

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de V.v.E. **Residentie Pieter de Hooch** te Amsterdam gehouden op dinsdag 13 maart 2007 in het Montessorilyceum, P. de Hoochstraat 59 te Amsterdam.

Aanwezig namens het bestuur: G. Dekkers (voorzitter), J. Koning (secretaris),
H. Groeneveld (penningmeester), M. Coeterier (lid)
A. Uitterhoeve (lid)

Aanwezig namens eigenaars: 33 van de 59 appartementen
308 van de 527 stemmen

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezige leden welkom. Vanwege de verhindering van Munnik zullen geen uitgebreide notulen worden gemaakt, maar wordt volstaan met een verslag op hoofdzaken door Jan Koning.

2. Mededelingen

De voorzitter verzoekt alle aanwezige leden de presentielijst te tekenen.

3. Voorstel AM Wonen inzake houtrot

De voorzitter verzoekt dhr. Uitterhoeve om het voorstel van AM Wonen (AM) toe te lichten. Dhr. Uitterhoeve schetst in eerste instantie de langdurige historie van de houtrotkwestie en memoreert dat het bestuur in april 2005 AM formeel aansprakelijk heeft gesteld en in februari 2006 de kwestie (pro forma) bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw aanhangig heeft gemaakt. Wat de aanpak van de houtrot betreft, merkt spreker op dat eerst alle houtrot in de erkers tot op het zichtbare gezonde hout zal worden verwijderd, waarna de ontstane gaten met een kunsthars worden opgevuld. Vervolgens worden de erkerkozijnen op basis van het zgn. Lamikon-Woodstone systeem voorzien van een ventilerende bekleding in de kleur van de erker. Deze bekleding beschermt het hout duurzaam aan de buitenkant. Hierdoor wordt het hout onbereikbaar voor weersinvloeden (vocht), maar kan het hout toch vrij ademen en vocht gemakkelijk kwijt raken.

Dhr. Scheepens verwijst in dit verband naar de, ook bij het bestuur bekende, website www.lamikon.nl, waar nuttige informatie over het onderhavige systeem kan worden gevonden.

Dhr. Uitterhoeve vervolgt zijn betoog en wijst er op dat het bestuur, in overleg met juridisch adviseur mr. van Ramshorst, een aantal bezwaren heeft gemaakt tegen het eerste voorstel van AM. Deze bezwaren hebben geresulteerd in een aantal aanpassingen van de zijde van AM. In de eerste plaats is de eigen bijdrage van de VvE aan het schilderwerk gereduceerd van € 22.526 tot € 15.000 (excl. BTW). Op dit laatstgenoemde bedrag worden dan nog de door de VvE gemaakte kosten (arbitrage, kosten adviseurs en gebruik hangbak voor inspectie) ad. € 3.500 in mindering gebracht.

In de tweede plaats heeft AM op verzoek van het bestuur toegezegd de werkzaamheden aan het houtwerk van de 8^e etage aan de achterkant van het gebouw direct aansluitend op het

herstel van de erkers ter hand te nemen. In de derde plaats hebben we gesteld dat er, anders dan AM suggereert, geen sprake is van inwatering aan de binnenzijde van de erkerkozijnen.

Het bestuur is het overigens wel met AM eens dat het de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaars is om te zorgen voor goed onderhoud van het kitwerk aan de binnenzijde van de erkerkozijnen. Spreker merkt in dit verband op dat het bestuur overweegt om van Wijk Amsterdam BV (van Wijk) -het bedrijf dat de houtrot zal repareren- opdracht te geven om het kitwerk te inspecteren en daar waar nodig te herstellen.

Vanuit de vergadering wordt door diverse leden opgemerkt dat AM de beste oplossing, namelijk de vervanging van alle erkerkozijnen -inclusief de (nog) niet door houtrot aangetaste, gezonde kozijnen- dient te realiseren.

Dhr. Uitterhoeve geeft aan dat, hoewel het bestuur ook van mening is dat vervanging van alle erkerkozijnen door nieuwe kozijnen van kwalitatief beter hout de beste oplossing is, deze overweging in de onderhavige kwestie niet zo relevant is. Van belang is dat we als VvE geen recht hebben op de beste, maar op een deugdelijke oplossing. In dit kader wijst spreker er op dat onze technisch adviseur dhr. de Jong/TNO -die in Nederland bekend staat als een erkend houtspecialist- in een schriftelijk advies de keuze van AM voor het Lamikon-systeem als een goede en veel toegepaste oplossing van de houtrotproblematiek heeft gekwalificeerd; dhr. de Jong heeft het bestuur ook een referentielijst verstrekt.

Vanuit de vergadering wordt door een aantal leden bezwaar gemaakt tegen het feit dat AM geen aansprakelijkheid erkent, maar enkel coulancehalve bereid is te houtrotproblematiek aan te pakken. Verder worden er vragen gesteld over de garantie inzake de houtrotherstelwerkzaamheden.

Dhr. Uitterhoeve wijst er op dat de coulancepassage weliswaar nog voorkomt in de aanbestedingsbrief bij het aangepaste voorstel van AM, maar niet meer in het aan de VvE ter accordering voorgelegde voorstel. Verder heeft advocaat van Ramshorst een positief oordeel over het (aangepaste) voorstel van AM gegeven. Spreker acht het onwaarschijnlijk dat de door VvE, in geval van het niet accorderen van het voorstel van AM, bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw een beter resultaat kan worden gerealiseerd.

Mevr. Coeterier merkt op dat ze het zeer onwaarschijnlijk acht dat AM aansprakelijkheid zal erkennen en dat een dergelijke erkenning ook vaak achterwege blijft; in dit geval is van belang dat AM betaalt.

Wat de vragen over de garantie betreft, deelt dhr. Uitterhoeve mee dat na afronding van de houtrotherstelwerkzaamheden opnieuw een garantietermijn volgens de GIW-regeling van toepassing is.

Spreker deelt verder nog mee dat, indien de VvE instemt met het voorstel van AM, er voor de aanvang van de werkzaamheden, door van AM/van Wijk nog een uitgebreide voorlichtingsbijeenkomst voor de leden zal plaatsvinden.

4. Voorstel bestuur extra beveiliging garage: camera's

Dhr. Groeneveld licht in het kort het voorstel toe. Spreker heeft het contact met het bedrijf gehad dat voor het hotel naar volle tevredenheid camera's heeft geïnstalleerd. Het desbetreffende bedrijf heeft aangegeven dat met 3 camera's een volledig overzicht van onze garage kan worden verkregen.

De kosten van 3 camera's plus opnameapparatuur bedragen $3 * € 3.500 = € 10.500$. De opnames worden om de 3 dagen verwijderd door het automatisch wissen van de schijf. Spreker memoreert verder dat in 2006 2 keer de toegangsdeur in de garage van blok 17-19 is geforceerd en 1 keer is ingebroken in een geparkeerde auto en dat in februari 2007 een geparkeerde scooter is gestolen.

Dhr. Ehrhardt geeft een korte toelichting op een ander modern en goedkoper systeem, waarbij de opnameapparatuur in een bunker staat, waardoor wordt voorkomen dat deze apparatuur kan worden vernield.

Vanuit de vergadering wordt door een aantal leden de volgende bezwaren tegen camera's aangevoerd:

- Privacy-overwegingen, waarbij nog wordt aangetekend dat installatie van camera's niet toegestaan is, indien een of meerdere leden hier tegen zijn;
 - Indien inbrekers hun gezicht camoufleren zijn de camera's niet effectief, waarbij overigens wordt opgemerkt dat dit bezwaar zou kunnen worden ondervangen door ook bij de voordeur en toegang tot de fietsenstalling camera's te plaatsen.
- Het bestuur zegt toe de technische en juridische problemen te onderzoeken en de leden hierover te informeren.

De voorzitter legt in het kader van de veiligheid van het complex aan de vergadering de wens van het bestuur voor een lijst te verkrijgen van huurders van parkeer-plaatsen en/of appartementen. De overgrote meerderheid van de vergadering ondersteunt deze wens van het bestuur.

Vervolgens brengt de voorzitter de beide voorstellen in stemming. De uitslag van de stemming zal worden opgenomen in de notulen:

Totaal aantal uit te brengen stemmen:	527 stemmen (59 eigenaars)
Quorum: 2/3 van 527 =	351 stemmen
Totaal aantal stemmen aanwezig of gevolmachtigd:	308 stemmen (33 eigenaars)

Stemming 1: Voorstel AM Wonen BV inzake houtrot

Voor: 308 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Stemming 2: Voorstel bestuur extra beveiliging garage: camera's

Voor: 132 stemmen

Tegen: 176 stemmen

5. Rondvraag

Vanuit de vergadering wordt door diverse leden gevraagd of bij de houtrotherstelwerkzaamheden de installatie van dubbel glas kan worden meegenomen. Tevens wordt gevraagd of de mogelijkheid bestaat om, met het oog op betere ventilatie, de zijramen in de erkers door openslaande ramen te vervangen

Dhr. Uitterhoeve acht beide punten zeker bespreekbaar en stelt voor om deze punten aan de orde te stellen in de voorlichtingsbijeenkomst van AM/van Wijk.

6. Sluiting

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