

Bestuur van de Vereniging van Eigenaars Pieter de Hooch

secretariaat: Pieter de Hoochstraat 25E • bestuur@pieterdehooch.nl • www.pieterdehooch.nl

Verslag van de Algemene Ledenvergadering van de VvE P. **de Hooch** gehouden op **woensdag 11 januari 2006** in het Montessorilyceum, P. de Hoochstraat 59 in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur: G. Dekkers, M. Coeterier, H. Groeneveld, J. Koning, A. Uitterhoeve

Aanwezig aantal stemmen: 310 van de 527 stemmen (35 eigenaren)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering, heet de aanwezigen welkom en wenst iedereen namens het bestuur nog een goed 2006. Verder wijst de voorzitter er op dat er sprake is van een bijzondere vergadering, omdat alleen de problematiek van de houtrot/arbitrage-procedure is geagendeerd; er zal aan het einde van de vergadering echter wel nog even op de recente inbraak worden ingegaan.

2. Mededelingen

De voorzitter deelt mee dat Munnik vanavond verhinderd is. Daarom zullen er geen uitgebreide notulen worden gemaakt, maar zal worden volstaan met een verslag op hoofdzaken door Jan Koning.

3. Houtrot/arbitrageprocedure

De voorzitter wijst er op dat het Huishoudelijk Reglement (art. 51) voorschrijft dat het bestuur voor uitgaven die een bedrag van 2% van het totaal van de exploitatiebegroting te boven gaan een machtiging van de Algemene Ledenvergadering nodig heeft. Daarom legt het bestuur het uitgereikte voorstel ter fiatting aan de aanwezige leden van de vereniging voor.

Onder verwijzing naar de Nieuwsbrief december 2005 stelt de voorzitter, na een korte terugblik in het verleden, dat er in het overleg met AM Wonen tot dusver vrijwel geen vooruitgang valt te constateren. Indien de geldende termijnen hierdoor dreigen te verlopen, bestaat het risico dat de Vereniging van Eigenaars (VvE) haar rechten ten opzichte van AM Wonen zal verliezen. De door het bestuur onlangs geraadpleegde advocaat mr. H. van Ramshorst (Rozemond Van Ramshorst Smit *advocaten*, een kantoor dat gespecialiseerd is in bouwzaken) heeft het bestuur daarom geadviseerd het geschil met AM Wonen formeel aanhangig te maken bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw (hierna aangeduid als RVA); omdat hiervoor een termijn van 5 jaar geldt, dient dit voor april 2006 te geschieden. Het aanhangig maken van het geschil bij de RVA geschiedt door de VvE als collectief, met toevoeging van een lijst van alle individuele eigenaars.

De voorzitter benadrukt dat de onderhavige procedure niet noodzakelijkerwijze impliceert dat de RVA ook daadwerkelijk een uitspraak zal doen. Door het formeel aanhangig maken van het geschil wordt alleen geëffectueerd dat de rechten -inclusief rechten inzake toekomstige gevallen van houtrot- ten opzichte van AM Wonen worden zeker gesteld. Het bestuur kan het overleg met AM Wonen gewoon voortzetten. Alleen wanneer de

onderhandelingen met AM Wonen voor de VvE geen bevredigend resultaat opleveren, zal een procedure moeten worden gevoerd voor de RVA, die dan in het geschil tussen partijen een uitspraak zal doen. Desgevraagd wordt van de zijde van het bestuur geantwoord dat een gang naar de rechter voor de VvE niet tot de mogelijkheden behoort, omdat de desbetreffende stukken van het bestek voorschrijven dat geschillen dienen te worden voorgelegd aan de RVA.

De voorzitter memoreert dat er nog een tweede mogelijkheid bestaat, namelijk het geschil aanhangig maken bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), waarvoor een vervaltermijn van 6 jaar geldt. De reden waarom het bestuur niet eerst het SWK-traject volgt, is gelegen in de overweging dat bij eventueel verlies van de SWK-procedure het geschil met AM Wonen niet meer bij de RVA aanhangig kan worden gemaakt.

Desgevraagd antwoordt de voorzitter dat het, in de Nieuwsbrief december 2005 aan de orde gestelde, individuele SKW-traject gewoon kan worden gehandhaafd, omdat het hier gaat om individuele gevolgschade, bijvoorbeeld schade aan de vloerbedekking door lekkage. Wat de informatie van individuele eigenaars aan hun rechtsbijstandsverzekering betreft, deelt de voorzitter mee dat door het bestuur een informatiesetje is samengesteld, dat op korte termijn bij alle bewoners in de brievenbus zal worden gedeponneerd.

Desgevraagd deelt de voorzitter mee dat het bestuur het geschil met AM Wonen niet alleen betrekking wil laten hebben op houtrot, maar op alle casco-gebreken (welke niet al bij 1^e oplevering zijn vastgesteld).

Van de zijde van het bestuur wordt meegedeeld dat vandaag toch nog het door de Stichting Garantiefonds Timmerwerkzaamheden (SGT), in opdracht van Moes, opgestelde rapport is ontvangen. In het kort worden in het SGT-rapport de 3 volgende oorzaken van de houtrot vastgesteld:

- detailleringfouten;
- slecht schilderwerk;
- tijdens opslag nat geworden hout.

Wat de detailleringfouten betreft, wordt van de zijde van het bestuur nog het volgende opgemerkt. In december 2005 is, in opdracht van AM Wonen, door het bedrijf van Wijk een inspectie uitgevoerd. Tijdens deze inspectie is door voornoemd bedrijf gesteld dat er sprake is geweest van detailleringfouten. In aanvulling hierop wordt nog meegedeeld dat het bedrijf van Wijk in week 5 van dit jaar individuele eigenaars zal bezoeken voor het opnemen van houtrotschade. Hierna zal AM Wonen een plan van aanpak voor herstelwerkzaamheden opstellen. De voorzitter merkt volledigheidshalve nog op dat de recente gang van zaken de VvE, er na de mening van het bestuur, niet van moet weerhouden het geschil met AM Wonen formeel aanhangig te maken bij de RVA. Wat de kwaliteit van het hout betreft wordt door de voorzitter nog opgemerkt dat mr. van Ramshorst het bestuur er onlangs heeft op geattendeerd dat bij de serres gebruik is gemaakt van hemlock, een inferieure houtsoort (naaldhout), waarvan ten tijde van de bouw al vast stond dat er sprake was van een inferieure houtsoort, die nadien niet meer was toegestaan.

Wat de kosten betreft, geeft de voorzitter nog de volgende toelichting. De initiële kosten hebben betrekking op beperkte kosten voor het aanhangig maken van het geschil bij de RVA (inschrijfkosten) en kosten van de advocaat voor het schrijven van een brief aan de RVA. Indien AM Wonen nog geruime tijd voor de reguliere Algemene Ledenvergadering in juni 2006 voorstellen voor herstel zal presenteren wil het bestuur over het mandaat

beschikken zich laten adviseren door een technisch adviesbureau, waarbij wordt gedacht aan TNO (beschikt over een gerenommeerd houtexpert). De kosten van de inschakeling van een technisch bureau zullen al snel € 10.000 á 15.000 bedragen.

Vanuit de vergadering wordt er op aangedrongen dat het bestuur zich bij de inschakeling van een technisch bureau niet laat leiden door de acties van AM Wonen, maar al op korte termijn overgaat tot inschakeling van een technisch bureau; hierdoor wordt dan bewerkstelligd dat het bestuur snel(ler) en slagvaardig(er) zal kunnen reageren op AM Wonen. De voorzitter constateert dat deze visie breed door de vergadering wordt gedeeld en zegt toe graag aldus te handelen.

In het kader van het stemmen over het voorstel van het bestuur wordt vanuit de vergadering nog opgemerkt dat het bestuur het genoemde bedrag van € 25.000 niet al te strikt dient op te vatten, omdat men wil voorkomen dat het bestuur bij een beperkte overschrijding van ca. € 1.000 weer een Algemene Ledenvergadering zou moeten uitschrijven. De voorzitter zegt dat ze een flexibele interpretatie van het gevraagde mandaat zeer op prijs stelt. Hierna brengt de voorzitter het bestuursvoorstel in stemming.

VOORSTEL BESTUUR

Op grond van de geringe voortgang in het dossier houtrot en het verkregen juridische advies (mr. H.A. van Ramshorst/Rozemond Van Ramshorst Smit *advocaten*) ziet het bestuur zich, mede ter behoud van rechten, genoodzaakt een arbitrageprocedure te starten bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw te Utrecht.

Het bestuur verzoekt de Algemene Ledenvergadering hierbij instemming te verlenen om een arbitrageprocedure te starten bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw en in dit kader alle noodzakelijke stappen te ondernemen, met de hieraan verbonden kosten (1)

(1) Afhankelijk van het verloop van de procedure kunnen deze kosten volgens voorlopige inschatting oplopen tot ca. € 25.000,-

De uitslag van de schriftelijke stemming zal in het verslag worden opgenomen.

4. Stemming

Uitslag stemming:

Voor 310

tegen 0

blanco 0

Na de stemming stelt de voorzitter nog kort de recente inbraak (nr. 17F) aan de orde. Het bestuur heeft na voornoemde inbraak een offerte gevraagd voor additionele veiligheidsvoorzieningen. Omdat de offerte vanwege de feestdagen nog niet is ontvangen, kan het bestuur thans geen indicatie van de kosten geven. Het bestuur zou echter wel de instemming van de vergadering wensen inzake een tweetal voorzieningen, namelijk strips aan de achterkant van het gebouw en driepuntsslotsen voor de 3 entree-deuren. Over verdergaande maatregelen, zoals veiligheidsvoorzieningen voor de balkons op de 1^e en 2^e verdieping, alsmede installatie van videocamera's kan dan in Algemene Ledenvergadering van juni aanstaande worden gesproken. De vergadering kan zich in deze benadering vinden.

In dit kader wordt vanuit de vergadering nog naar voren gebracht dat het bestuur over een ruimer financieel mandaat zou moeten beschikken dan de 2% van de exploitatiebegroting, zoals bepaald in artikel 51 van het Huishoudelijk Reglement. De voorzitter zegt dat ze deze positieve suggestie zal meenemen en in de Algemene Ledenvergadering van

juni aanstaande een voorstel tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement ter zake zal presenteren.

Desgevraagd zegt de voorzitter toe in de junivergadering ook terug te komen op de suggestie vanuit de vergadering om -in navolging van de veiligheidscertificering van individuele appartementen- een veiligheidscertificering voor het gehele appartementen-complex te realiseren.

5. Rondvraag

In de rondvraag wordt desgevraagd van de zijde van het bestuur nog een toelichting geven op de werkzaamheden van Munnik: inning contributie, klachtenafhandeling, regulier onderhoud, betalen van rekeningen, etc., met andere woorden het verrichten van het dagelijks beheer.

6. Borrel

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging voor de inbreng in de besprekingen van de aanwezige leden en nodigt iedereen uit voor de borrel.