

Notulen van de Jaarlijkse Ledenvergadering van de V.v.E. **Residentie Pieter de Hooch** te Amsterdam gehouden op maandag **26 mei 2003** in een zaal in het Montessorilyceum te Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur: E. Jonk (voorzitter), M. van Hagen (vice-voorzitter), M. Molenaar (penningmeester), P. Bohnenn (secretaris) en B. Uitterhoeve (algemeen lid)

Aanwezig namens Munnik V.v.E.
Beheer B.V.: J.P. Munnik en J. Groenheide (notuliste)

Aanwezige bewoners: huisnr.
Machtigingen: huisnr.

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet een ieder van harte aanwezig. Het bestuur stelt de aanwezigheid van de bewoners zeer op prijs.

2. Mededelingen.

Het afgelopen jaar is een bewogen jaar geweest. Univas is zijn afspraken niet nagekomen en heeft o.a. geen notulen van de laatste algemene Ledenvergadering verstuurd en geen financiële jaarstukken opgesteld, waardoor er geen nieuwe ledenvergadering gehouden kon worden. Ter vervanging van de firma Univas zijn een aantal kandidaten geselecteerd, waaruit uiteindelijk Munnik V.v.E. Beheer B.V. is gekozen. De V.v.E. Residentie Pieter de Hooch heeft geen schade opgelopen door het opzeggen van het contract met Univas. In het afgelopen jaar gaf het bestuur de prioriteit aan de financiën. De heer Molenaar zal er bij punt 4. verder op ingaan.

Mevrouw Van Hagen heeft zich het afgelopen jaar o.a. gericht op zaken rondom de keuze en aanstelling van de nieuwe beheerder en heeft de voorzitter tijdelijk vervangen. De heer Uitterhoeve heeft de aanpassing op het gebied van het onderhoud op zich genomen en de heer Bohnenn heeft zich gericht op het informeren van de leden door middel van het mailen van de nieuwsbrief en het beantwoorden van vragen. De voorzitter is helaas een tijd ziek geweest. Al met al heeft het bestuur heel veel werk verzet.

De heer Wessel merkt op dat hij 'de ingekomen stukken' op de agenda mist. Hierop antwoordt de voorzitter dat er 14 dagen voor de vergadering nog geen ingekomen stukken binnen waren gekomen. De brief van de advocaat van de heer Wessel is te laat binnengekomen om nog aangemeld te worden als ingekomen stuk. De brief wordt bij punt 5. behandeld.

3. Notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 28 mei 2002.

De notulen worden zowel tekstueel als inhoudelijk per pagina besproken.

Pagina 1: pt. 1: huisnr. 13 e was zelf aanwezig, niet bij machtiging getekend.

Pt. 4: Mevrouw Höppener in plaats van Hüppener.

Pag. 2, pt. 7: verbeterpunten worden later besproken.

Pag. 5, pt. 7: 2^e parkeerplaats wordt later besproken.

Pag. 5, pt. 9: wijziging naam Daniëlla Sibbink moet zijn Sibbing.

De heer Uitterhoeve bespreekt de volgende verbeterpunten:

- glasbewassing: de intensiviteit van het wassen van het glas werd verhoogd van 4 naar 6 keer per jaar. Met het schoonmaakbedrijf zijn afspraken gemaakt welk glas er wel en niet gewassen moet worden. Deze afspraken zijn in een overzicht vastgesteld; elke bewoner heeft zo'n overzicht gekregen. Een bewoner meldt dat de balustrade aan de buitenkant niet wordt schoongemaakt. Dit punt wordt meegenomen. De heer Uitterhoeve vraagt om alle opmerkingen, vragen of klachten naar de heer Munnik te sturen/mailen; hij bespreekt dit met het schoonmaakbedrijf.
- Naambordjes: het monteren van de naambordjes op de brievenbussen is nog niet uitgevoerd. Door het mislopen van het contract met Univas, is de prioriteit aan andere punten gegeven.
- Schilderen van de kelder entree: wordt waarschijnlijk eind van deze week mee begonnen.
- Tweede parkeerpas: is net afgerond en de bewoners krijgen de tweede pas zo snel mogelijk. Beide passen werken tegelijkertijd maar er mag natuurlijk maar één auto tegelijk binnen zijn. Als de tweede pas gebruikt terwijl de eerste auto al 'binnen' is gaat het systeem plat en de kosten van reparatie worden verhaald op de 'overtreder'.
- Plantsoen: De gemeente heeft het plantsoen bijna gerealiseerd.
- Stand van zaken Amstelland: is een moeilijk proces, e.e.a. is doorgesproken. De piramides lekten; het glas was gebroken. Het kapotte glas zou in week 17 vervangen worden, dit is nog niet gebeurd. Tevens zijn er extra verstevigingstangen aangebracht.
- Binnentuin: deze is écht klaar en opgeleverd zoals het op de tekening vermeld stond. Mochten de bewoners nog wijzigingen willen aanbrengen, dan is dit voor rekening van de V.v.E.
- Keldervloer: de vochtplekken ontstonden door een aantal haarscheuren in het beton. Deze zijn opgevuld en hiermee is het probleem verholpen.
- Dak van de parkeergarage: deze lekte op een aantal plaatsen. Is opgelost. Bij parkeerplaats nr. 48 wordt de oude lekkage nog in de gaten gehouden.

Er blijven nog een aantal verbeterpunten staan, deze worden nauwlettend in de gaten gehouden.

Vraag van bewoner: in de binnentuin staat een bak scheef. Hierop antwoordt de heer Uitterhoeve, dat deze bak geplaatst is zoals hij op de tekening staat; uit het lood dus.

4. Status administratie V.v.E./financiële informatie.

De heer Molenaar geeft een toelichting op de financiële situatie en daarna krijgt de heer Munnik de gelegenheid om zich voor te stellen en e.e.a. door te bespreken.

De heer Molenaar meldt dat, na het mislopen van het contract met Univas, de financiële administratie het afgelopen jaar een warboel is geweest. Onlangs kregen wij de gehele administratie van de V.v.E. van Univas en kon e.e.a. uitgezocht en gecontroleerd worden. Mede door heel veel tijd en inzet van de heer Munnik kon een duidelijk beeld verkregen worden van de stand van zaken en kon het boekjaar 2002 afgerond worden. Mede hierdoor was er geen tijd meer om de stukken naar de kascommissie te sturen. Geconstateerd is dat er geen misbruik door Univas gemaakt is, maar dat er wel slecht geadministreerd is. Conclusie: de rekening staat er financieel gezond voor. Het jaar 2002 vertoont een klein verlies van € 3.500,--, doordat de intensiteit van de glasbewassing verhoogd is. Daar tegenover stond een bedrag gereserveerd van € 44.500,--. Uit deze reserves werden bouwkundige zaken, zoals groot onderhoud van de installaties en garages, verricht. Blijft nog een algemene reserve voor 2002 staan van ca. € 40.000,--.

De bijdragen voor 2003 wil het bestuur vooralsnog gelijk houden. Zodra de financiële zaken voor 2003 zijn afgerond, kan er een begroting 2004 en een meerjarenplan worden opgesteld.

Bij de automatische incasso's van de servicekosten is er het e.e.a. misgelopen. Het blijkt dat de incasso over de maand januari 2002 niet uitgevoerd is. Elke bewoner ontvangt de komende week een brief op eigen naam per appartement met daarbij een overzicht van de wel of niet betaalde servicekosten. Verzoek aan de bewoners om deze te controleren en eventueel openstaande posten te betalen. Het is dus mogelijk dat er volgens onze administratie nog een post openstaat, die u wel al betaald heeft, graag dit schriftelijk samen met het bewijs van betaling aan de heer Munnik door te geven. Voor eventuele vragen en opmerkingen kunt u ook bij hem terecht.

Een bewoner vraagt of de heer Munnik de servicekosten weer automatisch laat afschrijven. De heer Munnik antwoordt dat hij deze manier van betaling niet hanteert, omdat de afwikkeling teveel werk met zich meebrengt. Hij vraagt of de bewoner er zelf voor willen zorgen dat deze betaling maandelijks verricht wordt.

Een bewoner vraagt wanneer de kascommissie de cijfers krijgt. De heer Molenaar antwoordt dat de cijfers met de notulen van de algemene vergadering meegestuurd worden.

Een bewoner vraagt het volgende. De jaarcijfers worden ook door de algemene vergadering goedgekeurd. Wordt de vergadering op de hoogte gesteld, mocht de kascommissie niet akkoord gaan met de cijfers? Mevrouw Jonk antwoordt hierop, dat er medio september een vergadering gepland wordt.

Een bewoner vraagt wanneer de notulen verspreid worden. De notulen en de overige financiële stukken worden over ca. 4 of 5 weken verstuurd.

Een bewoner vraagt of er mogelijkheid bestaat om Univas te vervolgen. De heer Molenaar antwoordt, dat de V.v.E. zicht heeft op alle zaken. De kosten van het aanspannen van een eventuele procedure tegen Univas weegt niet op tegen de mogelijke baten.

De heer Munnik neemt het woord en vertelt het e.e.a. over zijn bedrijf en de gang van zaken rondom de financiële afwikkeling de afgelopen weken. In het eerste jaar van de nieuwe V.v.E.'s is de heer Munnik het aanspreekpunt voor dringende zaken en trekt hij de kar. Na dit jaar zal worden gezien wie namens Munnik V.v.E. Beheer het vaste aanspreekpunt zal worden voor de V.v.E.. Verder bespreekt hij nogmaals de problemen ontstaan rondom de niet betaalde servicekosten. De heer Munnik meldt dat de samenwerking met de Rabobank niet prettig verloopt en hij het bestuur voorgesteld heeft om over te stappen naar de Fortis bank. Mocht dit gebeuren, wordt dit in de nieuwsbrief vermeld.

Een bewoner vraagt of de kascommissie de jaarcijfers van 2001/2002 nog ter goedkeuring krijgt. Hierop wordt bevestigend geantwoord. De volgorde van afhandeling van de financiële stukken is als volgt. De jaarstukken worden door de penningmeester opgemaakt, deze gaan ter controle naar de kascommissie, die ondertekent een verklaring bij goedkeuring, vervolgens worden deze jaarstukken + agenda + notulen verstuurd naar de leden.

5. Besprekingspunten aangemeld door eigenaren:

- herziening Huishoudelijk Reglement
- verzoek verwijderen parketvloer
- verzoek kattenstrip

Het bestuur heeft juridisch advies ingewonnen uit het eigen privé en professionele circuit waaronder een rechter, een bedrijfsjurist en enkele advocaten over de voorstellen. Het ging erom te bepalen wat de 'haken en ogen' zouden zijn aan het opnemen van bepaalde voorgestelde artikelen in het Huishoudelijk Reglement.

Er zijn in totaal 527 stemmen, quorum van 2/3 van de stemmen: 363. Mevrouw Jonk geeft een toelichting op de werkwijze van de behandeling van bovenstaande punten. De inhoudelijk vragen worden wegens privacy en integriteit door het bestuur niet beantwoord; juridische vragen worden genoteerd en voorgelegd aan juristen. Na het inwinnen van de juridische informatie worden de leden hiervan op de hoogte gesteld.

Herziening Huishoudelijk Reglement:

Mevrouw Jonk geeft een toelichting op art. 52. Dit voorstel houdt in dat de Vereniging het bestuur in algemene zin machtigt om, zonder informatie vooraf aan de leden, niet nader genoemde rechtsvorderingen in te stellen of handelingen aan te gaan.

In feite geeft de Vereniging hierdoor het bestuur een vrijbrief om V.v.E. gelden in te zetten voor allerlei procedures.

Het bestuur ontraadt de leden om aan wie dan ook een vrijbrief te geven, dus ook niet aan het bestuur. Voorts attenderen zij de leden er op dat als zij toch besluiten om een machtiging te geven, dit voor het bestuur nog niet automatisch leidt tot gebruikmaking daarvan.

Betreft art. 29 van het modelreglement:

Mevrouw Jonk geeft een toelichting op art. 29 en meldt het volgende.

Dit voorstel houdt naar de mening van het bestuur het volgende in:

- voor ieder artikel in het Huishoudelijk Reglement moet voor mogelijke overtredingen een minimaal en maximaal boetebedrag worden vastgesteld;
- het boetebedrag moet uiteraard in evenredigheid zijn met de aard en de ernst van de overtreding;
- om een boete te kunnen opleggen moet feitelijk bewijs bestaan van de overtreding en de ernst daarvan, en de overtreding c.q. overlast moet structureel zijn
- en ook moet vaststaan dat de overtreder er niets aan doet om overlast te voorkomen of te verminderen.

De boetes komen overigens ten gunste van de kas van de V.v.E..

In de ogen van het bestuur leidt dit voorstel tot het instellen van een kleine rechtsstaat (Residentie Pieter de Hooch) in de rechtstaat Nederland. Het is de vraag hoe leefbaar de bewoning van dit complex nog is. Het bestuur wil niet in die rol komen en is geen voorstander van dit voorstel. Het bestuur blijft uiteraard wel bereid bewoners in concrete situaties aan te spreken op hun gedrag.

Voorstel tot het laten verwijderen van een parketvloer bij een van de bewoners

Toegelicht door Mevrouw van Hagen: De in de splitsingsakte en het reglement gestelde 10 DB eis is gesteld ter voorkoming van ernstige overlast. Als een vloer niet voldoet, betekent dit nog niet dat de hinder objectief gemeten overmatig is en boven de grenzen van het normaal geaccepteerde uitgaan. Het is immers heel goed mogelijk dat de bewoner adequate maatregelen treft (zacht schoeisel, kleden etc.) om eventuele overlast te voorkomen en te beperken. Om te bepalen of de overlast feitelijk uitgaat boven het normaal acceptabele, worden in de praktijk milieunormen gehanteerd, waarbij vooral de voor de nachtrust bedoelde uren (23.00 – 07.00 uur) bepalend zijn. Ook moet de overlast door de bewoner die overlast heeft, zelf worden bewezen en de overlast moet ook aantoonbaar structureel zijn. De uitspraak van de rechter zal zijn dat de zaak via een compromis wordt opgelost en niet door verwijdering van het parket.

Zoals wij u in het advies hebben aangegeven is het bestuur wettelijk, dat wil zeggen binnen het kader van de Nederlandse wetgeving, niet bij machte om uitsluitend op basis van de artikelen in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement verwijdering af te dwingen.

Een bewoner vraagt zich af of een aantal leden van de V.v.E. ook een tussentijdse vergadering mogen bijeen roepen? De heer Uitterhoeve antwoordt, dat het uitschrijven van een tussentijdse vergadering mogelijk is als het een urgente zaak betreft.

Naar aanleiding van de gevraagde wijziging van art. 52 vraagt een bewoner zich af of mogelijk is om een vergadering bijeen te roepen om een besluit van het bestuur op grond van de machtiging een procedure of rechtshandeling aan te gaan ongedaan te maken. De heer Uitterhoeve antwoordt, dat dat mogelijk is, maar het kan zijn dat het bestuur dan al bezig is met het uitwerken van dit besluit. Tussentijdse vergaderingen kunnen dus bijeen geroepen worden als het om urgente zaken gaat.

Een bewoner wil graag weten hoe de boetebepaling bij andere V.v.E.'s geregeld is. De heer Munnik antwoordt, dat ca. 95% van de V.v.E.'s een boetebeding in hun akte hebben opgenomen, maar er wordt bijna geen gebruik van gemaakt. Een bewoner vindt het opnemen van een dergelijke clausule overbodig als er toch geen gebruik van wordt gemaakt.

De bewoners Wessel en Bon krijgen de gelegenheid om hun standpunt mondeling toe te lichten (de toelichtingen zijn als bijlage toegevoegd).

Verzoek kattenstrip

Het bestuur adviseert negatief, omdat er in principe geen enkele verandering aan de gevel mag worden aangebracht om het gevelbeeld te houden zoals het is.

6. Bespreekpunten aangemeld door het bestuur:

- containerruimte

De heer Uitterhoeve meldt dat in de nieuwsbrief van januari 2003 aan de leden is gevraagd om na te denken over gebruiksmogelijkheden van de containerruimte. Uit de volgende ideeën kan door stemming gekozen worden:

- fietsenberging
- stalling van motoren
- hobbyruimte

De heer Munnik stelt voor, in verband met de tijd, dat hij de stemformulieren verzamelt en meeneemt naar kantoor om ze daar uit te werken. Het bestuur krijgt dan dinsdag 27 mei a.s. de uitslag. Het bestuur gaat hiermee akkoord.

7. Bestuursverkiezing.

De heer Molenaar en de heer Bohnenn treden af als leden van het bestuur. Het bestuur heeft een aantal personen benaderd als mogelijke kandidaten. Zij draagt Daniëlla Sibbing voor ter vervanging van de heer Bohnenn. Mevrouw Sibbing heeft al vanaf september 2002 de functie van de heer Bohnenn waargenomen. Zij heeft het bestuur ook geholpen bij het opzetten van de website en zij heeft die de vorige ALV gepresenteerd. Mevrouw Sibbing wordt met algemene stemmen als bestuurslid aangenomen.

De heer Rogier van de Paverd is benaderd om de functie van de heer Molenaar over te nemen. Hij is vanavond niet aanwezig. Ook hij wordt met algemene stemmen als bestuurslid aangenomen.

Mevrouw Jonk bedankt de aftredende leden voor hun inzet en hun specifieke bijdrage aan het bestuur en overhandigt hun een cadeau.

10. Rondvraag.

- Mevrouw Sibbing merkt op dat zij van een aantal bewoners het @-mail adres nog niet heeft. Deze zou zij graag zo snel mogelijk willen ontvangen voor het versturen van de nieuwsbrief.
- Een bewoner vraagt hoe het bestellen van voordeursleutels in zijn werk gaat. De heer Uitterhoeve meldt, dat er een nieuwe manier van bestellen is, waarbij de bewoner zelf kan bestellen. Elke bewoner krijgt een bestelformulier plus kopie van het certificaat, waarmee bij de leverancier zelf sleutels kan bestellen.
- Een bewoner merkt op, dat hij niet tevreden is met de aanleg van de voortuin. Hij vraagt hierover de mening van het bestuur. Mevrouw Jonk antwoordt hierop, dat de voortuin gemeentegrond is waarover zij niets te zeggen hebben. Een bewoner meldt, dat hij contact heeft gehad met de heer Wispelweij van de gemeente. De heer Wispelweij komt morgen kijken om te zien of er niet toch nog wat taxus- en buxushagen geplaatst kunnen worden bij de twee inhammen. De heer Uitterhoeve

merkt op dat er al geprobeerd is om de voortuin in eigen beheer te krijgen, maar de gemeente wil dat dit gedeelte openbaar plantsoen blijft. Voorstel is nu om voor de bloembakken een hovenier in te huren en die ook eventueel voor het onderhoud/het op orde houden van het plantsoen kan zorgen.

- Een bewoner meldt dat er een tijdje geleden een poging tot inbraak in een van de appartementen is geweest. Zij vraagt of het mogelijk is om een sluis voor de tussendeur te plaatsen en of er een extra slot op de tussendeur gemaakt kan worden. De tussendeur valt ook niet goed in het slot. De heer Uitterhoeve antwoordt hierop dat hij in ieder geval ervoor zal zorgen dat de dranger van de tussendeur beter afgesteld wordt. Wat betreft een extra slot en een sluis zal hij nagaan wat er mogelijk is; hij komt hierop terug.
- Een bewoner meldt dat er een aantal lampen in het gebouw stuk zijn. Hoe vaak wordt er een lampenronde gemaakt? De heer Uitterhoeve meldt dat er één keer per jaar een lampenronde gemaakt wordt. Defecte lampen kunnen per mail aan de heer Munnik gemeld worden. Graag bij deze melding de exacte locatie vermelden, eventueel de defecte lamp markeren met bijvoorbeeld een geel briefje.
- Een bewoner ergert zich aan de fietsenstalling. Al geruime tijd staan er een aantal fietsen, die niet gebruikt worden. Kunnen deze niet in de eigen boxen geplaatst worden of verwijderd worden. Dit punt wordt door het bestuur meegenomen in de nieuwsbrief.
- Een bewoner meldt dat het geluid van de afzuiginstallatie van het hotel weer toeneemt. De heer Uitterhoeve meldt, dat de afzuiginstallatie wordt vervangen. Daarna vindt er een meting plaats als de nieuwe machine op maximum vermogen draait. De hotelmanager houdt het bestuur op de hoogte.
- Een bewoner is toch niet zo gelukkig met het eindresultaat van de binnentuin. Hij vraagt of er bij de aanwezigen behoefte is aan een tuincommissie. De aanwezigen vinden dit een prima idee. De tuincommissie wordt samengesteld en in deze commissie nemen plaats de heren D. van Etten (25c) en F. van Tulden (21a), en de dames G. Dekkers (19c), , A. Tazelaar (???) en P. Zonne. . De tuincommissie komt in september met een voorstel.

Er zijn geen vragen meer.

De voorzitter sluit de vergadering.