

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **P. de Hooch** gehouden op **woensdag 1 juni 2005** in het Montessorilyceum, P. de Hoochstraat 59 in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur:	G.T.C.M. Dekkers (voorzitter), R. van de Paverd, D.S.M. Sibbing en A.J.A. Uitterhoeve
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	J.P. Munnik en J.S. Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	329 van de 527 stemmen (37 eigenaren)

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn voldoende stemmen aanwezig tot het nemen van rechtsgeldige besluiten.

De mensen achter de tafel worden voorgesteld. Er zijn verder geen op- of aanmerkingen op de agenda.

2. Notulen ALV d.d. 24 mei 2004.

Tekstueel: Pag. 5, punt 6.3, 3^e regel: tussen het woord 'stelt en 'om' wordt het woord 'voor' geplaatst.

Naar aanleiding van punt 6.2, de zaak Proux/Bon meldt de voorzitter, dat de zaak is opgelost. De familie Bon heeft de nodige voorzieningen getroffen aan de vloer en na meting bleek het geluidsniveau in orde.

3. Mededelingen.

De voorzitter meldt dat er nog een brief van de heer F.Glastra en J.Maree is binnengekomen over de volgende onderwerpen: de serres, de energiekosten en het Nuon. Verder stellen zij voor dat het bestuur een jaarplan opstelt. Dit voorstel wordt in het bestuur besproken waarna besloten zal worden om dit voorstel al dan niet over te nemen en uit te voeren. De overige onderwerpen worden gaandeweg de vergadering besproken.

a. Status houtrot:

De heer Uitterhoeve meldt, dat dit probleem eind 2003 aan het licht kwam. Men dacht dat dit probleem zich alleen bij een serre voordeed, maar in de loop van 2004 bleek dat meer appartementen last hadden van houtrot en dat een veel structurele probleem was dat samen hing met de vochtproblemen in de serres. Dit werd ook door de schilder geconstateerd. Vervolgens is dit probleem aan AM wonen en Moes gemeld en aan hen is gevraagd om met een oplossing voor dit probleem te komen. Begin dit jaar is de VvE een GIW procedure gestart, waarbij AM Wonen verantwoordelijk werd gehouden. Op 3 mei jl. heeft het bestuur een brief aan AM Wonen en Moes gestuurd, waarin de lekkage en de houtrot nogmaals werden gemeld. Deze zaak is inmiddels ook bij Stichting Garantiefonds neergelegd. Bovendien is het onduidelijk waardoor de houtrot veroorzaakt wordt. Gedacht wordt aan een constructiefout of het gebruik van slecht hout. Binnenkort verwacht het bestuur het rapport van het Stichting Garantiefonds. Aan de hand van dit rapport en de daaruit voorkomende uitspraak kan de zaak definitief geregeld worden en wordt ook duidelijk wie de kosten van reparatie of vervanging moet betalen.

Een bewoner vraagt of de bouwer de fout schriftelijk erkent heeft. De heer Munnik antwoordt, dat de bouwer de fout niet heeft toegegeven, maar in een brief hebben zij aangegeven dat zij de klacht in behandeling nemen en de zaak erkennen. De klacht is dus niet formeel afgewezen. Moes is coöperatief en werkt mee in het onderzoeken. Hierop aansluitend meldt de voorzitter, dat de VvE zijn rechten veilig heeft gesteld door aanmelding bij het GIW; deze klacht is ook genoteerd. Als de onderhandelingen met AM Wonen niet goed verlopen, kan de VvE alsnog arbitrage aanvragen.

De uitspraak, die bij de arbitrage wordt uitgesproken, is bindend, maar het is een langlopend proces. Het is de intentie van het bestuur om in eerste instantie tot een oplossing met AM Wonen te komen.

De heer Uitterhoeve verwacht dat er forse werkzaamheden aan de gevel verricht zullen worden en hij adviseert de bewoners om voorlopig nog geen zonwering op te hangen.

Een bewoner vraagt of er intussen provisorische maatregelen zijn getroffen om de houtrot te stoppen. De heer Uitterhoeve antwoordt hier negatief op. Provisorische maatregelen en noodreparaties hebben geen zin. Bouwkundig zijn er geen problemen. Het bestuur laat daarom de verantwoording bij AM Wonen liggen. Hierop aansluitend merkt een bewoner op dat het glas van de serre helemaal los staat en alleen maar aan de zijkanten vast zit. De voorzitter stelt voor om aan AM Wonen schriftelijk te melden, dat zij voor eventuele schade of ongevallen aansprakelijk zijn. Het voorstel om het Stadsdeel over deze zaak in te lichten, wordt voorlopig nog niet nodig geacht. De voorzitter meldt dat de heer Scheepens en mevrouw Vink, huisnr. 19b, middels een brief het bestuur verzoekt om zelf actie te ondernemen en de lekkages te repareren, om vervolgens de rekening bij de eigen verzekering te leggen. Dat voorstel neemt het bestuur niet over. Een bewoner vraagt of het mogelijk is om, in verband met het veiligheid, extra druk uit te oefenen. De voorzitter antwoordt, dat het bestuur ook al naar deze mogelijkheden heeft gekeken. Mogelijk dat Bouwtoezicht hier een rol in kan spelen. Het bestuur heeft in elk geval alle mogelijkheden onderzocht om druk op AM Wonen uit te oefenen en wacht nu het rapport van de arbitrage, dat half juni verwacht wordt, af. Dit rapport wordt ook aan AM Wonen gestuurd. Indien blijkt dat AM niet wil meewerken, kan altijd nog de weg van arbitrage gevolgd worden. De bewoners worden op de hoogte gehouden.

b. Status lekkage (s).

Bij enkele parkeerplaatsen, waaronder nr. 48, zijn al onmiddellijk bij de oplevering vochtplekken aan het plafond geconstateerd. Een deel is hersteld, bij nr. 48 blijven de lekkages bestaan. Deze klacht is bij het GIW en AM Wonen gemeld. AM heeft daarop voorgesteld om een onafhankelijk adviesbureau in te schakelen om de oorzaak van de lekkages te achterhalen. Moes meldde, dat de lekkages niet veroorzaakt worden door het dak, maar door de afvoeren die niet goed schoongemaakt worden waardoor er lekkages ontstaan. Het bestuur is van mening dat deze theorie niet juist is, omdat de afvoeren periodiek worden schoongemaakt. Een bewoner reageert hierop en meldt dat tijdens de oplevering ook al diverse gebreken aan het dak zijn geconstateerd. De heer Uitterhoeve antwoordt, dat hierbij het aantonen van de gebreken niet van belang is, maar eerder de oorzaak van de lekkages. De voorzitter sluit dit onderwerp af en meldt dat deze klacht de nodige aandacht van het bestuur heeft. De bewoners worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

c. Status geluidsoverlast en rapport Peutz.

De heer Uitterhoeve meldt, dat er twee discussie langs elkaar lopen, namelijk de geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door de installatie van het hotel en van de installatie van KPN. Het hotel heeft de nodige maatregelen getroffen en voldoet nu aan eisen van de milieuwetgeving. Nadat de problemen met het hotel waren opgelost, kwam de geluidsoverlast van de installaties van het KPN gebouw naar voren. Er is nu geconstateerd dat in het rapport Peutz al vermeld stond, dat Peutz tijdens de bouw van het complex van de KPN, al had aangegeven dat KPN maatregelen moest treffen om de geluidsoverlast van hun installaties te minimaliseren. Twee maanden geleden heeft de heer Uitterhoeve hierover al contact opgenomen met KPN. Afgelopen maandag heeft hij weer contact opgenomen met de KPN. Deze persoon beloofde hem dat er een inspectie plaatsvindt en dat de maatregelen conform het rapport worden genomen. KPN neemt binnen drie weken weer contact met hem op.

Hierop aansluitend meldt de voorzitter dat zij via het Wijkcentrum heeft vernomen, dat er een bouwaanvraag is ingediend voor PdH nr. 11. Op deze bouwaanvraag is door de Welstandscommissie negatief geadviseerd, omdat het gebouw te hoog zou worden. Er is een nieuwe aanvraag ingediend.

Volgens Een bewoner wordt er ook een parkeergarage van twee lagen gebouw. De voorzitter antwoordt, dat er diverse geruchten de ronde gaan. Zij stelt voor dat het bestuur en de bewoners de diverse mededelingen en meldingen in de gaten houden en dat daar dan op gereageerd kan worden. Een bewoner stelt voor dat het bestuur namens de VvE bezwaar aantekent tegen de bouw. Hierop reageert de heer Munnik en hij meldt dat het enige waartegen de VvE bezwaar kan aantekenen, is tegen zaken aangaande het gebouw zelf (mogelijke schade aan het gebouw).

De voorzitter stelt daarop voor dat het bestuur de bewoners zo goed mogelijk informeert, maar dat de bewoners de kranten en overige informatie zelf ook zo goed mogelijk in de gaten moeten houden. De bewoners tekenen wanneer zij dat willen individueel bezwaar aan tegen de bouw. Op het moment dat het bestuur constateert dat de bouwplannen mogelijk schade aan het gebouw kunnen veroorzaken, worden de nodige maatregelen getroffen. De heer Uitterhoeve stelt voor dat de bewoners en het bestuur elkaar op de hoogte houden van nieuwe informatie. Met deze voorstellen gaan de bewoners akkoord.

d. Huishoudelijke mededelingen:

- Er mogen geen spullen op de parkeerplaatsen worden geplaatst; de garage is geen opslagplaats. De voorzitter verzoekt vriendelijk om deze rommel te verwijderen.
- Nogmaals dringend het verzoek om niet door het plantsoen te lopen; hierdoor verslechtert het plantsoen alleen maar. Het Stadsdeel heeft onlangs al hekjes geplaatst. De tuincommissie neemt binnenkort contact op met het Stadsdeel over de verdere inrichting van het plantsoen.
- Een verzoek aan de bewoners om bij verandering van e-mailadres het nieuwe adres aan het bestuur door te geven. Als bewoners nog geen nieuwsbrieven per mail ontvangen, kunnen zij zich aanmelden bij het bestuur.

4. Status administratie VvE/financiële informatie.

Goedkeuring jaarrekening 2004.

De heer Munnik neemt het woord en geeft een korte toelichting.

De volgende vragen worden gesteld.

- Met betrekking tot de afrekening van het Nuon vraagt een bewoner hoe het komt dat de ene meter te hoog en andere te laag is geschat. De heer Munnik antwoordt dat het verschil veroorzaakt wordt, doordat twee meters steeds geschat werden en de derde meter steeds opgenomen werd.
- Een bewoner stelt voor om de advocaatkosten, die niet begroot waren, te verhalen op degene die daarvoor verantwoordelijk is. Het bestuur neemt dit punt mee en beraadt zich hierover.
- Een bewoner vraagt zich af of alle meters bij het Nuon bekend zijn en of er voor de parkeergarage misschien een aparte meter is. De heer Uitterhoeve antwoordt, dat er maar drie collectieve meters zijn en dat de parkeergarage op één van deze meters zit.
- Bij de post 'voorziening bouwkundig' wordt gesproken over de vervanging van lamellen in de erker. Een bewoner vraagt zich af waar deze lamellen zich bevinden. De heer Munnik antwoordt, dat deze groene lamellen zich aan de buitenzijde van het gebouw bevinden.

Een bewoner vraagt of het constateren van de houtrot nog gevolgen heeft voor de afrekening met de schilder. De heer Munnik antwoordt, dat er voor het schilderwerk een open offerte is aangevraagd. Vrij snel na aanvang van het schilderen werd de houtrot ontdekt. Een klein deel van de serres was toen al geschuurd en schoongemaakt. In overleg met de heer Uitterhoeve en de schilders is hierop besloten om de serres uit het schilderprogramma te halen. In de meerjarenplanning is dit bedrag opgenomen, omdat het schilderwerk aan de serres nog moet worden afgerond. De heer Munnik hoopt dat de serres dusdanig hersteld moeten worden, dat deze kosten niet meer gemaakt hoeven worden. Vooralsnog staan deze werkzaamheden nog in de planning. Voorts is uit het programma het schilderen van de inpandige kozijnen op de 1^e etage gehaald.

Goedkeuring begroting 2005.

De heer Munnik geeft een korte toelichting op de begroting.

De volgende vragen worden gesteld.

- Een bewoner vraagt of het mogelijk is om nog meer op de verlichting te bezuinigen door het plaatsen van bijvoorbeeld bewegingssensoren. De heer Munnik antwoordt, dat door het steeds aan- en uitgaan de lampen juist meer te leiden hebben, bovendien gebruiken de starters hierdoor juist meer stroom. Verder speelt het veiligheidsaspect hierin een belangrijke rol. Hierop aansluitend merkt de heer Uitterhoeve dat het aspect bezuiniging vlak na de oplevering uitgebreid onderzocht is. Het bestuur heeft ervoor gekozen om de lampen bij de liften op de etages te halveren en de starters uit te zetten. Hiermee wordt een gering bedrag bespaard. Verder heeft het bestuur er veiligheidstechnisch voor gekozen om de overige verlichting te laten zoals het is.

- De heer Van de Pavverd vraagt aan de heer Munnik hoe de energiekosten van P. de Hooch zich ten opzichte van andere vergelijkbare projecten verhouden. De heer Munnik antwoordt, dat hierin diverse aspecten een rol spelen, maar dat P. de Hooch zich op de schaal van 0 – 10 op een 7 à 8 zit en zich dus op een boven gemiddelde plek bevindt.

Er zijn verder geen vragen.

5. Beslispunten aangemeld door eigenaren.

De voorzitter meldt, dat er geen ingebrachte beslispunten zijn.

6. Beslispunten aangemeld door het bestuur.

a. Goedkeuring jaarrekening 2004.

De kascontrole commissie bestond dit jaar uit de heren E. van Es en N.J.G. Veenboer. De heer V.d. Pavverd meldt, dat de kascontrole commissie de jaarrekening heeft gecontroleerd en goedgekeurd. De kascommissie adviseert de VvE om de jaarcijfers 2004 goed te keuren en het bestuur décharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

b. Eenmalige bijdrage.

Om problemen in de financiering van onderhoud te voorkomen stelt het bestuur voor om het tekort aan te zuiveren door middel van een éénmalige bijdrage. Dit bedrag wordt in de maandelijkse bijdrage meegenomen en is met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2005 van toepassing. De bewoners krijgen een overzicht van Munnik, waarin de nieuwe maandbijdrage en het bedrag dat nog betaald moet worden, vermeld staat.

Een bewoner vraagt of het redelijk is om bewoners, die pas zijn komen wonen, hetzelfde bedrag te laten betalen. De heer Munnik antwoordt, dat een appartement met de lusten en de lasten gekocht wordt. Een dergelijke regeling had ook ten gunste kunnen uitvallen. Verder meldt hij dat de VvE wettelijk verplicht is om de rekening binnen een maand na vaststelling van de jaarrekening aan te zuiveren.

c. Goedkeuring begroting 2005.

Er zijn verder geen bijzonderheden.

d. Huismeester of klusjesman.

De voorzitter meldt, dat het voorstel van het bestuur is om de begroting op te hogen met de aanstelling van een huismeester. De toelichting hierop is bij de jaarstukken gevoegd. Het bestuur wil graag de mening van de bewoners horen en brengt daarom twee mogelijkheden in stemming. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- Een bewoner stelt voor om een klusjeslijst op te hangen. Het bestuur kan dan besluiten welke klusjes prioriteit hebben en kan op deze manier bijhouden welke werkzaamheden verricht zijn. De heer Uitterhoeve meldt, dat het bestuur alle klachten al bijhoudt in een overzicht. Hierop aansluitend stelt mevrouw Sibbing voor dat er een vaste regeling wordt getroffen in de vorm van een ideeënbus of postbus, waarin de bewoners hun ideeën of opmerkingen kunnen gooien. Hierdoor vervullen de bewoners zelf een actieve rol in de VvE.
- Volgens de heer Uitterhoeve is het nadeel van een klusjesman, dat hij incidenteel langskomt. Hierdoor kunnen bepaalde klussen, zoals het vervangen van lampen, die niet gemeld worden, langer blijven liggen. Een huismeester is pro-actief en zorgt ervoor dat de kwaliteit, die wenselijk is in het gebouw, gewaarborgd wordt.
- Hierop aansluitend merkt een bewoonster op, dat zij het eens is met het voorstel van het bestuur. Volgens haar is de VvE er erg bij gebaat om iemand in huis te hebben, die het gebouw ook goed kent. Dit bevordert de continuïteit en de kennis. Door het aanstellen van een huismeester wordt het bestuur ook ontlast en kunnen zij zich op andere zaken gaan richten.
- Een bewoner vraagt zich af of er voldoende werk is voor de aanstelling van drie ochtenden. Bovendien vraagt hij zich af of een huismeester echt veel aan de kwaliteit van het gebouw toevoegt. De voorzitter antwoordt, dat dit afhankelijk is van de hoogte van het prioriteitsniveau en welke waarde je daaraan hecht. Mevrouw Sibbing haakt hierop in en meldt dat het bestuur de afgelopen periode al minder klachten en opmerkingen heeft gekregen. Tijdens de proefperiode zijn er door de bewoners al diverse positieve geluiden afgegeven.

Verder meldt de voorzitter dat de huismeester een logboek bijhoudt. Dit logboek wordt door de heer Uitterhoeve en haarzelf gecontroleerd. Uit de werkzaamheden die de afgelopen periode verricht zijn, kan het bestuur concluderen dat er voldoende werk voor de huismeester in huis is. De heer Uitterhoeve sluit hierbij aan en meldt dat de werkzaamheden van de huismeester niet alleen bestaan uit het vervangen van lampen. Het effect van een huismeester wordt gemerkt doordat klachten nog dezelfde dag verholpen worden. Normaal gesproken ging daar een paar dagen overheen, omdat er iemand ingehuurd moest worden. Dit kosten hiervoor liggen bovendien een stuk hoger. Een huismeester heeft als bijkomend voordeel dat hij de leveranciers de toegang kan verschaffen en met ze meeloopt.

- Een bewoner stelt voor dat de huismeester eventueel ook toezicht op het plantsoen kan houden. De voorzitter antwoordt, dat dit tot één van de mogelijkheden behoort. Momenteel bestaat de tuincommissie uit drie bewoners; zij houden zich bezig met de inrichting en het onderhoud van het plantsoen. Helaas is de respons voor het vervullen van een taak binnen het gebouw vrij laag en zullen er een aantal taken dus op een andere manier vervuld moeten worden.

Ter afsluiting van dit onderwerp doet de voorzitter nogmaals een beroep op de bewoners om het gebouw en de omgeving netjes te houden en hun rommel op te ruimen.

7. Stemming ingebrachte punten, inclusief bestuursverkiezing.

De voorzitter meldt, dat er geen ingebrachte punten zijn, maar wel ingekomen stukken.

a. Brief van de heer M. Scheepens en N. Vink.

De voorzitter geeft melding van de inhoud van deze brief. Zij geeft aan dat een van de bezwaren van dhr. Scheepens zich richt op het opheffen van de technische commissie. Door gebrek aan belangstelling, maar ook door een onduidelijke taakinhoud, bleek de technische commissie niet langer zinvol en is daarom door het bestuur afgeschaft. Een van de leden is van mening dat deze brief niet behandeld hoeft te worden. De meeste leden zijn het daarmee eens.

b. E-mail van mevrouw M.J. Grotenhuis.

In deze mail meldt mevrouw Grotenhuis het krantenbericht over de gasexplosie in een appartementcomplex. Het complex werd gedeeltelijk door de explosie verwoest. De verzekering betaalde niet uit omdat de premie te laat was betaald. Bovendien bleek de verzekerde waarde van het pand niet voldoende te zijn en de beheerder niet verzekerd voor beroepsaansprakelijkheden. Volgens haar is de beroepsaansprakelijkheid van Munnik VvE beheer van € 440.000,-- per gebeurtenis te laag. Zij geeft het signaal af dat dit risico voldoende afgedekt moet worden. De heer Munnik reageert hierop en meldt dat de verzekerde waarde voldoende afgedekt is. Het gebouw is getaxeerd en op basis van dat rapport verzekerd. Met betrekking tot het betalen van facturen meldt hij dat Munnik de volgende procedure volgt. De facturen van de verzekeringen worden, per prioriteit, vooruit betaald. Als een rekening niet op tijd betaald wordt, wordt er automatisch 2 of 3 keer een aanmaning verstuurd. Verder schat hij de kans op een dergelijke calamiteit vrij laag in. De voorzitter sluit dit onderwerp af en meldt dat het bestuur dit punt meeneemt.

Bestuursverkiezing:

De heer V.d. Paverd en mevrouw Sibbing hebben te kennen gegeven hun functie als bestuurslid na deze vergadering beschikbaar te stellen. De heer Groeneveld heeft aangegeven de functie van penningmeester te willen gaan vervullen. Hierdoor ontstaan er twee vacatures; een voor de functie van secretaris en een voor de functie van gewoon bestuurslid. Bovendien treedt de heer Van Es af als lid van de kascommissie en ontstaat daar dus ook een vacature.

Drie kandidaten hebben zich aangemeld voor een bestuursfunctie: mevrouw M. Coeterier, P. de Hoochstraat 15H, de heer R.J.A. van Kats, P. de Hoochstraat 23E, en de heer J.H. Koning, P. de Hoochstraat 25E. Na overleg trekt de heer Kats zich terug. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Coeterier en de heer Koning als lid van het bestuur. Het bestuur bespreekt onderling de verdeling van de functies.

De heer D.J.P. van Etten, P. de Hoochstraat 25C, stelt zich beschikbaar voor de kascontrole commissie. De vergadering maakt geen bezwaar tegen deze benoeming. De kascontrole commissie voor het volgende jaar bestaat uit de heren Veenboer en Van Etten.

De voorzitter bedankt de vertrekkende bestuursleden voor hun inzet en enthousiasme en als dank ontvangen zij een kratje wijn.

8. Rondvraag.

- De heer Van Etten meldt dat de tuincommissie geen werkzaamheden in de tuin kan verrichten zolang de lekkage van het dak niet is verholpen. Hij heeft het afgelopen 1½ jaar diverse instanties benaderd of zij hem informatie kunnen verstrekken over de constructie en het bestek van het dak. Dit is tot nu toe niet gelukt. AM Wonen en Moes kunnen hem hierin ook niet helpen. De Gemeente schijnt ook dergelijke tekeningen te hebben. Hij vraagt of één van de andere bewoners de mogelijkheid en de tijd heeft om deze informatie bij de Gemeente op te halen. Hiermee zou de tuincommissie heel erg geholpen zijn en kan men verder met het uitwerken van de plannen. Verder meldt hij dat hij een deskundige heeft gevonden, die hem wil begeleiden bij het inrichten van het dak.
- Het is de heer Van Etten opgevallen, dat de speedgate regelmatig open blijft staan. Hij wijst de bewoners er nogmaals op om geen waardevolle spullen in de auto te laten liggen. Volgens hem kunnen inbrekers vrij gemakkelijk binnenkomen.
- Een bewoner vraagt wie de website gaat beheren na het vertrek van mevrouw Sibbing. Mevrouw Sibbing antwoordt, dat zij de website voorlopig blijft beheren.

Er zijn verder geen vragen.

9. Sluiting en borrel.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.00 uur en meldt dat er nog een drankje gedronken kan worden.

Een dag na de ALV is per mail de uitslag van de stemmingen aan de leden gemeld.

De uitslag van de diverse stemmingen is als volgt:

Totaal aantal uit te brengen stemmen: 527

Totaal stemmen aanwezig of gevolmachtigd: 329 (37 leden)

Conclusie. Meerderheid is aanwezig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten

Stemming 1

Jaarrekening 2004

Voor 329	tegen 00	blanco 00
----------	----------	-----------

Stemming 2

Eenmalige bijdrage

Voor 295	tegen 18	blanco 16
----------	----------	-----------

Stemming 3

Begroting 2005

Voor 305	tegen 00	blanco 24
----------	----------	-----------

Stemming 4

Huismeester of klusjesman

Huismeester 227	Klusjesman 77	blanco 25
-----------------	---------------	-----------