

VvE Pieter de Hooch

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **Pieter de Hooch** gehouden op **dinsdag 8 mei 2012** in appartement Pieter de Hoochstraat 23E in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur:	M.J. Grotenhuis (voorzitter), F.A. Glastra, H. Groeneveld en R.J.A. van Kats
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	Y. Gouverneur en J.S. Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	268 van de 527 stemmen

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er is een bericht van verhindering van de heren Uitterhoeve en Van Etten. Er is voldoende quorum aanwezig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

2. Mededelingen

- Het bestuur verzoekt de bewoners om voor 1 juli a.s. aan Theo aan te geven welke fietsen in de fietsenkelder nog gebruikt worden. Theo zorgt ervoor dat deze fietsen gemerkt worden. Na 1 juli worden fietsen die niet gemerkt zijn, verwijderd. De voorzitter meldt dat het bestuur deze actie een paar maanden geleden al had willen invoeren, maar dat de uitvoering van het plan iets vertraagd is. Het bestuur is van plan om deze actie vaker uit te voeren. Mevrouw De Beaufort merkt op dat de moderne fietsen met grote sturen veel ruimte in beslag nemen. Het bestuur roept de bewoners op om, in verband met de beperkte ruimte, alleen 'bescheiden' fietsen in de stalling te plaatsen.
- Bij de fietseningang wordt in eerste instantie de camera verplaatst. Mocht blijken dat de beelden onduidelijk zijn, wordt er een tweede bijgeplaatst. Het bestuur hoopt hiermee het 'lek' in de beveiliging te dichten.
- Er is een offerte opgevraagd voor de vervanging van de vloerbedekking in de entrees.
- Het bestuur heeft contact opgenomen met het hotel over de lichtsterkte in het trappenhuis. Het hotel heeft gemeld dat zij de lichtsterkte, niet kan aanpassen. Om de goede relatie met het hotel niet te verstoren, stelt de voorzitter voor om dit punt verder te laten rusten en stelt voor dat de bewoners zelf maatregelen in huis nemen als de lichtoverlast te erg wordt.
- De heer Groeneveld meldt dat de VvE tot 2010 jaarlijks een elektriciteitsverbruik van circa 123.000 kWh had. In 2011 is een begin gemaakt met de vervanging van de verlichting in de garage. Dit beleid heeft geleid tot een daling van het verbruik tot 107.000 kWh. Vervolgens is de verlichting in het trappenhuis vervangen en de schatting is dat de VvE voor dit jaar uitkomt op 85.000 kWh. Dit betekent dat de VvE de elektriciteitskosten in 2 jaar met 30% heeft verminderd. Op jaarbasis is dat 6.000 kWh en daarmee heeft de VvE de investering van € 20.000,-- snel terugverdiend. De grootste besparing zal in 2013 zichtbaar worden. De heer Groeneveld benadrukt dat de huismeester door zijn inzet en ideeën een grote bijdrage heeft geleverd aan de bezuinigingen.
- Het liftonderhoud is overgegaan naar de firma Skylift en het bestuur is tot nu toe tevreden over deze firma. De heer Nieuwenhuijs meldt dat de sticker met gegevens over de firma boven in de lift hangt. Mensen in een rolstoel kunnen deze gegevens niet lezen. Mevrouw Hoekert vraagt of in het gele plaatje, dat nu leeg is, eventueel de nummering van de woningen en etages vermeld kan worden. De voorzitter stelt voor om de gegevens van Skylift en de nummering in het gele plaatje te hangen. Munnik bespreekt dit punt met Skylift.
- De heer Kramp vraagt waarom er voor een andere liftfirma is gekozen en merkt verder op dat de verlichting in de lift steeds aan en uit gaat. De heer Glastra antwoordt dat er voor Skylift is gekozen vanwege de kosten. Skylift kon de VvE een goedkoper contract aanbieden onder dezelfde voorwaarden. In verband met de energiebesparing gaat de verlichting in de lift steeds uit als er geen gebruik van de lift wordt gemaakt.

- De verandering van de cilinders heeft ertoe geleid dat men niet meer met deze sleutel de fietsenberging kan bereiken. Het bestuur is bezig om dit te herstellen, zodat de bewoners weer met één sleutel toegang hebben tot de diverse onderdelen van het gebouw. In verband met de veiligheid raadt de heer Nieuwenhuijs het ten sterkste af om sleutels in de brievenbussen te deponeren. Hij stelt voor dat de bewoners de volgende keer de sleutels persoonlijk bij Theo ophalen. De voorzitter is het met de heer Nieuwenhuijs eens. De bewoners worden bij een dergelijke actie ook eerder geïnformeerd door onder andere het ophangen van een briefje in de entree.
- De voorzitter meldt dat door problemen met de gondel van het hotel, een tijd de ramen aan de Nicolaas Maes-kant niet gewassen konden worden. Nadat dit weer mogelijk was, zijn de ramen extra gewassen. Het bestuur wil deze bewoners een fles wijn aanbieden in verband met het ervaren ongemak. De heer Glastra vraagt of de bewoners in de toekomst klachten over schoonmaak schriftelijk bij Theo willen melden of via Munnik VvE Beheer. Theo neemt vervolgens contact op met Bemeij.
- De heer Groeneveld meldt dat in het kader van het bank garantie stelsel het bestuur heeft besloten om een bedrag van € 95.000,-- voor een jaar op deposito te zetten. Het totale bedrag inclusief rente blijft daarmee onder de € 100.000,--.

3. Notulen ALV d.d. 4 oktober 2011

De heer Balvers vraagt of de notulen ook met de vergaderstukken meegestuurd kunnen worden. De voorzitter antwoordt dat in verband met het milieu de notulen maar éénmaal naar de eigenaren worden gestuurd. De notulen staan ook op de website vermeld.

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Financiën

4.1 Balans en Exploitatie 2011

De heer Groeneveld meldt dat het boekjaar 2011 met een positief resultaat van bijna € 4.000,-- is afgesloten. In 2011 zijn eenmalige kosten gemaakt voor de nieuwe lampen in de garage, de brandblussers en het terrasje in de tuin. Verder zijn er geen bijzonderheden te melden.

De volgende vragen worden gesteld.

- De heer Balvers vraagt hoe de VvE omgaat met een groot eigen vermogen. De voorzitter antwoordt dat de ALV, bij een onnodig groot eigen vermogen, kan besluiten om een deel van dit eigen vermogen aan de eigenaren uit te keren. Aanvullend meldt de voorzitter dat het aandeel in het eigen vermogen van de VvE bij verkoop van de woning tot de bezittingen van de eigenaar behoort en dus ook een onderdeel van het te verkopen eigendom vormt. De heer Groeneveld meldt aansluitend hierop dat de VvE financieel gezond is, maar dat er zich nog wel een aantal onzekerheden en potentieel grote kostenposten in het gebouw bevinden. De heer Glastra geeft aan dat om die reden de MJOP jaarlijks kritisch wordt bekeken en daar waar nodig aangepast wordt.
- Mevrouw Jonk vraagt wat de kostenpost € 642,52 voor sleutels inhoudt. De heer Gouverneur antwoordt dat dit de voorraad sleutels betreft die Theo heeft ingekocht. Om de leden van de VvE ter wille te zijn indien zij een extra sleutel nodig hebben, heeft Theo een voorraad aangelegd, zodat er geen wachttijd ontstaat. Een eigenaar kan nu direct een sleutel bij Theo verkrijgen tegen betaling.
- Mevrouw Jonk vraagt wat de post Diversen, w.o. abonnement inhoudt. De voorzitter antwoordt dat deze post abonnementen van Theo betreft.
- Mevrouw Jonk merkt op dat de post porti en kopieerkosten vrij hoog is. De voorzitter antwoordt dat in deze kosten de nieuwsbrief, nieuw Huishoudelijk Reglement, nieuw Privacy Reglement, notulen en vergaderstukken zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de bewoners goed op de hoogte blijven van het wel en wee van de VvE.
- Mevrouw Jonk vraagt of de Nieuwjaarsborrel dit jaar doorgaat. De voorzitter meldt dat het bestuur vorig jaar in plaats van het hotel, zelf een Nieuwjaarsborrel heeft georganiseerd. Er was helaas te weinig animo voor deze borrel en het bestuur heeft besloten om het komende jaar geen borrel meer te organiseren.
- Mevrouw Jonk vraagt zich af of de kosten voor de riolering niet door de gemeente betaald moeten worden. Mevrouw Tholen, nr. 13A, antwoordt dat halverwege het jaar een deel van de riolering in hun appartement vervangen is, omdat de riolering niet goed doorliep. Deze werkzaamheden hebben betrekking op deze post.

4.2 Verslag Kascommissie

De kascommissie bestond uit de heren Voogt en Van Etten. De heer Voogt meldt dat de kascommissie de jaarstukken heeft gecontroleerd. Het gehele proces is niet vloeiend verlopen. De kascommissie hoopt dat de aanlevering en de verwerking van de stukken volgend jaar beter zal verlopen. Daarnaast heeft Munnik, zoals vorig jaar wel was afgesproken, weer niet de vergelijkende cijfers over 2010 erbij gevoegd. Munnik heeft beloofd hier volgend jaar op te letten. Met betrekking tot de bescherming van de gelden van de VvE meldt de heer Voogt, dat de VvE een verklaring van de Rabobank heeft ontvangen, waarin vermeld staat dat Munnik zelfstandig bevoegd is om facturen tot € 2.000,-- te betalen. Facturen boven de € 2.000,-- hebben een tweede handtekening nodig van de penningmeester en bedragen mogen alleen met goedkeuring van de penningmeester van de deposito spaarrekening worden afgeboekt. Daarnaast is er juridisch advies ingewonnen over de werkzaamheden aan de 7e en 8e etage. Hiervoor is geen rekening ontvangen en deze kosten zijn ook niet opgenomen in de jaarrekening. Verder heeft de kascommissie geen opmerkingen over de jaarrekening en hoopt dat haar adviezen en opmerkingen worden meegenomen in het volgende jaar. De kascommissie blijft voor het komende jaar ongewijzigd.

Aanvullend hierop merkt de voorzitter op dat de vergelijkende cijfers de jaarrekening veel inzichtelijker maken. Het bestuur zal er ook opletten dat deze gegevens aan de jaarrekening worden toegevoegd. Verder meldt de voorzitter dat het bestuur informatie en advies bij de leverancier heeft ingewonnen over het onderhoud van de schuifpuien. De leverancier zorgt ervoor dat er een onderhoudsplan voor de schuifpuien komt.

De heer Voogt meldt dat doordat het bakje van de glazenwasser steeds tegen de ramen stootte, twee ramen van zijn appartement lek zijn geraakt en de kans bestaat dat deze ramen binnenkort gaan springen. Het bestuur neemt dit punt mee en vraagt hier ook advies voor op.

Mevrouw Jonk meldt dat haar ramen af en toe 'knallen'. Zij vraagt aan wie zij dit soort klachten kan melden. De voorzitter vraagt of de bewoners dit soort klachten aan Munnik en aan het bestuur willen melden. De heer Gouverneur neemt contact op met Schipper Kozijnen en meldt daar de klachten.

4.3 Meerjarenplanning en begroting 2012

De MJP wordt in de loop van het jaar weer kritisch door het bestuur bekeken. Het onderhoud van de schuifpuien is in de MJP opgenomen. Over 4 jaar wordt er weer onderhoud gepleegd.

4.4 Begroting

De begroting is aangepast aan de werkelijke bestedingen en prijsstijgingen. Ondanks de aanpassingen kunnen de servicekosten gelijk blijven.

5. Stemmen over aangemelde beslispunten

5.1 Jaarrekening 2011

De jaarrekening wordt unaniem goedgekeurd.

5.2 Begroting 2012

De Begroting wordt unaniem goedgekeurd.

5.3 Hoogte servicekosten

De ALV gaat unaniem akkoord met de hoogte van de servicekosten.

6. Noodverlichting

De heer Van Kats geeft een toelichting en meldt dat het idee leeft om noodverlichting aan te leggen in het trappenhuis, waardoor het gebouw een stuk veiliger wordt en prettiger aanvoelt als de bewoners thuiskomen of willen vluchten in geval van stroomuitval of calamiteiten. De kosten bedragen circa € 3.800,-- excl. BTW plus het onderhoud van de verlichting. Het voorstel is om beneden in de hal de huidige lampen aan te passen rekening houdend met aangezicht van het gebouw.

Mevrouw Hoekert stelt voor om ook te onderzoeken of noodverlichting op zonne-energie mogelijk is. De heer Van Kats antwoordt dat dit wellicht mogelijk is, maar dat de noodverlichting door batterijen gevoed wordt en geactiveerd wordt zodra de elektra uitvalt.

De heer Van Kats vraagt aan de bewoners of zij behoefte hebben aan noodverlichting in het gebouw en peilt de mening van de bewoners. Uit de reacties blijkt dat de bewoners het bestuur toestemming verlenen om dit voorstel verder uit te werken. Tot slot roept de heer Van Kats de bewoners op om ideeën, wensen of vragen aan het bestuur te mailen.

6. Rondvraag.

- De heer Balvers vraagt of het bestuur iets aan de verloedering rondom het gebouw kan doen. Hij ergert zich aan de kinderen die voor het gebouw spelen en door de planten heen lopen. De voorzitter antwoordt dat het terrein tot en met de bloembakken van de VvE is, het overige gedeelte is openbare ruimte en formeel gezien mag iedereen daar doen en laten wat hij of zij wil. Het enige wat de bewoners kunnen doen is de kinderen aanspreken als zij daar aanleiding toe zien en de ouders van de kinderen erop attenderen dat de kinderen in de planten spelen en deze daardoor stuk gaan.
- De heer Balvers vraagt of het plaatsen van zonnepanelen al een keer is overwogen. De voorzitter antwoordt dat het dak zich daar niet echt voor leent. Het bestuur houdt de technologische ontwikkelingen wel in de gaten. De heer Groeneveld meldt dat de gemeente een berekening heeft gemaakt voor de aanschaf van zonnepanelen en daaruit blijkt dat als de VvE nu zonnepanelen zou aanschaffen, de VvE deze investering er pas over 25 jaar uit zou hebben. En over 25 jaar zijn de zonnepanelen weer toe aan vervanging.
- Een bewoner stelt voor om een prikbord in de hal te hangen. Het bestuur neemt dit voorstel mee en kijkt naar de mogelijkheden.
- De heer Balvers vraagt hoe het met de binnentuin gaat. Een lid van de tuincommissie meldt dat de tuincommissie de tuin maandelijks wiedt. De Dakdokters komen binnenkort. Met hen wordt het tuinonderhoud besproken en wordt gekeken welke planten bijgeplant of aangevuld moeten worden. Bij het trappenhuis ontbreken zes tegels. Met de Dakdokters wordt dit punt ook besproken. De voorzitter meldt dit ook nog per mail aan de heer Uitterhoeve.
- De heer Balvers vraagt naar de regels voor het vlaggen. De heer Van Kats meldt dat hij de mevrouw Jonk een link van het 4 en 5 mei comité heeft gestuurd, waarop de regels vermeld staan.

7. Sluiting en borrel

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst. De voorzitter meldt dat normaal gesproken de heer en mevrouw Van Kats een attentie krijgen voor hun gastvrijheid. Dit jaar heeft de heer Van Kats gevraagd om een bedrag te doneren aan de actie 'Tour for Life', een sponsortocht op de fiets van Noord Italië naar Nederland (1250 km, 8 dagen) ten bate van Artsen zonder Grenzen, waaraan hij deelneemt. De heer Van Kats geeft een toelichting op deze actie en nodigt de bewoners graag uit om ook een donatie te storten voor dit goede doel in naam van zijn team. Voor meer informatie verwijst hij naar de website www.tourforlife.nl en die van zijn team www.hospitalityforlife.nl