Door de plaatsing van de palen zijn echter de parkeerplaatsen niet allen even breed.</p>
5.	Mogelijkheden
	<p>Er zijn na onderzoek 3 opties voorgelegd, waarbij de optie tot het plaatsen van appartementen boven de carports financieel niet haalbaar blijkt. De overgebleven opties betreffen (1) het vervangen van de dakplaten met een houten constructie en reparatie van de betonnen balken, ad €10.285 per carport; (2) het slopen van de carports, waardoor de parkeerplaatsen niet langer overdekt zijn, ad €2.865,- per carport. Hiervoor dient men toestemming van de gemeente te krijgen, waarbij mogelijk sprake is van monumentale bouw (dit vormt een potentiële belemmering).</p> <p>Vragen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aangegeven wordt dat de kosten een redelijke inschatting is, mogelijk is het een wat lage inschatting in verband met onvoorziene kosten aan bijvoorbeeld straatwerk. De kostenindicatie is overigens per eigenaar. - Gevraagd wordt of er financiële steun te vragen is bij de gemeente, als zij niet akkoord gaat met sloop. Dit is niet het geval. - Aangegeven wordt dat een houten dakconstructie mogelijk veel en snel onderhoudt vraagt. De heer Leschot benoemt dat de levensduur van een dergelijke constructie ongeveer 30 jaar is. - Gevraagd wordt of er sprake is van achterstallig onderhoud, hier kan Eigen Haard geen duidelijkheid over geven. Een andere eigenaar benoemt dat Eigen Haard eerder aan de bel had moeten trekken. Ook wordt benoemd dat niet elke eigenaar de financiële middelen heeft om tot een oplossing te komen. Eigen Haard bespreekt de feedback intern en spreekt uit tot een oplossing te willen komen. - Verschillende eigenaren geven aan geen brieven te hebben ontvangen met betrekking tot de genomen acties rondom de carports. - Gevraagd wordt of de totaalsom, inclusief de kosten die Eigen Haard dient te betalen, bekend gemaakt wordt. - Gevraagd wordt wanneer de opties uitgevoerd kunnen worden. De heer Leschot

	<p>wil direct starten met de voorbereidingen zodra er overeenstemming is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een eigenaar stelt voor om alleen het dak te verwijderen om de kosten te drukken. - Gevraagd wordt wat er gebeurt als de minderheid niet akkoord gaat, dan kan er eventueel bij de rechter om vervangende toestemming worden gevraagd. - Gevraagd wordt wie de kosten voor de huurders draagt, dat is Eigen Haard als eigenaar. - Gevraagd wordt wat er gebeurt met de kuil bij sloop. De kuil wordt opnieuw bestraat en de beugels worden teruggeplaatst. Bij elke kuil zijn tenminste twee eigenaren naast Eigen Haard betrokken, alle eigenaren dienen per kuil akkoord te gaan met een wijziging. - De coördinatie van het project ligt bij Eigen Haard zodra er overeenstemming is tussen de eigenaren.
7.	Hoe verder
	<p>Er zijn nog enkele vragen en opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een eigenaar constateert dat Eigen Haard de afgelopen jaren verzuimd heeft om actie te ondernemen. Mevrouw van der Knaap adviseert eigenaren om zelf juridisch advies in te winnen bij vragen. - Opgemerkt wordt dat rond 2008 opnieuw is gevoegd en het een en ander is schoongemaakt. - Het eerder uitgevoerde onderzoek is door Eigen Haard betaald. - Gevraagd wordt of de eigenaarsstem van Eigen Haard zwaarder weegt, omdat zij grotendeels het bezit in handen heeft. De heer van der Weijden benoemt dat Eigen Haard mee wil gaan met het collectief van eigenaren. - De huurders zijn op dit onderwerp nog niet bevraagd. - De plannen zijn nog niet bij de gemeente ingediend. - Gevraagd wordt of renovatie van invloed is op de monumentale status, dit lijkt niet het geval. - Gevraagd wordt naar de renovatie van Kantershof. Hier was een VvE bij betrokken die zelf voor de renovatie heeft gespaard. - Een eigenaar oppert om over meer opties na te denken, Eigen Haard staat hiervoor open. Eigenaren zouden graag meedenken over het uiterlijk van de carports, wellicht via een workshop vorm. - Eigenaren vragen naar het verschil tussen een traject met huurders en met kopers. Financieel dient Eigen Haard huurders inderdaad in het traject te ondersteunen, bij kopers is dit niet toegestaan. - Gevraagd wordt of Eigen Haard de carports zou willen terugkopen. Hiervoor dient met een specialist gesproken te worden. - Gevraagd wordt om een vervolgesprek te plannen. - De heer van der Weijden wil op verzoek en met eenieders toestemming de contactgegevens van alle eigenaren delen. Als een eigenaar geen toestemming geeft, kan men dit bij de heer van der Weijden aangeven. - Opgemerkt wordt dat een tijd terug asbest is aangetroffen, waarbij eigenaren niet zijn geïnformeerd. Het verzoek is om duidelijk met de eigenaren te communiceren.
8.	Sluiting
	De voorzitter sluit de vergadering om 20.35 en bedankt ieder voor hun komst.
9.	Actiepuntenlijst
16022023-01	- Agendapunt 3: Alle informatie van de informatieavond verzenden aan de aanwezigen.
16022023-02	- Agendapunt 5: Hand-out en berekening opties carports verzenden.

16022023-03	- Agendapunt 5: Intern feedback bespreken.
16022023-04	- Agendapunt 7: Vervolgafpraak plannen.
16022023-05	- Agendapunt 7: De heer van der Weijden deelt met toestemming de contactgegevens van alle eigenaren.