

Conceptnotulen en vergaderstukken ALV 3 juni 2014

Conceptnotulen	blz 1 - 8
Vergaderstukken	blz 9 - 25

NOTULEN van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Pieter de Hooch, gehouden op 3 juni 2014 in de Mondriaan zaal van het Museum Quarter Hotel te Amsterdam.

Aanwezig namens het bestuur:	dhr. A.J.A. Uitterhoeve (voorzitter), dhr. H. Groeneveld, dhr. F.A. Glastra en mw. B.B. Tholen
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	dhr. Y. Gouverneur en mw. J. Aberkrom (notuliste)
Aanwezig aantal stemmen:	357 van de 527 stemmen (95 stemmen met volmacht)

1. Opening

De voorzitter opent om 20.12 uur de vergadering en heet iedereen welkom. Hij is blij met de goede opkomst. Er is een quorum aanwezig, ook voor de onderwerpen, die 2/3 aanwezigheid nodig hebben.

De heer Vlek stelt voor ook de bouw van de Boerenweteringgarage te bespreken tijdens de rondvraag. De agenda wordt hiermee vastgesteld.

2. Mededelingen

KPN gebouw: De voorzitter geeft aan dat mevrouw Jonk onderzoek heeft gedaan naar de ontwikkelingen rond het KPN gebouw. Mevrouw Jonk meldt, dat zij contact gehad heeft met de gemeente, die meldde, dat het gebouw gesloopt zou worden. Er zou een zijpad komen om de deur te ontsluiten. In januari zou er een voorlichtingsavond gehouden worden. Mevrouw Jonk heeft hier niets over gehoord en heeft contact opgenomen met de eigenaar. Die meldde, dat er nog geen tekeningen of vergunningen waren en dat in mei meer bekend zou zijn. Na mei was er nog steeds niets gebeurd. Mevrouw Jonk hoorde, dat het zijpad niet door gaat, omdat het te duur zou zijn. Er is tot op heden nog steeds geen vergunning aangevraagd, omdat een bewoner van het Glass House overall tegen protesteert. Het project lijkt stil te liggen. De voorzitter bedankt mevrouw Jonk voor haar uitleg.

Mevrouw Tholen vult aan, dat deze VvE niet de enige is, die belang heeft. Zij heeft twee contactpersonen, o.a. van het Glass House, om samen op te trekken.

De heer Vlek vraagt of het bestuur tegen bouw is? De voorzitter antwoordt, dat het bestuur nog geen standpunt heeft ingenomen. Als er meer informatie is, dan kunnen de bewoners zich oriënteren en bedenken of men voor of tegen de bouw is. De heer Vlek is bang, dat als het gebouw gesloopt wordt, muren beschadigd kunnen worden. De voorzitter antwoordt, dat er zo veel mogelijk geprobeerd wordt het eigen pand te zekeren. Er is nu te onduidelijk om al een standpunt in te nemen. De heer van Etten merkt op, dat de eigenaar van dit hotel ook partij is. Hij adviseert met hem contact op te nemen. Mevrouw Tholen zal dit voorstel meenemen. De heer Balvers vraagt of het bestemmingsplan bekend is. Mevrouw Jonk antwoordt, dat het woningbouw met commerciële ruimten is. De voorzitter verzoekt iedereen, die meer ideeën heeft, zich bij het bestuur te melden.

Parkeergarage: de heer Groeneveld meldt, dat op 28 maart gestart is met de sloop. Drie weken geleden was er een grote lekkage in de bergingen van de heer Vlek en mevrouw van de Biggelaar. De loodgieter die kwam kijken, had niet een goed plan. Daarna zijn bouwdeskundigen langs gekomen, de heren Prent en Heineman. Zij hebben tekeningen opgevraagd bij de gemeente. Zij zijn ook bij BAM geweest, wat niet veel opgeleverd heeft. Vlak na de lekkage is het weer droog geworden en de lekkage is tot nu toe niet meer terug gekomen. Het is de vraag, waar deze lekkage vandaan kwam. De onderzoekers zijn

de waterstanden van de periode waarin de lekkage plaatsvond aan het opvragen om te kijken of daar een oorzaak uit af te leiden is. De eigen garage is een betonnen bak en staat deels onder het grondwater. Eronder staat ook een betonnen bak, die helemaal onder het grondwater staat. De sloop van de constructie, die de auto's in de garage op hun plek moesten zetten, heeft wellicht de bak wat verschoven. Morgen komt de firma Monsjou langs, die een nulmeting zal uitvoeren. BAM is gevraagd deze metingen te doen, maar die vonden het niet nodig. Het bestuur vindt dat wel nodig. De heer Groeneveld meldt, dat op 13 juni de heer Heineman opnieuw bij de gemeente zit voor de tekeningen. De heer Balvers vraagt wat de nulmeting inhoudt? De voorzitter antwoordt, dat de huidige bouwkundige staat in beeld wordt gebracht. Dan kan er geconstateerd worden, welke veranderingen er zijn gebeurd. Dat is de basis om eventuele schade te claimen en BAM aansprakelijk te stellen. De heer van Kats stelt voor om de verzekering al te informeren en hen een nulmeting te laten doen. De voorzitter antwoordt, dat aan de BAM een brief is gestuurd waarin de VVE aankondigt hen aansprakelijk te stellen voor eventuele schade. De heer Gouverneur vult aan, dat de opstalverzekering hierin geen rol speelt. BAM heeft een CAR verzekering voor eventuele bouwschade. Schade aan constructie van het gebouw ten gevolge van de bouwwerkzaamheden is niet verzekerd bij de opstalverzekering.

Mevrouw van Hagen vraagt wat de reden is, dat BAM geweigerd heeft een nulmeting uit te voeren? Zij vindt dat lastig te accepteren. Zij woont vlak boven de parkeergarage en vindt de sloop geen pretje. Er wordt erg slordig gewerkt. De voorzitter geeft aan, dat BAM vond dat er geen risico's aan de sloop zouden zitten.

De heer Groeneveld meldt, dat er hij contact zal opnemen met een bouwadvocaat om advies in te winnen met betrekking op de kosten van de nulmeting en het verhalen op BAM. De heer Koning vraagt of Monsjou een gecertificeerd bedrijf is. De heer Gouverneur beaamt dit.

De heer van Etten denkt, dat de rechtsbijstandsverzekering wel al ingeschakeld kan worden. Mevrouw van Hagen heeft contact gehad met AM, die meldde, dat er een garage wordt gemaakt zonder compressor maar met lift, die minder herrie zou geven. Er komen twee betonnen vloeren en vanuit de garage wordt er ingereden. Er zullen geen lange wachtrijen meer komen. Het zal een garage worden voor ongeveer 100 auto's. De heer Groeneveld begreep dat er 70-80 auto's geparkeerd konden worden. Hij heeft iemand van de nieuwe garage gesproken, die meldde, dat de garage deels via langlopende contracten verhuurd zullen worden en voor een deel met kortlopende. Deze persoon wist niets af van de bouw van de Boerenweteing garage. De heer Balvers vraagt of het hotel nog partij is? De voorzitter antwoordt, dat dit niet het geval is. Mevrouw van Hagen merkt daarbij op, dat het hotel deel uitmaakt van de hoofd-VvE, waar de garage, hotel en appartementen-complex in verenigd zijn. Wellicht moet die hoofd-VvE weer actief gemaakt worden. De voorzitter belooft na te kijken hoe de eigendomsverhoudingen liggen.

Mevrouw van de Biggelaar heeft het idee, dat de lekkage door het sloopwerk is veroorzaakt. De voorzitter vindt dat moeilijk te bepalen. Hij vindt het wel frappant, dat de lekkage tijdens sloopwerkzaamheden ontstond. Hij wacht de analyse af.

De heer Loot had ook een overstroming en is blij met de actieve aanpak. Hij vraagt of BAM al formeel aansprakelijk is gesteld? De voorzitter antwoordt, dat er wel een brief gestuurd is, maar dat BAM nog niet formeel aansprakelijk is gesteld. De heer Groeneveld vult aan, dat wel overwogen wordt om dit formeel te maken. De heer Loot heeft gezien, dat de slopers veel gepompt hebben. De voorzitter antwoordt, dat BAM meldde, dat het koelwater is, dat bij de sloop is gebruikt. Dit is in de bak gestroomd en daarna via het riool weggepompt. De lekkage was grondwater en geen koelwater.

De heer Honsbeek vraagt, hoe de lift vroeger heeft gefunctioneerd? De voorzitter antwoordt, dat de garage nooit goed gedraaid heeft, omdat de compressor te veel geluid maakte. Er waren wel al twee etages.

De heer van Kats stelt voor de Vereniging Eigen Huis in te schakelen voor advies. De voorzitter neemt dit mee.

De heer Groeneveld stelt alle bijdragen van de leden op prijs. Als men geïnteresseerd is, kan men morgenochtend mee lopen bij de metingen van de firma Monsjou . Men kan ook een mail sturen met suggesties.

3. Notulen ALV 22 mei 2013

Er zijn geen opmerkingen en de notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Financiën

1. Balans en exploitatie 2013: de heer Groeneveld heeft het overzicht 2007-2013 gemaakt. Daarin is te zien, dat de bijdragen al 7 jaar ongewijzigd zijn. De rentestand is lager geworden, daardoor zijn de rente-inkomsten gelijk gebleven terwijl spaarrekening en deposito's aanzienlijk gestegen zijn. De totale inkomsten bleven ongeveer € 160.000,00 per jaar. De onkosten zijn er tegenover gezet. Opvallend is, dat het elektra verbruik fors gedaald is. Er is behoorlijk geïnvesteerd in energie zuinige verlichting. Hij bedankt daarvoor de firma Voor & Koning en de heer Theo Zwaagmakers, die de werkzaamheden heeft gecoördineerd. Hierdoor konden kostenstijgingen opgevangen worden, zoals de verzekering. De oude maatschappij had de verzekering opgezegd vanwege de hoge claims. Via Munnik VvE Beheer kon een nieuwe verzekering gevonden worden: de firma Meijers. Voor deze verzekering moeten wel hogere premies en hogere eigen risico's betaald worden.

De heer Groeneveld vreest, dat er weinig kostenbesparende maatregelen meer genomen kunnen worden. Hij verwacht, dat de kosten alleen nog maar omhoog gaan en daardoor zullen ook de servicekosten waarschijnlijk verhoogd moeten worden. Dit jaar kunnen de bijdragen nog gelijk blijven. Voorgesteld wordt om toch de servicekosten te verhogen, waardoor een hogere buffer kan worden gecreëerd. De heer Groeneveld vindt dat niet nodig. Ook van de Nuon is dit jaar een teruggave ontvangen.

Op de balans ziet de heer Groeneveld, dat de voorzieningen en de algemene reserve flink hoog zijn. Er is een redelijke buffer. De vereniging heeft een goede financiële positie. Het verloop van de voorzieningen zijn in het overzicht gespecificeerd. Er is een groot deel aan het schilderwerk betaald en aan de lift. Voor de energie zuinige verlichting is ongeveer € 20.000,00 uitgegeven. Het was een goede investering. Het bestuur wil binnenkort een nieuw meerjarenonderhoudsplan (MJOP) laten opstellen.

Er zijn geen vragen over het overzicht.

De voorzitter bedankt de heer Groeneveld voor zijn uitleg.

2. Verslag Kascommissie: de kascommissie bestaat uit de heren Voogt en van Etten. De heer van Etten vindt, dat het bestuur goed op de centen let. Hij geeft akkoord, maar merkt wel op, dat in de toelichting stond, dat het bestuur voorstelt de jaarrekening 2013 goed te keuren, maar dat doet de kascommissie. Verder wordt gevraagd om decharge voor de penningmeester, maar dat is voor het bestuur. De kascommissie adviseert het MJOP te actualiseren. Dat kan weer door een extern bureau gedaan worden.

De kascommissie heeft verder gecontroleerd of het juiste BTW percentage is gehanteerd. Voor arbeidsloon mag 6% berekend worden. Op het grootste deel van de facturen is het juiste tarief gebruikt.

De kascommissie geeft als advies de tekenbevoegdheid voor de spaarrekeningen, die nu bij de heren Munnik liggen, bij het bestuur neer te leggen. De banken hebben gemeld, dat het geld alleen naar de eigen bankrekening gestort kan worden, maar ook daarvoor zijn de heren gemachtigd. De heer van Etten wil liever twee bestuursleden hiervoor machtigen. Hij vertrouwt er wel op, dat het goed gaat, maar door ervaringen uit het verleden is hij er alert op. Het bestuur vindt echter, dat het voldoende afgedekt is. De heer Groeneveld geeft aan, dat de heren Munnik bij de Rabobank, waarbij een bankrekening en een spaarrekening loopt, bevoegd zijn tot € 2.000,00. Anders moet hij zelf mee

tekenen. Voor overboekingen ten laste van de spaarrekening moet hij altijd mee tekenen. Vorige jaar is een bedrag tijdelijk bij Leaseplan ondergebracht. Dit jaar liggen de gelden bij van Lanschot en ASN. De heer Groeneveld controleert de Rabo bank regelmatig. De heer Balvers vraagt of het om veel mutaties gaat? De heer Groeneveld antwoordt, dat het er een paar zijn. Het zijn deposito's die in juli/augustus vervallen. Dan kan het geld naar de Rabobank rekening worden geboekt. De voorzitter vult aan, dat het veel administratieve rompslomp geeft, als het bestuur overal voor moet tekenen. Er wordt wel eens gewisseld tussen banken en ook de bestuurssamenstelling verandert regelmatig. Hij wil het werkbaar en flexibel houden. Er is voldoende zicht op de gelden. Munnik heeft een beperkte mogelijkheid van overboeken. Het risico is beperkt en het bestuur heeft alle vertrouwen in Munnik. De voorzitter heeft wel begrip voor het standpunt van de kascommissie.

Mevrouw van Hagen begrijpt de afweging. Zij stelt voor om de vergadering hierin te laten beslissen. Er kan veel mis gaan en het is beter het te formaliseren. De voorzitter zou niet gelukkig zijn met een afwijkende beslissing van de vergadering. Dan zou het elke keer geregeld moeten worden. De heer Vlek vraagt of er veel verschil is in rente vergoedingen? De heer Gouverneur kan dat niet zo melden. De heer Vlek is van mening, dat de vereniging alleen een rekening mag hebben bij een systeembank. Hij is tegen een rekening bij van Lanschot en ASN. Hij heeft daar geen vertrouwen in. Mocht de bank omvallen, duurt het lang, voordat de vereniging haar geld terug krijgt. De heer Groeneveld denkt, dat het om 0,5% meer rente zal gaan. De heer van Etten vindt dat het risico niet bij van Lanschot of ASN ligt. Hij denkt wel, dat het een optie is om het bij twee banken te houden. Er zijn dan wel minder rente-inkomsten. De vergadering moet beslissen. De heer Groeneveld meldt, dat dit jaar geld nodig is voor het schilderwerk. We zullen dan niet meer dezelfde hoge bedragen op deposito kunnen zetten. Het eenvoudigste is om dan alles bij de Rabo aan te houden. De bevoegdheid van Munnik wil hij houden, omdat zij ook kleine facturen automatisch betalen. De voorzitter zegt, dat het in deze discussie alleen gaat om de bevoegdheid van de depositorekeningen bij andere banken dan die bij de Rabobank. Als deze deposito's vervallen en alles weer bij de Rabobank staat, zal de bevoegdheid terug gebracht worden naar vroeger.

3. Meerjarenplan en begroting 2014: de heer Groeneveld meldt, dat voor 2015 het schilderwerk gepland staat. Het MJOP zal geactualiseerd worden. Daarvoor zal een extern bureau ingeschakeld worden. In 2009 heeft Perfect Bouw het MJOP opgesteld maar het bestuur wil dit laten actualiseren. Mevrouw van Hagen stelt voor om meerdere offertes op te vragen. De voorzitter antwoordt, dat zij zich door Munnik laten adviseren en er zal aandacht zijn voor de huidige problematiek.

4. Voorstel hoogte servicekosten: deze blijven op hetzelfde niveau.

5. Buitenschilderwerk

De voorzitter meldt, dat in het MJOP het binnen en buiten schilderwerk gepland staat voor 2015. Het is echter de vraag of al het schilderwerk opnieuw gedaan moet worden. Het bestuur is bezig met een gedifferentieerd schilderplan, waarbij de conditie van het houtwerk wordt meegenomen. De voorgevel heeft meer te lijden dan de achterzijde. Hij hoopt, dat de geplande uitgave van € 100.000,00 slimmer in de jaren gespreid kan worden. Het bestuur vraagt mandaat om op basis van dit gedifferentieerd plan het schilderwerk uit te voeren.

Mevrouw Höppener vraagt hoe er wordt omgegaan met het steigeren? De voorzitter zal deze vraag meenemen. Er kan mogelijk ook uit het bakje gewerkt worden. Eerst moet de conditie van het houtwerk bepaald worden. Via de nieuwsbrief en de website zullen de leden op de hoogte worden gehouden. Het mandaat geldt voor 2014 en 2015.

De heer Vlek vraagt of de vorige schilder, van Zoelen, ook een jarenplan heeft opgesteld? De voorzitter antwoordt, dat zij dit niet gemaakt hebben.

6. Schuifpuien op de 7^e en 8^e verdieping

De heer Groeneveld meldt, dat twee jaar geleden de firma Schipper onderhoudswerkzaamheden heeft gedaan aan de schuifpuien. Dat zou één keer in de 2-3 jaar herhaald moeten worden. Begin dit jaar zijn er bij 25H grote problemen geconstateerd. De heer Verhagen heeft daarop contact opgenomen met Schipper en de ruit is vervangen. Het bestuur vindt Schipper goed in onderhoud, maar wilde toch een ander bedrijf ernaar laten kijken. De firma de Leeuwe heeft onderzoek gedaan en de problemen geïnventariseerd. Zij zijn ook met Schipper in de glazenwasserbak rond gegaan. De conclusie is schrikbarend. Er zijn grote fouten gemaakt bij de bouw. Het bestuur gaat kijken of er nog iets geclaimd kan worden bij de aannemer, maar de verwachting is van niet. De heer Groeneveld heeft vandaag het rapport van de Leeuwe ontvangen. Een aantal ruiten bij verschillende appartementen is lek, maar zolang dat goed blijft, is het advies om die te laten zitten. De toestand van de ramen bij de heer Voogt is echter erger. Drie ruiten zijn zo lek dat zij mistig zijn geworden en het woongenot bederven. Deze ramen moeten op niet te lange termijn vervangen worden. In het verleden zijn al schuivende gedeeltes vervangen. Het is echter lastig om de vaste gedeeltes te vervangen. De firma Hermans uit Zwanenburg wil daar naar kijken. De schuifpui moet er eerst uitgehaald worden, voordat het vaste raam eruit kan. Het is onzeker hoe dat moet gebeuren en hoe het zit met verzekering.

Daarnaast is gekeken, hoe de 7^e en 8^e etage beter bestand kunnen gemaakt worden voor de toekomst. Schipper heeft een plan gemaakt en wil een proef doen van € 1.500,00. Een deel van de gevel wordt behandeld, waardoor de gevel beter bestand is tegen water. De heer Groeneveld verwacht hoge kosten, als alles behandeld moet worden. Risico's zijn nog niet te overzien. De heer Groeneveld verwacht dat bedrijven huiverig zijn om vaste bedragen te noemen in hun offertes.

Ventilatioorosters zijn verkeerd gemonteerd. Daarover zijn nog geen klachten ontvangen, maar het moet wel aangepakt worden. Mevrouw Jonk vraagt of het hotel dezelfde ramen heeft? De heer Groeneveld antwoordt, dat zij een geen schuifstelsel hebben om de ramen te openen. Hij heeft de manager gesproken en die meldde nooit problemen te hebben. De voorzitter kan niet uitsluiten, dat er meer bewoners last krijgen. Mevrouw Jonk heeft geconstateerd, dat er geen goten op de 8^e verdieping zitten en daarom stroomt er water langs haar ramen. Mevrouw Jonk vindt het vreemd, dat de ene bewoner meer problemen heeft dan een andere. De heer Groeneveld denkt, dat het toeval is.

Mevrouw Oosterhuis vraagt hoe lang de bouwer aansprakelijk gesteld kan worden. Er zijn veel constructie fouten gemaakt in het gebouw. De voorzitter kijkt naar de GIW garantie en of deze onderdelen verhaald kunnen worden. Het zal echter niet eenvoudig zijn om de ontwikkelaar (AM) aansprakelijk te stellen. Dat zal uitgezocht worden. Alle rapporten zullen via de website van de vereniging beschikbaar worden gesteld.

Mevrouw van Hagen stelt voor om bij AM de bouwverslagen op te vragen. Er zijn in het verleden andere besluiten genomen, dan die in het oorspronkelijke plan. Er zijn ook testen geweest met de ruiten. Zij kan zich voorstellen, dat de verslagen van de architect met AM er nog zijn. Deze kunnen wellicht opgevraagd worden. De voorzitter neemt het voorstel mee.

7. Discussiepunt: elektrische oplaadpunten in de garage

De heer Groeneveld heeft nog geen concreet financieel plan opgesteld. De vragen kwamen binnen van eigenaren van elektrische auto's. Er is contact geweest met Next Technology in Veenendaal, die adviseerde om het niet zelf aan te leggen. Er moet een basis installatie gebouwd worden, die in een ruimte in de garage kan komen. Daar vandaan worden de oplaadpunten voorzien van elektra. De betreffende bewoners krijgen een kaartje, die het elektra verbruik registreert en doorgeeft aan een incasso bureau.

Deze incasseert de afgenomen elektra direct van hun bankrekening. De basis installatie zou gefinancierd worden door de vereniging en de oplaadpalen komen voor rekening van de gebruiker. De heer Groeneveld denkt, dat de basis tussen € 6.000,00 - € 7.000,00 gaat kosten en een laadpaal ongeveer € 1.000,00. De gemeente verleent geen subsidies meer. De oplaadpunten komen bij de eigen parkeerplaats. De basis installatie biedt ruimte voor 6 auto's, maar kan uitgebreid worden naar 18 auto's. Er kan ook later besloten worden mee te doen in het project.

De heer Loot wil nu zonder financiële onderbouwing geen beslissing nemen. Er zijn vorig jaar veel elektrische auto's verkocht, maar de verkoop valt nu tegen. Hij wil de ontwikkelingen afwachten. De voorzitter antwoordt, dat het besluit terug komt in de vergadering. Dit is alleen de discussie. De heer van Etten dringt er op aan al een principe besluit te nemen. Dan kan er sneller beslist worden als men dat wil. De heer Rodenberg wil het financiële plan afwachten. Er moeten eerst offertes opgevraagd worden. De heer van Etten stelt voor een commissie te vormen met de bewoners, die interesse hebben in een oplaadpunt. De voorzitter vindt dit een goed voorstel. Hij wacht de aanmeldingen af. Mevrouw Oosterhuis is bang, dat de parkeerplaats te smal is voor een oplaadpunt. Mevrouw Tholen antwoordt, dat er alleen een stekker in de auto geplaatst hoeft te worden.

8. Voorstellen kandidaat bestuursleden

De voorzitter meldt, dat de zittende bestuursleden zich voor de komende periode beschikbaar hebben gesteld. Er is wel een vacature door de verhuizing van de heer Nieuwenhuis. Mevrouw Jurriëns heeft zich aangemeld en stelt zich kort voor. De voorzitter is blij met haar aanmelding. De vergadering onderstreept dit met applaus. De voorzitter bedankt de heer Nieuwenhuis voor zijn inzet. Hij heeft een bouwkundige achtergrond en heeft veel geholpen. Hij hoopt, dat hij ook later nog een beroep op hem kan doen.

9. Stemmen over aangemelde beslispunten

1. Jaarrekening 2013: de vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2013.
2. Begroting 2014: de vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2014.
3. Hoogte servicekosten: de vergadering gaat unaniem akkoord met de hoogte van de servicekosten.
4. Buitenschilderwerk: de vergadering gaat met één onthouding en één tegenstem akkoord met het mandaat aan het bestuur voor het uitvoeren van het buitenschilderwerk in 2014 en 2015.
5. Schuifpuien 7^e en 8^e verdieping: de vergadering gaat met één tegenstem akkoord met het onderhoud aan de schuifpuien op de 7^e en 8^e verdieping.
6. Verkiezing nieuwe bestuursleden: met twee onthoudingen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van mevrouw Jurriëns als bestuurslid. De voorzitter feliciteert mevrouw Jurriëns met haar benoeming.

De voorzitter meldt, dat de huismeester, Theo Zwaagmakers volgend jaar 75 jaar wordt. Afgelopen jaren heeft de vereniging een goede kracht aan hem gehad. Het is wel merkbaar, dat de ouderdom sporen nalaat. Het bestuur heeft met Theo gepraat en zal op een goede manier afscheid nemen van Theo. Er zijn gesprekken geweest met een nieuwe huismeester. Volgend jaar zal vanaf 1 januari deze nieuwe huismeester al meedraaien om goed de zaken over te kunnen dragen. Hij zal ook aanspreekbaar zijn voor persoonlijke service. Als Theo echt 75 jaar wordt, zal op een feestelijke manier afscheid van hem worden genomen. De nieuwe huismeester, Cor Koopen, is via Outstanding in contact met het bestuur gekomen. Hij heeft ook achtergronden in het huismeesterschap. Zijn profiel past in deze vereniging. De taakomschrijving is aangescherpt en zal op de website geplaatst worden. Mevrouw van Hagen vraagt of er aanvullingen mogelijk zijn. De voorzitter antwoordt, dat er altijd suggesties gedaan kunnen worden. De voorzitter meldt, dat Theo graag langer had gebleven, daarom was het ook een lastige beslissing.

De heer Vlek heeft met het bestuur mailverkeer gehad over de bouw van de Boerenweteringgarage. Hij stelt voor om ook hiervoor een nulmeting te laten uitvoeren. De voorzitter zegt toe dit mee te nemen. Wellicht zullen ook andere VvE's en het hotel zich daarbij aansluiten.

De heer Vlek kreeg in februari, terwijl hij in het buitenland zat, het dringende verzoek toegang te verlenen tot zijn berging in verband met een verstopping. De loodgieter wilde de leiding doorzagen en van daaruit de verstopping weg te halen. Hij heeft aan het bestuur gevraagd, of en hoe hij hiervoor gecompenseerd zou worden als er schade is. Het kan niet zo zijn, dat hij voor alle schade opdraait. Daarna heeft hij niets meer gehoord. De voorzitter biedt hiervoor zijn excuses aan, maar het was niet meer urgent. Natuurlijk wordt het zo goed mogelijk geregeld. Mochten er weer problemen zijn, dat zal het bestuur opnieuw contact met hem zoeken. De heer Vlek vindt, dat de leidingen dom zijn aangelegd. De voorzitter is het met hem eens.

Mevrouw van Hagen hoort sinds een week enige ruis in haar hemelwaterafvoer in de serre. Zij weet de oorzaak niet, maar denkt, dat er iets op deze afvoer is aangesloten. Dat mag niet, omdat het geen standleiding is. Het geluid is hinderlijk. De heer van Etten heeft in zijn andere huis een automatische bewatering op zijn dakterras gemaakt. Overtollig water wordt via de hemelwaterafvoer afgevoerd. Wellicht is dat hier ook het geval. Mevrouw van Hagen zal op onderzoek uitgaan.

Mevrouw van Maarseveen heeft het bestuur gemaaild over de tuinhekjes, waardoor de brandweer er niet langs zou kunnen. Dat hoorde zij van de brandweer zelf. Mevrouw Tholen heeft dit nagevraagd bij de brandweer en zou terug gebeld worden, maar heeft nog niets gehoord. De gemeente heeft de hekjes aangelegd en zij gaat er van uit, dat dit conform de brandweereisen is gebeurd. Zij zal echter opnieuw de brandweer hierover bellen. De voorzitter vult aan, dat de gemeente verantwoordelijk is voor het plantsoen en vermoedt, dat de brandweer dwars door de hekjes zal rijden, als de nood hoog is. De tuincommissie wordt met applaus hartelijk bedankt voor het verzorgen van de tuin.

De heer Visser heeft lekkages in de serre. Daaraan is al het een en ander gedaan, maar zonder succes. Hij twijfelt over de conclusie van de lekdetectie. Hij wil een second opinion vragen. De voorzitter stelt voor de heren Prent en Heineman te vragen er naar te kijken. De heer Visser zal zijn klacht in de mail aan het bestuur toesturen.

Mevrouw Wiesman vraagt of er beleid is op de deurbelinstallatie. Zij is bang, dat er straks geen gereviseerde apparaten of reserve onderdelen meer zijn. De voorzitter antwoordt, dat in het MJOP staat, dat pas in 2021 de installatie wordt vervangen. Een heel video systeem kost € 30.000,00. Het probleem is, dat het systeem niet meer in de handel is en er alleen nog maar gereviseerde apparaten zijn. Als deze niet meer beschikbaar zijn, zal de installatie vervangen moeten worden. Dat kan eerder zijn dan 2021, maar de voorzitter vindt het te vroeg om nu al te vervangen. Mevrouw Tholen weet, dat er drie mensen een klacht hebben in portieken 13 en 15. Als er geen andere portieken last hebben, kan wellicht het systeem gefaseerd vervangen worden. Geprobeerd zal worden eerst alles te repareren.

11. Sluiting en borrel

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en input en sluit de vergadering om 22.25 uur. Hij nodigt de aanwezigen uit voor een borrel.

Agenda ALV, 3 juni 2014

20.00 uur

MuseumQuarter Hotel Mondriaan zaal

- 1. Welkom en Opening**
- 2. Mededelingen :** KPN gebouw; Parkeergarage -2;
- 3. Notulen ALV 22 mei 2013**
- 4. Financiën**
 - 1) Balans en exploitatie 2013
 - 2) Verslag Kascommissie
 - 3) Meerjarenplan en Begroting 2014
 - 4) Voorstel hoogte servicekosten
- 5. Buitenschilderwerk**
- 6. Schuifpuien op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping**
- 7. Discussiepunt:** Elektrisch oplaadpunten van auto's in onze garage ?
Wat is mogelijk, wat zijn de kosten, zo ja, op welke termijn?
- 8. Voorstellen Kandidaatbestuursleden**
- 9. Stemmen over aangemelde beslispunten**
 - 1) Jaarrekening 2013
 - 2) Begroting 2014
 - 3) Hoogte Servicekosten
 - 4) Buitenschilderwerk
 - 5) Schuifpuien 7^{de} en 8^{ste} verdieping
 - 6) Verkiezing nieuwe bestuursleden
- 10. Rondvraag**
- 11. Sluiting en borrel**

VvE Pieter de Hooch

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **Pieter de Hooch** gehouden op **woensdag 22 mei 2013** in appartement Pieter de Hoochstraat 23E in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur:	M.J. Grotenhuis (voorzitter), F.A. Glastra, H. Groeneveld, R.J.A. van Kats en A.J.A. Uitterhoeve
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	Y. Gouverneur en S. Bakker (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	351 van de 527 stemmen

1. Opening.

De voorzitter opent om 20.10 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter vraagt of alle aanwezige bewoners de lijsten hebben getekend.

2. Mededelingen

Er zijn 2 mededelingen.

- De tuincommissie heeft ervoor gezorgd dat de binnentuin en de voorkant van het complex er weer fleurig uit ziet.
- Er is voor mooie kerstverlichting gezorgd, dit zal dit jaar uitgebreid worden.

3. Notulen ALV d.d. 5 mei 2012

Mevrouw Grotenhuis loopt bladzijde voor bladzijde de notulen door. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Financiën

4.1 Balans en Exploitatie 2012

De heer Groeneveld geeft aan dat de VvE er goed voorstaat met een gezond groot eigen vermogen. Vorig jaar is er een deposito bij de Leaseplan Bank geopend waar rond de € 95.000,- op is gezet. De heer Groeneveld geeft aan dat het steeds lastiger is om nog 3% rente te krijgen. Er zal dit jaar gekeken worden of het mogelijk is om elders tegen de 3% rente te vinden.

Het exploitatieoverzicht sluit met een positief resultaat van ruim € 9000,-. De reparaties vallende binnen het klein onderhoud is binnen de begroting gebleven en ook de kosten voor het liftonderhoud is lager uitgevallen. Er zijn wel frequentieregelaars van twee lift installaties vervangen, welke ten laste van de reserves zijn geboekt. Ook de frequentieregelaar van de 3^e lift zal waarschijnlijk op korte termijn vervangen moeten worden.

Daarnaast is er behoorlijk geïnvesteerd in de verlichting van het trappenhuis. De verwachting is dat er een daling in het elektriciteitsverbruik optreedt van 123.000 kWh naar 110.000 kWh. In het trappenhuis zelfs naar 83.000 kWh. Dit betekent een besparing van ongeveer € 4000,- per jaar. Er zijn afgelopen jaar enkele lekkages geweest waarvoor het eigen risico is belast.

4.2 Verslag kascommissie

De kascommissie bestond uit de heren Voogt en Van Etten. De heer Van Etten meldt dat de kascommissie de jaarstukken heeft gecontroleerd. De heer Van Etten geeft aan dat de kascommissie veel vertrouwen heeft in de penningmeester en in Munnik. Er zijn 2 opmerkingen:

1. Er is een nieuwe rekening geopend en een deposito weggezet. De vraag rijst welke bevoegdheden er aan deze rekening hangen. Het is belangrijk dat de bevoegdheden van het administratiekantoor beperkt moeten zijn. De kascommissie vindt dat hier meer duidelijkheid in moet komen.
2. De kascommissie ziet graag dat er het MJOP geactualiseerd wordt.

De kascommissie adviseert de vereniging van eigenaren de jaarcijfers 2012 goed te keuren. Er wordt decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2012.

4.3 Meerjarenplan en Begroting 2013

De begroting is aangepast aan de werkelijke bestedingen en prijsstijgingen. Ondanks de aanpassingen wordt er voorgesteld om de servicekosten gelijk te houden. De post verzekering gaat omhoog, mede wegens een gedwongen overstap naar een nieuwe verzekeraar en verhoging van de assurantiebelasting. Het punt verzekeringen zal bij agendapunt 5 verder behandeld worden. De elektrakosten zijn lager uitgevallen, daar de VvE € 3960,- terug heeft ontvangen.

Mevrouw Wiesman geeft aan dat haar eigen voordeel er erg armoedig uit ziet. Ze vraagt zich af of daar iets aan gedaan kan worden. Daarnaast heeft ze ook barsten in het schilderwerk buiten op haar vensterbank. De heer Uitterhoeve zegt dat het algemene beeld van het schilderwerk er nog goed uit ziet. Op het meerjarenplan staat het buitenschilderwerk in 2015 op de planning. Mogelijk dat Theo de klachten kan inventariseren om het zodoende als klein onderhoud te kunnen uitvoeren. De heer Uitterhoeve benadrukt dat wanneer meer bewoners dit soort klachten hebben, dat zij hiervan melding moeten maken bij het bestuur. Op deze manier kan het bestuur inzichtelijk gemaakt worden welke problemen en klachten er zijn. De voorzitter geeft aan dat hiervan een korte publicatie zal volgen in een volgende nieuwsbrief.

De heer Groeneveld geeft aan het MJO P te willen laten actualiseren. Onverwachte zaken, zoals het vervangen van de frequentieregelaars in de liften, geven thans nog teveel onzekerheid.

Mevrouw Wiesman vraagt waar een frequentieregelaar voor dient. De heer Gouverneur antwoordt dat een frequentieregelaar ervoor zorgt dat de lift in snelheid gelijkmatig start en stopt op het juiste moment.

4.4 Voorstel hoogte servicekosten

De heer Groeneveld stelt voor de servicekosten gelijk te houden. Er zijn geen vragen.

De heer Gouverneur onderbreekt de vergadering met de mededeling dat er een volstrekte meerderheid inclusief volmachten thans aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Echter, voor agendapunt 6 dient er een gekwalificeerde quorum van tweederde van het totaal uit te brengen stemmen vertegenwoordigd te zijn om voor dit punt een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen. Dit quorum is thans niet bereikt. De heer Gouverneur stelt voor om enkele woningen langs te gaan om te vragen indien men al de gedurende de vergadering bereid is om een volmacht af te geven om alsnog tot het gekwalificeerde quorum te kunnen komen.

De heer Gouverneur verlaat de vergadering en de voorzitter vervolgt de vergadering met het volgende agendapunt.

5. Verzekeringen

De heer Uitterhoeve geeft aan dat er de afgelopen jaren forse waterschades zijn geweest. Omdat het een structureel probleem begon te worden, heeft de verzekeraar besloten hiervoor een afgevaardigde ter gesprek langs te sturen. Als oorzaak worden een slechte kwaliteit koppeling in de leidingen gesteld genoemd. Dit is geen uniek gegeven en komt in meerdere complexen in Amsterdam voor. Desalniettemin is het erg vervelend en heeft Avero Achmea besloten om waterschades in de polis te gaan uitsluiten, daar zij – met de door hun vastgestelde oorzaak - een waterschade zien als voorzienbaar incident. In formele zin staat de Avero Achmea hiertoe in haar recht. Via Munnik is er aanbidding binnengekomen voor een opstalpolis inclusief waterschades bij de firma Meijers. Het bestuur heeft ondanks de hogere premie en eigen risico besloten om de polis over te sluiten om zodoende dekking te kunnen blijven vinden bij waterschades. De voorzitter benadrukt dat de verzekering een standaard opstalverzekering voor het gehele pand betreft. Voor aanvullende materiele schade welke kam ontstaan bij schade is het voor de eigenaar handig om een zogenoemde eigenaarsbelang naast de inboedelverzekering af te sluiten. Deze verzekering dekt de nagelvaste verbeteringen in het appartement, bijvoorbeeld een luxe keuken, badkamer, vloeren en plavuizen. De heer Nieuwenhuijs vult aan dat dit ook wel een meerwaardepolis wordt genomen.

De heer Loot vraagt waar het probleem zich in de waterleidingen bevindt. De heer Uitterhoeve zegt

dat het moeilijk te achterhalen is, daar alles in het beton gegoten zit. De leidingen zijn aan elkaar vast gelast, en de laspunten vormen thans de zwakke punten. Door spanning op dit punt kan er een breuk ontstaan. De heer Nieuwenhuijs bevestigt dat het inderdaad de lasnaden zouden moeten zijn. Door zetting en krimp kan een scheur of breuk ontstaan, hetgeen lekkage oplevert. Helaas kun je niet direct bij de leiding komen, daar deze diep in het beton zitten. Een eventuele optie zou kunnen zijn om een sleuf van ca. 5 centimeter te frezen om daar nieuwe leidingen in te leggen. Bij de heer Nieuwenhuijs zelf is er een kunststof leiding door de huidige leiding getrokken, waarbij hij ook een separate boiler in de keuken heeft laten plaatsen. De voorzitter vraagt of de heer Nieuwenhuijs zijn ervaringen en suggesties eventueel op papier wil zetten, om als handvat te kunnen dienen voor de leden. De heer Nieuwenhuijs geeft aan hiertoe bereid te zijn.

De heer Uitterhoeve geeft aan dat het belangrijk is om bij schade goed en duidelijk met de loodgieter te overleggen welke herstelvoorstellen er zijn. Over het algemeen wordt er namelijk direct hak- en breekwerk voorgesteld, maar er zijn ook alternatieven. Belangrijk is dat eerst de lekkage wordt gestopt om dan na te denken over herstel. Hij geeft aan erg tevreden te zijn over de firma Marin Breman op de Hobbemakade.

De heer Bakker geeft aan ook schade gehad te hebben en hij heeft de leidingen laten omleggen. De heer Uitterhoeve geeft aan dat geen enkele schade hetzelfde is en dat er per schadegeval gekeken dient te worden wat de beste oplossing is.

6. Noodverlichting

De heer Van Kats legt in het kort uit wat het voorstel van de noodverlichting is. De kosten van het plaatsen van de noodverlichting zal € 3.881,43 excl. BTW bedragen. De heer Van Kats geeft aan dat in hotels en in kantoorgebouwen noodverlichting vaak verplicht wordt gesteld. Bij woongebouwen is dit nog niet het geval. Echter, uit veiligheidsoverweging stelt het bestuur thans wel voor om noodverlichting aan te brengen. Wanneer de stroom uitvalt in het gebouw, dan zal automatisch de noodverlichting ingeschakeld worden. Mevrouw Scheltens-Nak vraagt zich af hoe dat werkt. Uitgelegd wordt dat er een accu in de noodverlichting zit, welke bij stroomuitval 3 branduren garandeert. Zodoende kan iedereen bij calamiteiten het gebouw veilig verlaten.

7. Voorstellen kandidaat bestuursleden

Mevrouw Tholen stelt zich voor en geeft aan wat volgens haar de actiepunten binnen het bestuur zullen zijn. De voorzitter bedankt mevrouw Tholen.

De heer Nieuwenhuijs stelt zich eveneens voor. Er wordt wel aangegeven dat zijn woning te koop staat en zijn bestuursschap daarmee niet voor een langdurige periode zal zijn. De heer Nieuwenhuijs geeft aan dat hij niet denkt dat het zo'n vaart zal lopen, vandaar dat hij toch graag tot het bestuur wil toetreden. De voorzitter bedankt de heer Nieuwenhuijs.

8. Stemmen over aangemelde beslispunten

1. Jaarrekening 2012

De jaarrekening wordt unaniem goedgekeurd.

2. Begroting 2013

De begroting wordt unaniem goedgekeurd.

3. Hoogte service kosten

De hoogte van de servicekosten wordt unaniem goedgekeurd.

4. Noodverlichting

De noodverlichting wordt met 5 stemmen tegen aangenomen.

5. Verkiezing nieuwe bestuursleden

De kandidaatstelling van beide leden wordt met een meerderheid van stemmen aangenomen.

9. Rondvraag

- De heer van Etten geeft duidelijk aan dat hij het belangrijk vindt dat alle appartementseigenaren of op de vergadering verschijnen of via het volmacht formulier aangeven waar ze voor stemmen. Al is het alleen maar om dank te betuigen aan het bestuur. De vergadering antwoordt met een applaus.
- Mevrouw Jonk vraagt zich af wie er eigenlijk in het bestuur zit. Het bestuur wordt door de voorzitter voorgesteld.
- Mevrouw Tholen vraagt zich af of er niet een rondleiding door het gebouw zou kunnen komen. De heer Uitterhoeve zegt dat het een zeer interessant gebouw is en denkt eraan een soort excursie te organiseren waarbij bewoners een rondleiding kunnen krijgen door de algemene gedeelten. Er volgt een discussie over wie wel en niet kan op welk data. De heer Uitterhoeve zegt dat hij er samen met Theo voor gaat zorgen dat iedereen een briefje in de bus krijgt met de informatie en de data.
- De heer Bakker vraagt of er weleens aan vervanging voor Theo is gedacht. Theo wordt toch ook ouder en hij maakt zich zorgen of hij het nog wel aankan. Het bestuur geeft aan hierover een gesprek aan te gaan met Theo.
- Mevrouw Biggelaar vraagt zich af het gebouw bestand is tegen de bouw van de Boerenweteringgarage. Er kan nooit 100% garantie gegeven worden , maar er wordt niet verwacht dat het een groot risico met zich meebrengt.
- Mevrouw Kramp vraagt of er informatie is over de parkeergarage onder de garage van de VvE. De heer Groeneveld geeft aan dat het nog niet bekend is wat hiermee gaat gebeuren. Wellicht dat het verkocht gaat worden aan een belegger.
- Mevrouw Wiesman vraagt of er onderhoud wordt gepleegd aan de binnentuin. Het onderhoud wordt door de tuincommissie gecoördineerd.

Gedurende de rondvraag is de heer Gouverneur wedergekeerd tot de vergadering.

De heer Gouverneur meldt dat er voldoende volmachten uitgegeven zijn om alle besluiten rechtsgeldig te kunnen verklaren conform het voorschrift in het modelreglement. De uitkomst van de volmachten zijn verwerkt in de totale stemming.

10. Sluiting en borrel

De heer Uittenhoeve bedankt het huidige bestuur en meldt dat er op een gepaste wijze op een later moment afscheid genomen zal worden. Extra aandacht is er voor de twee nieuwe bestuursleden: De heer Nieuwenhuijs en mevrouw Tholen.

Er volgt een applaus.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

Toelichting op de balans en de exploitatie rekening per 31 december 2013

Algemeen

In bijlage treft u de balans en het exploitatieoverzicht aan over het boekjaar 2013, alsmede de begroting 2014. Er zijn door het bestuur geen verdere contractuele verplichtingen of financiële commitments aangegaan. Voorts treft u in de bijlage een specificatie van uw saldo in de gezamenlijke reserveringen per balansdatum aan.

Bovendien zijn er geen juridische geschilpunten waar de Vereniging bij betrokken is.

Banken

Dit betreft het saldo van de rekening courant bij de Rabobank. Daarnaast is er een spaarrekening bij de Rabobank en een depositorekening bij de ASN bank en bij Van Lanschot bankiers. Afgelopen boekjaar is een gemiddelde rente van 1,45% verkregen op het spaargeld.

Debiteuren

Het afgelopen jaar is het saldo debiteuren nagenoeg geheel afgenomen. Één lid heeft een kleine achterstand. Maandelijks wordt er aangemaand.

Tussenrekening schades

Dit betreft een tussenrekening voor lopende schadezaken, waarvan de verzekeringsuitkering nog niet is ontvangen. Per balans datum was er geen saldo, alle schades waren binnen het boekjaar afgewikkeld.

Nog te ontvangen rente

Dit betreft de rente conform opgave van de Rabobank, ASN spaarrekening en de depositorekening bij Van Lanschot over 2013.

Vooruit betaalde kosten

Een specificatie treft u bij de financiële stukken aan.

Algemene reserve

Dit is het saldo van de exploitatieresultaten van de afgelopen jaren. Dit jaar waren er geen onttrekkingen.

Voorziening groot onderhoud

Een specificatie van deze post treft u bij de financiële stukken aan. Het betreft het fonds voor groot onderhoud. De toevoeging aan dit fonds is conform de begroting.

Voorzieningen 2013

Ten laste van de voorzieningen is in 2013 een bedrag van € 8.565,09 gebracht, bij een toevoeging van € 36.330. In 2013 is geïnvesteerd in led verlichting en is 50% van deze kosten ten laste van de reserve gebracht en 50% ten laste van de exploitatie. Ook zijn onderhoudskosten van de hangbakinstallatie t.l.v. de reserve gebracht.

Nog te ontvangen facturen

Dit betreft nog te betalen kosten die wel in het financiële verslag zijn verwerkt.

Exploitatie

De exploitatierekening sluit met een klein positief saldo van € 1.292,-. Naast een enkele uitschieter in positieve en negatieve zin is het merendeel van de posten min of meer binnen de begroting gebleven.

Afgelopen jaar waren er geen kosten voor juridische adviezen, was het elektraverbruik iets lager en was er vooral besparing op de liftonderhoudskosten. Meerkosten waren er voor algemeen bouwkundig onderhoud. Een specificatie treft u aan bij het financiële verslag. Ten aanzien van de meerkosten verlichting verwijzen wij naar de toelichting bij groot onderhoud, voorzieningen 2013.

De kosten huismeester waren iets lager dan begroot. Evenals vorig jaar is 10% van de kosten ten laste gebracht van de rubriek garagekosten. De renteopbrengst is lager dan begroot, wegens dalende creditrente. Maandelijks wordt er afgeroomd naar de spaarrekening. De overige verschillen zijn gering en behoeven geen nadere toelichting.

Bestemming resultaat 2013

Het bestuur stelt voor het positieve exploitatiesaldo van 2013 toe te voegen aan de algemene reserve.

Begroting 2014

De begroting is op alle posten kritisch bekeken. De diverse prijsstijgingen zijn verwerkt. De posten zijn aangepast op basis van lopende (gewijzigde) contracten en prijsstijgingen. De toevoeging aan de voorziening groot onderhoud is aangepast op basis van een inmiddels gemaakte meerjarenplanning, die bedragen zijn met 3% geïndexeerd.

Net als de afgelopen jaren stellen wij voor om de maandelijkse bijdrage exact gelijk te houden aan die van 2013.

VVE RESIDENTIE PIETER DE HOOCH**BALANS per 31 december****Debetzijde**

	2013	2012
Rabo spaarrekening	63.908,70	107.378,50
Rabo rekening courant	12.492,40	26.460,64
Leaseplan bank	-	95.082,70
ASN bank	95.000,00	
Van Lanschot deposito	95.000,00	
Debiteuren (nog te ontvangen)	91,82	1.404,96
Tussenrekening schades	-	551,22
Nog te ontvangen rente	2.520,00	4.400,00
Nog te ontvangen overige		500,00
Vooruit betaalde kosten		958,90
	269.012,92	236.736,92

Creditzijde

	2013	2012
Algemene reserve	65.291,52	63.999,32
Voorziening bouwkundig	148.569,99	123.805,08
Voorziening installaties	7.375,04	7.375,04
Voorziening installaties garage	34.370,48	31.370,48
Debiteuren (vooruit betaald)	5.028,00	5.162,00
Nog te ontvangen facturen	8.377,89	5.025,00
	269.012,92	236.736,92

VVE RESIDENTIE PIETER DE HOOCH TE AMSTERDAM

BOEKJAAR 2013

==> BEGROTING <==

==> REALISATIE <==

	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	Vershil	2012
Opstal en WA verzekering	9.000,00			10.620,57			1.620,57-	6.616,67
Rechtsbijstand/bestuur aanspr. verzekering	1.050,00			958,90			91,10	1.037,73
Administratie	9.765,00			9.764,74			0,26	9.340,50
Verenigingskosten	3.000,00			1.410,16			1.589,84	1.270,40
Juridisch advies	500,00			-			500,00	-
Onderhoud bouwkundig overig	5.500,00			7.505,92			2.005,92-	4.975,77
Reservering groot onderhoud	33.330,00			33.330,00			-	32.360,00
							-	
Elektraverbruik		15.300,00			12.987,59		2.312,41	17.786,29
Schoonmaakkosten		13.200,00			13.686,08		486,08-	12.725,28
Glasbewassing		14.500,00			14.484,98		15,02	14.042,38
Onderhoud glazenwas installatie		3.500,00			3.325,49		174,51	3.376,80
Onderhoud bouw. alg ruimten		6.000,00			3.730,50		2.269,50	4.580,51
Onderhoud hydrofoor		1.100,00			1.045,19		54,81	1.006,76
Onderhoud intercom		1.000,00			661,40		338,60	1.140,57
Onderhoud lift installaties		11.700,00			8.664,73		3.035,27	9.237,23
Onderhoud overige installaties		250,00			-		250,00	-
Onderhoud verlichting		3.750,00			7.555,19		3.805,19-	5.315,72
Onderhoud groenvoorziening		2.400,00			2.936,16		536,16-	727,80
Huismeester		14.000,00	1.400,00		12.581,25	1.398,00	1.420,75	14.077,72
Administratie & fin & jur & tech beheer			1.360,00			1.360,00	-	1.295,00
Onderhoud bouwkundig parkeergarage			150,00			-	150,00	-
Onderhoud garagedeur			1.400,00			1.098,56	301,44	868,70
Onderhoud overige inst garage			2.700,00			2.327,69	372,31	2.427,00
Elektra parkeergarage			1.700,00			1.400,00	300,00	1.700,00
Schoonmaak			1.500,00			1.500,00	-	1.500,00
Reserveringen technische inst. garage			3.000,00			3.000,00	-	3.000,00
Rente	5.572,00-		1.020,00-	2.933,30-		400,00-	3.258,70-	4.486,81-
Totale Kosten	56.573,00	86.700,00	12.190,00	60.656,99	81.658,56	11.684,25	1.463,20	145.922,02
Ontvangsten	56.573,00	86.700,00	12.190,00	56.573,00	86.529,00	12.190,00	171,00	155.292,00
Exploitatie resultaat	-	-	-	4.083,99	4.870,44-	505,75-	1.292,20	9.369,98

SPECIFIKATIES:**Vooruit betaalde kosten:**

Geen	-
	-

Algemene reserve:

Saldo per 31 december 2012	63.999,32
Exploitatie boekjaar	1.292,20
Saldo per 31 december 2013	65.291,52

Voorziening bouwkundig:

Saldo per 31 december 2012	123.805,08
Dotatie boekjaar	33.330,00
	157.135,08
Onderhoud hangbak installatie	2.603,60-
Led verlichting 50 investering	5.961,49-
Saldo per 31 december 2013	148.569,99

Voorziening installaties:

Saldo per 31 december 2012	7.375,04
Geen mutaties	
Saldo per 31 december 2013	7.375,04

Voorziening garage:

Saldo per 31 december 2012	31.370,48
Dotatie boekjaar	3.000,00
	34.370,48
Geen uitgaven	-
Saldo per 31 december 2013	34.370,48

Nog te betalen kosten:

Nuon	1.505,00
Bemey	2.663,54
JS Afbouw vervangen 2 deuren en afschilderen entreedeuren	2.342,25
Declaratie bestuur	177,00
Verlichting	774,33
Beplanting	87,77
Outstanding tbv huismeester	828,00
	8.377,89

Onderhoud bouwkundig:

Kolom 1	Kolom 2
Incl PP	excl PP

Diverse ontpoppingswerkzaamheden aan standleiding en HWA	1.784,95	
Onderzoek en herstel lekkages	1.153,94	
Div. werkzaamheden hang- en sluitwerk, cylinders en sleutels	791,61	
Eigen risico schadedossiers		2.123,40
Timmerbedrijf Gooijer ivm toiletruimte kelder		980,00
Unifire onderhoud brandblussers		339,67
Patina dak controle		516,99
Abonnement en werkzaamheden 4All Camera beveiliging		217,80
JS Afbouw vervangen 2 deuren en afschilderen entreedeuren		2.342,25
Sleutels		363,53
Diversen, w.o. kadaster, abonnementen, attenties, contributies		622,28
	7.505,92	3.730,50

Onderhoud verlichting

Verlichtingsproject	5.961,49
Regulier onderhoud	1.593,70
	7.555,19

Verenigingskosten

Vergaderkosten en bestuursdiner	900,28
Porti- en kopiekosten	247,73
Bankkosten	262,15
	1.410,16

AANDEEL IN RESERVERINGEN

Huisnr	Toev.	Breukdelen		Woning Aandeel	Garage Aandeel	Saldo 2013	Saldo 2012
		woning	garage	Reserve	Reserve		
13 A		89	8	3.065,08	572,84	3.637,92	3.226,92
13 B		99	8	3.409,47	572,84	3.982,31	3.530,74
13 C		104	8	3.581,66	572,84	4.154,50	3.682,66
13 D		106	8	3.650,54	572,84	4.223,38	3.743,42
13 E		108	8	3.719,42	572,84	4.292,26	3.804,19
13 F		112	8	3.857,18	572,84	4.430,02	3.925,72
13 G		114	8	3.926,05	572,84	4.498,89	3.986,49
13 H		120	8	4.132,69	572,84	4.705,53	4.168,78
13 K		134	8	4.614,83	572,84	5.187,68	4.594,14
15 A		89	8	3.065,08	572,84	3.637,92	3.226,92
15 B		99	8	3.409,47	572,84	3.982,31	3.530,74
15 C		104	8	3.581,66	572,84	4.154,50	3.682,66
15 D		106	8	3.650,54	572,84	4.223,38	3.743,42
15 E		108	8	3.719,42	572,84	4.292,26	3.804,19
15 F		112	8	3.857,18	572,84	4.430,02	3.925,72
15 G		114	8	3.926,05	572,84	4.498,89	3.986,49
15 H		124	8	4.270,44	572,84	4.843,29	4.290,31
15 K		183	8	6.302,35	572,84	6.875,19	6.082,90
17 A		89	8	3.065,08	572,84	3.637,92	3.226,92
17 B		99	8	3.409,47	572,84	3.982,31	3.530,74
17 C		104	8	3.581,66	572,84	4.154,50	3.682,66
17 D		106	8	3.650,54	572,84	4.223,38	3.743,42
17 E		108	8	3.719,42	572,84	4.292,26	3.804,19
17 F		112	8	3.857,18	572,84	4.430,02	3.925,72
17 G		114	8	3.926,05	572,84	4.498,89	3.986,49
17 H		124	8	4.270,44	572,84	4.843,29	4.290,31
19 A		89	8	3.065,08	572,84	3.637,92	3.226,92
19 B		99	8	3.409,47	572,84	3.982,31	3.530,74
19 C		104	8	3.581,66	572,84	4.154,50	3.682,66
19 D		106		3.650,54	-	3.650,54	3.220,58
19 E		108	8	3.719,42	572,84	4.292,26	3.804,19
19 F		112	8	3.857,18	572,84	4.430,02	3.925,72
19 G		114	8	3.926,05	572,84	4.498,89	3.986,49
19 H		124	8	4.270,44	572,84	4.843,29	4.290,31
21 A		89	8	3.065,08	572,84	3.637,92	3.226,92
21 B		99	8	3.409,47	572,84	3.982,31	3.530,74
21 C		104	8	3.581,66	572,84	4.154,50	3.682,66
21 D		106	8	3.650,54	572,84	4.223,38	3.743,42
21 E		108	8	3.719,42	572,84	4.292,26	3.804,19
21 F		112	8	3.857,18	572,84	4.430,02	3.925,72
21 G		114	8	3.926,05	572,84	4.498,89	3.986,49
21 H		124	8	4.270,44	572,84	4.843,29	4.290,31
21 K		183	8	6.302,35	572,84	6.875,19	6.082,90
23 A		88	8	3.030,64	572,84	3.603,48	3.196,53
23 B		110	8	3.788,30	572,84	4.361,14	3.864,96
23 C		111	8	3.822,74	572,84	4.395,58	3.895,34
23 D		113	8	3.891,61	572,84	4.464,46	3.956,10
23 E		115	16	3.960,49	1.145,68	5.106,18	4.539,71
23/25 F		204	16	7.025,57	1.145,68	8.171,25	7.243,78
23 G		119	8	4.098,25	572,84	4.671,09	4.138,40
23 H		130	8	4.477,08	572,84	5.049,92	4.472,61
23 K		168	8	5.785,76	572,84	6.358,60	5.627,16
25 B		72	8	2.479,61	572,84	3.052,45	2.710,41
25 C		78	8	2.686,25	572,84	3.259,09	2.892,70
25 D		81	8	2.789,56	572,84	3.362,41	2.983,85
25 E		83	8	2.858,44	572,84	3.431,28	3.044,62
25 G		87	8	2.996,20	572,84	3.569,04	3.166,15
25 H		89	16	3.065,08	1.145,68	4.210,76	3.749,76
		6.424	480	221.236,55	34.370,48	255.607,03	226.549,92

WE RESIDENTIE PIETER DE HOECH TE AMSTERDAM

BOEKJAAR 2014

	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	Totaal	Realisatie 2013
Opstal en WA verzekering	11.750,00			11.750,00	10.620,57
Rechtsbijstand/bestuur aanspr. verzekering	1.000,00			1.000,00	958,90
Administratie	9.960,00			9.960,00	9.764,74
Verenigingskosten	2.000,00			2.000,00	1.410,16
Juridisch advies	-			-	-
Onderhoud bouwkundig overig	5.500,00			5.500,00	7.505,92
Reservering groot onderhoud	34.330,00			34.330,00	33.330,00
Elektraverbruik		13.500,00		13.500,00	12.987,59
Schoonmaakkosten		14.000,00		14.000,00	13.686,08
Glasbewassing		14.500,00		14.500,00	14.484,98
Onderhoud glazenwas installatie		3.500,00		3.500,00	3.325,49
Onderhoud bouw. alg ruimten		4.000,00		4.000,00	3.730,50
Onderhoud hydrofoor		1.100,00		1.100,00	1.045,19
Onderhoud intercom		1.000,00		1.000,00	661,40
Onderhoud lift installaties		10.000,00		10.000,00	8.664,73
Onderhoud overige installaties		250,00		250,00	-
Onderhoud verlichting		3.000,00		3.000,00	7.555,19
Onderhoud groenvoorziening		3.000,00		3.000,00	2.936,16
Huismeester		13.500,00	1.350,00	14.850,00	13.979,25
Administratie & fin & jur & tech beheer			1.380,00	1.380,00	1.360,00
Onderhoud bouwkundig parkeergarage			150,00	150,00	-
Onderhoud garagedeur			1.400,00	1.400,00	1.098,56
Onderhoud overige inst garage			2.700,00	2.700,00	2.327,69
Elektra parkeergarage			1.400,00	1.400,00	1.400,00
Schoonmaak			1.500,00	1.500,00	1.500,00
Reserveringen technische inst. garage			3.000,00	3.000,00	3.000,00
Egalisatie bijdrage	7.535,00-	9.075,00	545,00-	995,00	
Rente	4.000,00-		500,00-	4.500,00-	3.333,30-
Totaal	53.005,00	90.425,00	11.835,00	155.265,00	153.999,80

BEREKENING MAANDELIJKE BIJDRAGE 2014

huisnr	toev.	stem	woning bouwnr	garage bouwnr	woning index	garage index	breukdelen woning	59 app & garage 60 pp.	59 app	60 PP	Totaal	Per maand	BIJDRAGE 2014
13 A		7	1.101	P 2010	1	69	89	8	744,71	1.532,63	197,25	2.474,59	206,00
13 B		8	1.201	P 2008	2	67	99	8	821,49	1.532,63	197,25	2.551,36	213,00
13 C		9	1.301	P 2006	3	65	104	8	859,87	1.532,63	197,25	2.589,75	216,00
13 D		9	1.401	P 2004	4	63	106	8	875,23	1.532,63	197,25	2.605,10	217,00
13 E		8	1.501		5		108		829,16	1.532,63		2.361,79	196,00
13 F		9	1.601	P 2033	6	92	112	8	921,29	1.532,63	197,25	2.651,17	221,00
13 G		9	1.701	P 2035	7	94	114	8	936,65	1.532,63	197,25	2.666,52	222,00
13 H		10	1.801	P 2029	8	88	120	8	982,71	1.532,63	197,25	2.712,59	226,00
13 K		11	1.901	P 2031	9	90	134	8	1.090,20	1.532,63	197,25	2.820,07	235,00
15 A		7	1.102	P 2011	10	70	89	8	744,71	1.532,63	197,25	2.474,59	206,00
15 B		8	1.202	P 2009	11	68	99	8	821,49	1.532,63	197,25	2.551,36	213,00
15 C		9	1.302	P 2007	12	66	104	8	859,87	1.532,63	197,25	2.589,75	216,00
15 D		9	1.402	P 2005	13	64	106	8	875,23	1.532,63	197,25	2.605,10	217,00
15 E		9	1.502	P 2003	14	62	108	8	890,58	1.532,63	197,25	2.620,46	218,00
15 F		9	1.602	P 2034	15	93	112	8	921,29	1.532,63	197,25	2.651,17	221,00
15 G		9	1.702	P 2036	16	95	114	8	936,65	1.532,63	197,25	2.666,52	222,00
15 H		10	1.802	P 2030	17	89	124	8	1.013,42	1.532,63	197,25	2.743,30	229,00
15 K		15	1.902	P 2032	26	91	183	8	1.466,39	1.532,63	197,25	3.196,27	266,00
17 A		7	1.103	P 2012	18	71	89	8	744,71	1.532,63	197,25	2.474,59	206,00
17 B		8	1.203	P 2014	19	73	99	8	821,49	1.532,63	197,25	2.551,36	213,00
17 C		9	1.303	P 2016	20	75	104	8	859,87	1.532,63	197,25	2.589,75	216,00
17 D		9	1.403	P 2037	21	96	106	8	875,23	1.532,63	197,25	2.605,10	217,00
17 E		9	1.503	P 2062	22	83	108	8	890,58	1.532,63	197,25	2.620,46	218,00
17 F		9	1.603	P 2060	23	119	112	8	921,29	1.532,63	197,25	2.651,17	221,00
17 G		9	1.703	P 2058	24	117	114	8	936,65	1.532,63	197,25	2.666,52	222,00
17 H		10	1.803	P 2027	25	86	124	8	1.013,42	1.532,63	197,25	2.743,30	229,00
19 A		7	1.104	P 2013	27	72	89	8	744,71	1.532,63	197,25	2.474,59	206,00
19 B		8	1.204	P 2015	28	74	99	8	821,49	1.532,63	197,25	2.551,36	213,00
19 C		9	1.304	P 2048	29	107	104	8	859,87	1.532,63	197,25	2.589,75	216,00
19 D		8	1.404		30		106		813,81	1.532,63		2.346,44	195,00
19 E		9	1.504	P 2063	31	60	108	8	890,58	1.532,63	197,25	2.620,46	218,00
19 F		9	1.604	P 2061	32	82	112	8	921,29	1.532,63	197,25	2.651,17	221,00
19 G		9	1.704	P 2059	33	118	114	8	936,65	1.532,63	197,25	2.666,52	222,00
19 H		10	1.804	P 2028	34	87	124	8	1.013,42	1.532,63	197,25	2.743,30	229,00
21 A		7	1.105	P 2056	36	115	89	8	744,71	1.532,63	197,25	2.474,59	206,00
21 B		8	1.205	P 2054	37	113	99	8	821,49	1.532,63	197,25	2.551,36	213,00
21 C		9	1.305	P 2052	38	111	104	8	859,87	1.532,63	197,25	2.589,75	216,00
21 D		9	1.405	P 2046	39	105	106	8	875,23	1.532,63	197,25	2.605,10	217,00
21 E		9	1.505	P 2051	40	110	108	8	890,58	1.532,63	197,25	2.620,46	218,00
21 F		10	1.605	P 2050+P 2002	41	109+61	112	16	982,71	1.532,63	394,50	2.909,84	243,00
21 G		9	1.705	P 2049	42	108	114	8	936,65	1.532,63	197,25	2.666,52	222,00
21 H		10	1.805	P 2026	43	84	124	8	1.013,42	1.532,63	197,25	2.743,30	229,00
21 K		15	1.903	P 2017	35	76	183	8	1.466,39	1.532,63	197,25	3.196,27	266,00
23 A		7	1.106	P 2057	44	116	88	8	737,03	1.532,63	197,25	2.466,91	206,00
23 B		9	1.206	P 2055	45	114	110	8	905,94	1.532,63	197,25	2.635,81	220,00
23 C		9	1.306	P 2053	46	112	111	8	913,61	1.532,63	197,25	2.643,49	220,00
23 D		9	1.406	P 2047	47	106	113	8	928,97	1.532,63	197,25	2.658,85	222,00
23 E		10	1.506	P 2020+P2038	48	79+97	115	16	1.005,74	1.532,63	394,00	2.932,37	245,00
23/25 F		17	1606+26	P 2021+45	49+57	80+102	204	16	1.689,04	3.065,25	394,50	5.148,79	429,00
23 G		10	1.706	P 2022	50	81	119	8	975,03	1.532,63	197,25	2.704,91	225,00
23 H		11	1.806	P 2026	51	85	130	8	1.059,49	1.532,63	197,25	2.789,36	232,00
23 K		13	1.906	P 2018	52	77	168	8	1.351,23	1.532,63	197,25	3.081,11	257,00
25 B		6	2.207	P 2039	53	98	72	8	614,19	1.532,63	197,25	2.344,07	196,00
25 C		7	2.307	P 2040	54	99	78	8	660,26	1.532,63	197,25	2.390,14	199,00
25 D		7	2.407	P 2041	55	100	81	8	683,29	1.532,63	197,25	2.413,17	201,00
25 E		7	2.507	P 2042	56	101	83	8	698,65	1.532,63	197,25	2.428,52	203,00
25 G		7	2.707	P 2044	58	103	87	8	729,36	1.532,63	197,25	2.459,23	205,00
25 H		8	2.807	P 2019 & 2045	59	78&104	89	16	806,13	1.532,63	394,50	2.733,26	229,00
527					6.424	480	53.005,00		90.425,00	11.834,50	155.264,50	12.941,00	12.941,00

MEERJARENPLANNING VVE PIETER DE HOECHSTRAAT

	2010	2011	2012	3%	2013	3%	2014	3%	2015	3%	2016	3%	2017	3%	2018	3%	2019	3%	2020	3%	2021	3%	2022	2023/2031
--	------	------	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	----	------	-----------

INSTALLATIES/BOUWKUNDIG

Saldo vorig boekjaar	194.056	151.710	186.915		195.178		221.235		241.365		154.725		142.145		175.658		136.297		172.095		209.087		217.308		210.796
1 Liftinstallaties			12.164,00-				7.000,00-		9.000,00-						15.000-								18.000-		85.000,00-
2 Hydrofoor																									10.000,00-
3 Vuilwaterpompen							1.200,00-																		5.000,00-
4 Glazen installatie					2.604,00-																				70.000,00-
5 Dakbedekking	3.362,00-						3.000,00-				45.000,00-														60.000,00-
6 Videofoon/intercom/brievenbussen																						30.000-			
7 Schildenwerk binnen									25.000,00-																32.000,00-
8 Schildenwerk buiten									75.000,00-																200.000,00-
9 (kit) voegen																									20.000,00-
10 Vloerbedekking			4.790,00-																						15.000,00-
11 (Nood) verlichting			14.000,00-		5.961,00-																				10.000,00-
12 Alarm/Video	9.126,00-																								10.000,00-
13 Gevelkozijnen			2.513,00-						9.000,00-																20.000,00-
14 Onvoorzien/resultaat	3.740,00-	3.789,00	9.370,00		1.292,00		3.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		4.000,00-		40.000,00-
Dotatie boekjaar	120.910	155.499	162.818		187.905		207.035		119.365		105.725		138.145		97.658		132.297		168.095		175.087		167.308		366.203,90-
	30.800	31.416	32.360		33.330		34.330		35.360		36.421		37.513		38.639		39.798		40.992		42.221		43.488		400.000,00
	151.710	186.915	195.178		221.235		241.365		154.725		142.145		175.658		136.297		172.095		209.087		217.308		210.796		33.796,10

GARAGE

Saldo vorig boekjaar	22.586	25.451	28.371	31.371	34.371	31.371	20.461	22.644	24.422	12.798	15.276	18.858	22.548	31.371,00
14 Gasdetectie apparatuur														10.000 00,-
15 Garagedeur														12.000 00,-
16 Ventilatie garage								1.500 00,-						8.000 00,-
17 Onvoorzien garage							1.000 00,-		15.000 00,-	1.000 00,-			1.000 00,-	5.000 00,-
Dotatie boekjaar	22.586	25.451	28.371	31.371	28.371	17.371	19.461	21.144	9.422	11.798	15.276	18.858	21.548	3.629 00,-
	2.865	2.920	3.000	3.000	3.000	3.090	3.183	3.278	3.377	3.478	3.582	3.690	3.800	30.000 00
	25.451	28.371	31.371	34.371	31.371	20.461	22.644	24.422	12.798	15.276	18.858	22.548	25.348	26.371,00
TOTAAL RESERVERINGEN	177.161	215.286	226.549	255.606	272.736	175.186	164.789	200.080	149.096	187.371	227.945	239.856	236.144	60.167 10

VERKLARING KASCOMMISSIE

De kascommissie van de VVE Residentie Pieter de Hooch verklaart hierbij de jaarcijfers 2013 te hebben gecontroleerd en goedgekeurd. De kascommissie adviseert de vereniging van eigenaren de jaarcijfers 2013 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

Datum:

Datum:

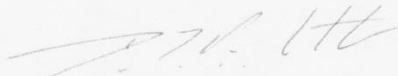
25/4/2014

Handtekening:

Handtekening:



Axel Voogdt



Derk van Etten

Toelichting op de beslispunten ALV **VvE Pieter de Hooch 3 juni 2014**

Voor het houden van een geldige Algemene Ledenvergadering is het noodzakelijk dat ter vergadering het quorum aanwezig is. Daarom verzoeken wij u dringend om als u niet op de Algemene Ledenvergadering in persoon aanwezig kan zijn, gebruik te maken van het machtiging/stemformulier dat u hierbij aantreft. Wilt u dan dit formulier volledig invullen en ondertekenen? Conform artikel 47 van het Huishoudelijk Reglement is het niet toegestaan om meer dan 2 machtigingen te accepteren. Wilt u zo vriendelijk zijn het formulier persoonlijk aan een mede-eigenaar ter hand te stellen en u er van te vergewissen dat deze niet meer dan 2 machtigingen heeft. Ook wordt u verzocht de machtiging niet rechtstreeks, zonder overleg, bij een bestuurslid in de brievenbus te deponeren.

1. Jaarrekening 2013

Het bestuur stelt voor de jaarrekening goed te keuren en decharge te verlenen aan de penningmeester.

2. Begroting 2014

Het bestuur stelt voor met de begroting voor 2014, die u aantreft in de bijlage, akkoord te gaan.

3. Hoogte servicekosten

Het bestuur stelt voor het batig saldo (al dan niet onder aftrek van de gelden benodigd voor hetgeen wordt besloten onder punt 4) over 2013 toe te voegen aan de algemene reserves en de hoogte van de servicekosten in 2014 niet te verhogen.

4. Buitenschilderwerk

Ons gebouw heeft een groot aantal geschilderde onderdelen. Het schilderwerk van al deze onderdelen moet periodiek bijgehouden worden. Niet alle onderdelen hoeven op het zelfde moment aangepakt te worden. Denk aan het verschil aan de voor en achterzijde van het gebouw, of het terugspringende onderdelen of in de gevel liggende onderdelen betreft, of de ondergrond van hout of staal is, of het inpandige delen of uitpandige delen betreft. Daarom hebben wij via Munnik aan een deskundige gevraagd om een gedifferentieerd plan voor het schilderonderhoud te maken. Daarmee wordt het juiste onderdeel op het juiste moment aangepakt en maken we geen onnodige kosten. Dit plan zal op de ALV toegelicht worden. Er zijn dan echter nog geen offertes beschikbaar voor die onderdelen die nog dit jaar moeten worden aangepakt. Om toch te zorgen dat het noodzakelijk onderhoud tijdig kan worden uitgevoerd stellen wij voor om het bestuur te machtigen om voor die onderdelen die in 2014 moeten worden aangepakt offertes te vragen en op basis van deze offertes opdracht te geven voor het uitvoeren van het noodzakelijk schilderonderhoud. Voordat opdracht zal worden verleend zal u via de nieuwsbrief over de verschillende offertes geïnformeerd worden en aan welk bedrijf wij voornemens zijn de opdracht te geven. Uiteraard zullen we ook zorgen dat de offertes ingezien kunnen worden

5. Schuifpuien op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping

Twee jaar geleden heeft het bedrijf Schipper Kozijnen onderhoud uitgevoerd aan de schuine gevelconstructies op de 7^e en 8^e verdieping. Aanbevolen werd toen om een dergelijk onderhoud regelmatig (1x in de 2 à 3 jaar) te laten uitvoeren. Aan het begin van dit jaar zijn er echter bij een van de woningen op de 7^e verdieping problemen geweest met de schuifpuien in de gevels, waarna Schipper opnieuw langs geweest is om de status van de gevels te beoordelen. Geconstateerd werd dat er toch wel behoorlijke problemen zijn met de gevelconstructies, op grond waarvan het bestuur besloten heeft een nader onderzoek te laten uitvoeren door een expert, de heer De Leeuwe van het bedrijf Componed. Een eerste onderzoek heeft plaatsgevonden in maart van dit jaar. Problemen die toen naar voren kwamen waren:

- Lekkages
- Lekke isolerende beglazingseenheden
- Te zwaar bewegende schuifpuien
- Niet meer functionerende, lekkende en / of tochtende ventilatieroosters

De expert heeft toen een aantal vermoedelijke oorzaken genoemd, met als belangrijkste opmerking dat de plaatsingswijze van de isolerende beglazingseenheden op geen enkele wijze voldoet aan daarvoor bestaande voorschriften. Ze zijn niet voorzien van een adequate en noodzakelijke waterafvoer ter plaatse van de onderdorpel. Gevolg: een groot aantal 'lekkende' ruiten, een aantal dat in de toekomst voorspelbaar zal toenemen.

Op dit moment is het in ieder geval gewenst dat de lekke ruiten (en dat zijn er een stuk of tien) vervangen worden. Maar dit zal alleen "lapwerk" zijn, met de vraag of dat in de toekomst niet steeds vaker nodig zal zijn. Daarom achten we het gewenst nu te bekijken of er niet een meer structurele

VvE Pieter de Hooch

reparatie kan plaatsvinden, die beoogt de basisconstructie te verbeteren en onderhoudskosten op langere termijn te beperken.

Om dit goed te kunnen beoordelen zal onze expert samen met Schipper Kozijnen op 14 mei een tweede onderzoek doen, waarbij gebruik gemaakt zal worden van de glazenwasinstallatie. Daarna zullen Componed en Schipper samen een rapport met aanbevelingen opstellen. Wij verwachten dit rapport binnen te hebben voor de ALV op 3 juni a.s. Het bestuur streeft er naar dit rapport, dan wel een samenvatting van de belangrijkste conclusies, aan de leden te distribueren vóór de ALV.

Op dit moment (14 mei) weet het bestuur nog niet wat de aanbevelingen zullen zijn. Misschien is het voldoende nu alleen de verschillende lekke ruiten te vervangen, misschien wordt aanbevolen op korte termijn een kostbare, maar op termijn aanzienlijk kostenbesparende verbetering aan te brengen.

Mocht dit laatste worden aanbevolen, dan **vraagt het bestuur nu alvast toestemming aan de leden een dergelijk plan tot structurele verbetering te laten uitvoeren. Daarbij stelt het bestuur voor een limiet van € 20.000 te hanteren. Mochten de begrote kosten dit bedrag overtreffen, dan zal het bestuur de leden opnieuw raadplegen.**

6. Bestuursverkiezing

Michiel Nieuwenhuys, vorig jaar verkozen als bestuurslid is verhuisd en treedt daarom af. Mevrouw Grietha Jurriëns stelt zich voor.

Mijn naam is Grietha Jurriëns. Sinds 2 jaar woon ik met mijn partner Hetty Huisman in nr. 23 B . We komen uit een oud onderhoudsintensief huis in Amsterdam met vele trappen en genieten zeer van het wonen in dit appartement. Het tuinieren hoef ik niet te zeer te missen want er is genoeg te doen in de voor- en binnentuin.

Ik heb bijna mijn gehele werkzame leven als bedrijfsjurist gewerkt in en buiten Nederland. Dit bracht veel reizen met zich mee en nu behoort reizen tot één van mijn geliefde bezigheden evenals de watersport, kunst (vooral de hedendaagse kunst), lezen en niet te vergeten biljarten. Verder heb ik nog enkele bestuursfuncties. Op de vraag of ik me kandidaat wilde stellen voor het bestuur van de VVE meende ik dat ik daarvoor wat langer hier zou moeten wonen, maar eigenlijk voel ik me al zo ingeburgerd en vertrouwd met het gebouw dat ik met veel zin deze vraag met een ja heb beantwoord.

Zij wordt door het bestuur voorgedragen de ontstane vacature te vervullen.

Voor de vervanging van aftredende bestuursleden kunnen eigenaren / gebruikers zich schriftelijk tot 3 dagen voor de Algemene Ledenvergadering kandidaat stellen, door middel van een bericht aan de secretaris van het bestuur.

De vergadering stemt over de herverkiezing dan wel toetreding van de kandidaten tot het bestuur. Indien bij stemming over meerdere personen geen van hen de volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien zich in de periode tot de vergadering nog kandidaten melden voor de bestuursfuncties, zal een nieuw Stemformulier / machtiging aan de eigenaren worden gestuurd.