

Conceptnotulen en vergaderstukken ALV 3 juni 2015

Conceptnotulen blz 1 - 5

Vergaderstukken blz 6 - 28

NOTULEN van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Pieter de Hooch, gehouden op 3 juni 2015 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, mw. M.J.S. Jurriëns en mw. B.B. Tholen
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	dhr. Y. Gouverneur en mw. J. van Steijn (notuliste)
Aanwezig aantal stemmen:	371 van de 527 stemmen (95 stemmen met volmacht)

1. Opening

De voorzitter, de heer Uitterhoeve, opent om 20.10 uur de vergadering en heet iedereen welkom. De voorzitter heet de heer Pover van het gelijknamige schildersbedrijf welkom. De heer Pover zal een toelichting geven over het uit te voeren schilderwerk. De voorzitter stelt voor om agendapunt 5, buitenschilderwerk, eerder te behandelen namelijk als tweede agendapunt. De vergadering gaat akkoord en de agenda wordt hiermee vastgesteld. De heer Gouverneur meldt dat 371 stemmen van de 527 stemmen aanwezig dan wel gemachtigd zijn, dat is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

5. Buitenschilderwerk

Tijdens de vorige ALV (3 juni 2014) heeft men positief gestemd over het laten uitvoeren van het buitenschilderwerk. Een deel van het schilderwerk kan in 2016 uitgevoerd worden zodat de kosten verdeeld worden. Door Munnik zijn offertes aangevraagd en het bestuur heeft uiteindelijk de werkzaamheden gegund aan Firma Pover uit Weesp. De heer Pover geeft een korte toelichting over het bedrijf en bedankt de vergadering voor het vertrouwen in zijn bedrijf. De schilderwerkzaamheden zullen starten in week 35/36 en men hoopt rond oktober klaar te zijn. De werkzaamheden aan de voorkant, tuinzijde worden met een hoogwerker uitgevoerd. Bij de 1^{ste} etage zal een steiger gebruikt worden. Op de binnenplaats zal gebruik gemaakt worden van de glazenwasserbak. De bewoners ontvangen een brief wanneer de werkzaamheden starten en een persoonlijk afspraken kaartje met de gegevens van de schilder. Het houtwerk onder de screens en zonneschermen wordt niet meegenomen, de screens en zonneschermen worden tijdens de werkzaamheden afgeplakt. De voorzitter neemt door welke werkzaamheden er nu uitgevoerd gaan worden;

- trappenhuis uitpandig,
- deuren inpandig, waar nodig,
- hele trappenhuis achterzijde,
- kozijnen achterzijde, mits ze niet zijn gelegen onder een balkon

De groene gevels begane grond worden in 2016 geschilderd.
De glazen uitbouw trappenhuis is een metaalconstructie en wordt alleen gereinigd.

Mevrouw Mesu, niet aanwezig, vraagt of de witte randen van de balkons ook geschilderd worden. Dit is metaal en zal alleen gereinigd worden.
Mevrouw Wiesman vraagt of er ook schilderwerk aan de muren wordt uitgevoerd. De muren zijn niet opgenomen in het MJOP, het bestuur zal dit verder onderzoeken. Het schilderwerk aan de muren is esthetisch en niet noodzakelijk.

Mevrouw De Beaufort vraagt of het rode schilderwerk van de 7^{de} en 8^{ste} verdieping ook wordt meegenomen. Alle rode kozijnen van de erker worden meegenomen, behalve de erker op de hoek. Deze is van staal en wordt alleen gereinigd. De kozijnen van de hoofdentree worden niet meegenomen. De rode metalen onderzijde van de kozijnen worden door de Heer Pover voorgesteld om te reinigen met een was. Als het metaal kaal is zal de schilder dit beoordelen en overleggen met het bestuur. De heer Maree merkt op dat tussen het groene hekwerk het glas los zit en vraagt of dit ook meegenomen wordt. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen in het bestek. De schilder zal dit bekijken en als het meegenomen kan worden zal dit in overleg met bestuur uitgevoerd worden. Mevrouw van Hagen merkt op dat bij de glazen valbeveiliging een ergerniswekkende verkleuring plaatst vindt, de ramen worden gelig. Het raam welk later is vervangen verkleurd niet. De voorzitter geeft aan dat de enige oplossing zou zijn alle ramen te vervangen.

De heer Sandelowsky vraagt zich af wat er in 2016 geschilderd gaat worden? Al het terugspringend houtwerk vanaf de 1ste tot 6 de verdieping, witte schilderwerk achterzijde. Volgend jaar zal beoordeeld worden of de werkzaamheden noodzakelijk zijn of dat het uitgesteld kan worden. De heer Van Etten verhuurt de woning aan Engelstalig sprekende personen en vraagt of de brief ook in het Engels verstuurd kan worden. De voorzitter geeft aan dat de eigenaar de huurders van de werkzaamheden op de hoogte moeten stellen. Men zal de ramen en deuren moeten openen voor de schilder. Alleen met goede hulp van alle eigenaren kunnen de werkzaamheden correct uitgevoerd worden.

De heer Pover wordt bedankt voor zijn toelichting en verlaat de vergadering.

2. Mededelingen

Rooster van aan- en aftreden bestuur

De heer Groeneveld en de heer Glastra zijn in 2016 aftredend.

De voorzitter geeft aan dat men van harte welkom is om het bestuur te komen ondersteunen. De heer Groeneveld is penningmeester en verricht veel werkzaamheden voor de VvE, het zou prettig zijn als een kandidaatsbestuurslid een aantal maanden met de heer Groeneveld zou meelopen.

De voorzitter doet een dringende oproep aan de leden om na te denken over het toetreden tot het bestuur.

3. Notulen ALV 3 juni 2014

De heer Van Etten maakt een compliment over de correct opgestelde notulen.

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

4. Financiën

1) Balans en exploitatie 2014

De heer Groeneveld, penningmeester, geeft een korte toelichting.

Het exploitatieresultaat bedraagt € 600,- positief. Er zijn een aantal onvoorziene uitgaven geweest ten bate van de schuifpuien op de 7^{de} en 8^{ste} etage a € 5.000,-. Er zijn ook onderzoekskosten gemaakt van € 3.000,- voor de lekkage in de berging. De lekkage was ontstaan na het begin van de verbouwing en herinrichting van de parkeergarage onder onze eigen garage. Het is echter niet duidelijk geworden waardoor de lekkage is veroorzaakt. Er is geen lekkage meer gemeld.

De penningmeester stelt voor om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

2) Verslag Kascommissie

De kascommissie, de heer Voogdt en de heer Van Etten, hebben de controle uitgevoerd.

Er zijn een aantal vragen gesteld welke naar tevredenheid zijn beantwoord. Er zijn aan de hand van de opmerkingen van de kascommissie een aantal wijzigingen doorgevoerd. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening 2014 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2014. De voorzitter dankt de kascommissie voor hun werkzaamheden.

3) Meerjarenplan en begroting 2015

De heer Groeneveld meldt, dat het bestuur voor het eerst na 7 jaar adviseert om akkoord te gaan met het verhogen van de servicebijdrage. De verhoging is nodig omdat de verzekeringspremie fors is verhoogd in verband met de vele lekkages. Het is niet meer mogelijk om nog meer te bezuinigen op de elektriciteitskosten. In de eerste drie maanden van 2015 zijn er extra kosten gemaakt voor de huismeester. De servicebijdrage zal per 1 juli 2015 met gemiddeld 7.4 % stijgen.

De heer Loot geeft aan dat de verzekeringspremie nu € 14.000,- bedraagt en vraagt hoeveel er is uitgekeerd. Er is ook rond de € 14.000,- uitgekeerd voor lekkages.

De heer Van Etten geeft aan dat er nu bij 12 appartementen lekkages zijn geweest en dat de mogelijkheid bestaat dat er nog meer lekkages gemeld kunnen worden.

De voorzitter merkt op dat het gebouw nu 15/16 jaar oud is en dat de eerste jaren het onderhoud betrekkelijk goedkoop is geweest en dat de onderhoudskosten nu hoger uit zullen gaan vallen. Daarom dient men rekening te houden met het toenemen van de servicebijdrage.

De heer Van Etten merkt op dat de penningmeester de uitgaven goed zal blijven volgen. Meneer heeft ervaring met ander VvE's en vindt dat de financiële situatie in orde is.

4) Voorstel hoogte servicekosten

Zoals hierboven is aangegeven is het voorstel om de servicebijdrage te verhogen per 1 juli 2015.

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

De heer Groeneveld heeft met de heer van Leeuwe (adviseur) en de firma Schipper een inspectieronde uitgevoerd. Firma Schipper heeft veel lekkende ramen geconstateerd. De ramen van woning 13K moesten meteen vervangen worden. Er is contact opgenomen met de firma Hermeta, welke de plaatsing heeft uitgevoerd tijdens de bouw. Hermeta heeft het frame uit elkaar gehaald. De ramen zijn vervangen door firma Hermans, hetgeen onder de verzekering viel. In april zijn 5 ramen vervangen.

Er heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden met Hermeta, daarbij is afgesproken dat er een nulmeting uitgevoerd zal worden, daarna zal jaarlijks onderhoud noodzakelijk zijn.

Hiervoor heeft het bestuur een offerte van firma Hermeta ontvangen.

De heer Borensztajn geeft aan dat er bij hem 4 ramen zijn vervangen en dat het 5^{de} raam niet is vervangen omdat men er niet bij kon. Meneer geeft aan dat de ramen bij hem niet meer open geschoven konden worden. Er is onderhoud uitgevoerd en het was 14 dagen mogelijk om het raam open te schuiven daarna echter niet meer. Meneer vraagt zich af of een onderhoudscontract zinvol is.

De heer Groeneveld geeft aan dat na het vervangen van de ramen van woning 13K een inventarisatie is gemaakt waarop meerdere ramen op de lijst stonden om vervangen te worden. Er is nu een plan hoe men de ramen moet vervangen. Er zal dit jaar nog gekeken worden welke ramen vervangen moeten worden. Na de nulmeting zal er door de adviseur een onderhoudscontract opgesteld worden.

De 8^{ste} verdieping is waarschijnlijk een constructiefout, de ramen konden niet zo schuin geplaatst worden.

Men vraagt naar de ervaring van de eigenaar van woning 13k

De heer Voogdt geeft aan dat er ramen waren gesprongen waardoor het water er tussendoor kon lopen. Eerst was het niet duidelijk wie verantwoordelijk voor de glaspui is. Na onderzoek bleek dat de ramen onder de VvE vallen. Meneer kreeg zijn schuiframen ook niet meer geopend. Vanwege de grootte van de ramen (3 meter)zakken ze door.

Mevrouw Van Hagen is het opgevallen dat de kleur van de ramen welke zijn vervangen anders is. Helaas was het oorspronkelijke glas niet meer leverbaar, hierdoor is inderdaad kleur verschil opgetreden.

7. Stemmen over aangemelde beslispunten

1) Jaarrekening 2014

De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2014.

2) Begroting 2015

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2015.

3) Hoogte servicekosten

De vergadering gaat akkoord met de hoogte van de servicekosten.

4) Buitenschilderwerk

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel voor het uitvoeren van het buitenschilderwerk in 2015 en 2016

5) Schuifpuien 7^e en 8^e verdieping

De vergadering gaat unaniem akkoord met het onderhoud aan de schuifpuien op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping.

8. Rondvraag

- De heer Bon vraagt of er meer informatie beschikbaar bekend is over het KPN gebouw.
- Het bestuur meldt dat de bestemming van het voormalig KPN gebouw samenhangt met de bouw van de garage Hobbemakade. De bouw van de garage is in verband met het grondwaterproblematiek uitgesteld. Er zijn nu geen concrete plannen ingediend, de zaak ligt stil. Het bestuur zal zodra er iets te melden valt over het KPN gebouw dit melden in de nieuwsbrief. Mevrouw Jonk heeft warme contacten met de gemeente en deelt dit met het bestuur.
- De heer De Vries vraagt naar de bouwwerkzaamheden in het complex. Meneer had nachtdienst en kon vanwege de werkzaamheden in het complex niet slapen. Meneer had dit graag geweten dan had meneer maatregelen kunnen treffen. Het is reglementair vastgelegd dat het gemeld dient te worden bij het bestuur, dit is echter niet gedaan. Er zijn vanwege vele wisselingen in het complex drie appartementen tegelijk aan het verbouwen. De heer Sandelowsky geeft aan dat hij al 15 jaar eigenaar is van het appartement en dat meneer voor het eerst aan het verbouwen is. meneer vindt het vervelend aangesproken te worden voor de overlast, de aannemer heeft een brief verstuurd naar de burens. Voor het verbouwen zijn regels opgenomen in het huishoudelijk reglement, men mag boren/timmeren vanaf 8.00 uur tot 20.00 uur met uitzondering van zon- en feestdagen. Dit zal ook opgenomen worden de welkomstbrief. Op verzoek van de heer van Etten 23D zal er gekeken worden of het mogelijk is om het huishoudelijk reglement te vertalen in het Engels. De heer De Vries vraagt wat er nu gedaan gaat worden aan de overlast van de verbouwingen? Mevrouw Whitlau geeft aan tussen de verbouwingen te zitten, de lift is lang afgeplakt en mevrouw ervaart veel stof overlast. Het bestuur geeft aan dat men de burens van te voren dient in te lichten over de werkzaamheden en de duur van de werkzaamheden. Ook dient men van te voren aan te geven hoe en waar de eigenaar bereikbaar is. Het bestuur zal het huishoudelijk reglement handhaven. De heer Van Etten merkt op dat men het ook een ander moet gunnen een mooi paleisje te bouwen. Als er een voorstel voor verbouwen naar het bestuur wordt verstuurd, zal het bestuur dit in een algemene mail bekend maken aan alle eigenaren. Men zal zelf de burens moeten aanspreken

als men overlast ervaart. Mevrouw Pearson geeft aan dat er met buitenlandse bouwvakkers niet valt te communiceren. Dan kan men Munnik inschakelen.

- Er wordt gemeld dat er al een lange periode een wimpel aan de vlaggenmast hangt, meneer vindt dit onnodig.
In het verleden is men in een ALV xxx akkoord gegaan met de wimpel. Als meneer er tegen is zal meneer dit in de volgende ALV ter discussie moeten stellen, zodat het op de agenda geplaatst kan worden.
- De heer De Vries merkt op dat boven zijn parkeerplaats (63) een lekkende lamp hangt waardoor schade en vlekken op de motorkap van de auto ontstaan. Dit probleem is onder de aandacht van de huismeester. Er is eerder lekkage geweest en er wordt onderzocht of dit een zelfde lekkage betreft. Het zal spoedig zijn opgelost.
- Mevrouw Whitlau meldt dat er in toren 21,23, 25 een bureau bij de huismeester staat waarop een briefje is geplakt dat men deze niet mag verwijderen. De huismeester is zijn ruimte aan het aanpassen en opknappen. Het bureau zal in het hok van de huismeester komen te staan. Mevrouw vindt het een armoedig bureau.
- Mevrouw Antolini vraagt waarom de lelijke duivennetten er nog steeds hangen. Dit is nodig om de duiven te blijven weren, anders komt de volgende generatie weer nestelen.
- Mevrouw Mesu, niet aanwezig op de vergadering, heeft de volgende vraag aan het bestuur gesteld. Mevrouw vindt dat er geen potten met bloeiende planten in de sedum tuin horen.
De vergadering geeft aan dat de potten goed verzorgd worden door mevrouw Jonk en Mevrouw Meijer-Lindeman en dat het een meerwaarde geeft aan het terras.

9. Sluiting en borrel

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en input en sluit de vergadering om 22.05 uur. Hij nodigt de aanwezigen uit voor een borrel.

Agenda ALV, 3 juni 2015

20.00 uur

MuseumQuarter Hotel Mondriaan zaal

- 1. Welkom en Opening**
- 2. Mededelingen :**
Rooster van aan- en aftreden bestuur
- 3. Concept Notulen ALV 3 juni 2014**
- 4. Financiën**
 - 1) Balans en exploitatie 2014
 - 2) Verslag Kascommissie is positief, verklaring volgt.
 - 3) Meerjarenplan en Begroting 2015
 - 4) Voorstel hoogte servicekosten
- 5. Buitenschilderwerk**
- 6. Schuifpuien op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping** toelichting volgt per mail
- 7. Stemmen over aangemelde beslispunten**
 - 1) Jaarrekening 2014
 - 2) Begroting 2015
 - 3) Hoogte Servicekosten
 - 4) Buitenschilderwerk
 - 5) Schuifpuien 7^{de} en 8^{ste} verdieping
- 8. Rondvraag**
- 9. Sluiting en borrel**



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 overal 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 aan 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 ingereiden. 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 bestuursamenstelling 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. Schuifpui op de 7^e en 8^e verdieping

De heer Groeneveld meldt, dat twee jaar geleden de firma Schipper onderhoudswerkzaamheden heeft gedaan aan de schuifpui. 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 gemaild 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.

Toelichting op de balans en de exploitatie rekening per 31 december 2014**Algemeen**

In bijlage treft u de balans en het exploitatieoverzicht aan over het boekjaar 2014, alsmede de begroting 2015. 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. In het afgelopen jaar is de termijn van de deposito's afgelopen en zijn de gelden automatisch naar de rekening courant overgebracht en wordt gekeken naar een nieuwe beleggingsvorm. In januari 2015 is het saldo van de rekening courant rekening afgeroomd naar de spaarrekening.

Debiteuren

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.

Nog te ontvangen rente

Dit betreft de rente conform opgave van de Rabobank en de ASN spaarrekening.

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 2014

Er zijn in 2014 geen kosten ten laste van de voorzieningen gebracht.

blz. 15 **Nog te ontvangen facturen**

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

Exploitatie

De exploitatierekening sluit met een positief saldo van bijna € 600,--. 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, weinig kosten voor de verlichting en was er is iets minder aan de liftonderhoudskosten uitgegeven. Meerkosten waren er verder voor algemeen bouwkundig onderhoud. Een specificatie treft u aan bij het financiële verslag. Ook op tuin en groen onderhoud is iets meer uitgegeven dan begroot.

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 2014

Het bestuur stelt voor het positieve exploitatiesaldo van 2014 toe te voegen aan de algemene reserve.

Begroting 2015

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. Voorts zijn de kosten voor de huismeester éénmalig met 25 % verhoogd omdat de eerste 3 maanden van het nieuwe jaar een nieuwe huismeester wordt ingewerkt. Daarnaast is de premie voor de verzekeringen verhoogd. Vanwege het schadeverloop de afgelopen jaren is het tarief verhoogd. De maandelijkse bijdrage, welke jaren gelijk is gebleven, zullen vanaf 1 juli a.s. met gemiddeld 7,4% stijgen. In verband met de overstap naar een nieuw boekhoudpakket zal de maandelijkse bijdrage afgerond worden op 2 decimalen achter de komma en niet meer afgerond worden op hele euro bedragen. Een specificatie treft u bij de financiële stukken aan.

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

	2014	2013
Rabo spaarrekening	163.210,88	63.908,70
Rabo rekening courant	138.456,72	12.492,40
ASN bank	0,50	95.000,00
Van Lanschot deposito	-	95.000,00
Debiteuren (nog te ontvangen)	108,48	91,82
Tussenrekening schades	1.160,50	-
Nog te ontvangen rente	1.785,27	2.520,00
Vooruit betaalde kosten	1.139,06	
	<u>305.861,41</u>	<u>269.012,92</u>

Creditzijde

	2014	2013
Algemene reserve	65.867,44	65.291,52
Voorziening bouwkundig	182.899,99	148.569,99
Voorziening installaties	7.375,04	7.375,04
Voorziening installaties garage	37.370,48	34.370,48
Debiteuren (vooruit betaald)	4.547,00	5.028,00
Nog te ontvangen facturen	7.801,46	8.377,89
	<u>305.861,41</u>	<u>269.012,92</u>

AANDEEL IN RESERVERINGEN

Huisnr	Toev.	Breukdelen woning	Woning Aandeel garage Reserve	Garage Aandeel Reserve	Saldo 2014	Saldo 2013
13 A		89	8	3.548,67	622,84	4.171,52
13 B		99	8	3.947,40	622,84	4.570,24
13 C		104	8	4.146,76	622,84	4.769,61
13 D		106	8	4.226,51	622,84	4.849,35
13 E		108	8	4.306,26	622,84	4.929,10
13 F		112	8	4.465,75	622,84	5.088,59
13 G		114	8	4.545,49	622,84	5.168,33
13 H		120	8	4.784,73	622,84	5.407,57
13 K		134	8	5.342,95	622,84	5.965,79
15 A		89	8	3.548,67	622,84	4.171,52
15 B		99	8	3.947,40	622,84	4.570,24
15 C		104	8	4.146,76	622,84	4.769,61
15 D		106	8	4.226,51	622,84	4.849,35
15 E		108	8	4.306,26	622,84	4.929,10
15 F		112	8	4.465,75	622,84	5.088,59
15 G		114	8	4.545,49	622,84	5.168,33
15 H		124	8	4.944,22	622,84	5.567,06
15 K		183	8	7.296,71	622,84	7.919,55
17 A		89	8	3.548,67	622,84	4.171,52
17 B		99	8	3.947,40	622,84	4.570,24
17 C		104	8	4.146,76	622,84	4.769,61
17 D		106	8	4.226,51	622,84	4.849,35
17 E		108	8	4.306,26	622,84	4.929,10
17 F		112	8	4.465,75	622,84	5.088,59
17 G		114	8	4.545,49	622,84	5.168,33
17 H		124	8	4.944,22	622,84	5.567,06
19 A		89	8	3.548,67	622,84	4.171,52
19 B		99	8	3.947,40	622,84	4.570,24
19 C		104	8	4.146,76	622,84	4.769,61
19 D		106		4.226,51	-	4.226,51
19 E		108	8	4.306,26	622,84	4.929,10
19 F		112	8	4.465,75	622,84	5.088,59
19 G		114	8	4.545,49	622,84	5.168,33
19 H		124	8	4.944,22	622,84	5.567,06
21 A		89	8	3.548,67	622,84	4.171,52
21 B		99	8	3.947,40	622,84	4.570,24
21 C		104	8	4.146,76	622,84	4.769,61
21 D		106	8	4.226,51	622,84	4.849,35
21 E		108	8	4.306,26	622,84	4.929,10
21 F		112	8	4.465,75	622,84	5.088,59
21 G		114	8	4.545,49	622,84	5.168,33
21 H		124	8	4.944,22	622,84	5.567,06
21 K		183	8	7.296,71	622,84	7.919,55
23 A		88	8	3.508,80	622,84	4.131,64
23 B		110	8	4.386,00	622,84	5.008,84
23 C		111	8	4.425,87	622,84	5.048,72
23 D		113	8	4.505,62	622,84	5.128,46
23 E		115	16	4.585,36	1.245,68	5.831,05
23/25 F		204	16	8.134,04	1.245,68	9.379,72
23 G		119	8	4.744,86	622,84	5.367,70
23 H		130	8	5.183,46	622,84	5.806,30
23 K		168	8	6.698,62	622,84	7.321,46
25 B		72	8	2.870,84	622,84	3.493,68
25 C		78	8	3.110,07	622,84	3.732,91
25 D		81	8	3.229,69	622,84	3.852,53
25 E		83	8	3.309,44	622,84	3.932,28
25 G		87	8	3.468,93	622,84	4.091,77
25 H		89	16	3.548,67	1.245,68	4.794,36
		6.424	480	256.142,47	37.370,48	293.512,95
						255.607,03

VVE RESIDENTIE PIETER DE HOOCH TE AMSTERDAM

BOEKJAAR 2014

==> BEGROTING <==

==> REALISATIE <==

	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	Vershil	2013
Opstal en WA verzekering	11.750,00			10.888,79			861,21	10.620,57
Rechtsbijstand/bestuur aanspr. verzekering	1.000,00			1.081,95			81,95-	958,90
Administratie	9.960,00			9.964,96			4,96-	9.764,74
Verenigingskosten	2.000,00			1.914,32			85,68	1.410,16
Juridisch advies	-						-	-
Onderhoud bouwkundig overig	5.500,00			9.312,69			3.812,69-	-
Reservering groot onderhoud	34.330,00			34.330,00			-	33.330,00
							-	
Elektraverbruik		13.500,00			13.817,17		317,17-	12.987,59
Schoonmaakkosten		14.000,00			13.565,06		434,94	13.686,08
Glasbewassing		14.500,00			14.582,72		82,72-	14.484,98
Onderhoud glazenwas installatie		3.500,00			2.863,45		636,55	3.325,49
Onderhoud bouwkw. alg ruimten		4.000,00			5.940,55		1.940,55-	-
Onderhoud hydrofoor		1.100,00			1.004,29		95,71	1.045,19
Onderhoud intercom		1.000,00			435,17		564,83	661,40
Onderhoud lift installaties		10.000,00			9.512,82		487,18	8.664,73
Onderhoud overige installaties		250,00					250,00	-
Onderhoud verlichting		3.000,00			114,65		2.885,35	-
Onderhoud groenvoorziening		3.000,00			3.499,50		499,50-	2.936,16
Huismeester		13.500,00	1.350,00		13.075,27	1.300,00	474,73	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			1.181,80	218,20	1.098,56
Onderhoud overige inst garage			2.700,00			2.238,46	461,54	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 gelijk blijven bijdrage	7.535,00-	9.075,00	545,00-				995,00	
Rente	4.000,00-		500,00-	2.687,54-		500,00-	1.312,46-	3.333,30-
Totale Kosten	53.005,00	90.425,00	11.835,00	64.805,17	78.410,65	11.500,26	548,92	135.208,19
Ontvangsten	53.005,00	90.425,00	11.835,00	53.032,00	90.425,00	11.835,00	27,00-	155.292,00
Exploitatie resultaat	-	-	-	11.773,17	12.014,35-	334,74-	575,92	20.083,81

SPECIFIKATIES:

Vooruit betaalde kosten:

Rechtsbijstand verzekering	1.139,06
	<u>1.139,06</u>

Algemene reserve:

Saldo per 31 december 2013	65.291,52
Exploitatie boekjaar	<u>575,92</u>
Saldo per 31 december 2014	<u>65.867,44</u>

Voorziening bouwkundig:

Saldo per 31 december 2013	148.569,99
Dotatie boekjaar	<u>34.330,00</u>
	182.899,99
Geen mutaties	
Saldo per 31 december 2014	<u>182.899,99</u>

Voorziening installaties:

Saldo per 31 december 2013	7.375,04
Geen mutaties	
Saldo per 31 december 2014	<u>7.375,04</u>

Voorziening garage:

Saldo per 31 december 2013	34.370,48
Dotatie boekjaar	<u>3.000,00</u>
	37.370,48
Geen mutaties	-
Saldo per 31 december 2014	<u>37.370,48</u>

Nog te betalen kosten:

Nuon	1.354,07
Kone	1.020,95
Bemeij	2.730,12
Componed	2.420,00
Outstanding tbv huismeester	<u>276,32</u>
	<u>7.801,46</u>

Onderhoud bouwkundig:

	Kolom 1 Incl PP	Kolom 2 excl PP
Diverse ontstoppingswerkzaamheden aan standleiding en HWA		786,25
Onderzoek en herstel lekkages		3.918,20
Div. werkzaamheden hang- en sluitwerk, cylinders en sleutels		338,00
Kitwerk		715,25
Onderzoek schilderwerk		182,85
Installatie levering Sani group	949,99	
Software beveiligingsinstallatie	514,25	
Unifire onderhoud brandblussers	607,39	
Duytsbouw, archief bezoek en overleg	649,20	
Patina dak onderhoud	525,26	
Contributie VEH	54,40	
Internet/website	151,03	
Sleutels	460,49	
Advies gevel problematiek	5.010,91	
Eigen risico schades	945,10	
Diversen (oa afroken kas huismeester)	555,33-	
	<u>9.312,69</u>	<u>5.940,55</u>

Onderhoud verlichting

Regulier onderhoud	114,65
	<u>114,65</u>

Verenigingskosten

Vergaderkosten en Kerstborrel	1.023,00
Porti- en kopiekosten	595,47
Bankkosten	295,85
	<u>1.914,32</u>

BOEKJAAR 2015

	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	Totaal	Realisatie 2014
Opstal en WA verzekering	14.335,00			14.335,00	10.888,79
Rechtsbijstand/bestuur aanspr. verzekering	1.100,00			1.100,00	1.081,95
Administratie	10.160,00			10.160,00	9.964,96
Verenigingskosten	2.000,00			2.000,00	1.914,32
Juridisch advies	-			-	-
Onderhoud bouwkundig overig	6.000,00			6.000,00	9.312,69
Reservering groot onderhoud	35.360,00			35.360,00	34.330,00
Verhoging per 1 juli 2015	3.000,00			3.000,00	
Elektraverbruik		14.000,00		14.000,00	13.817,17
Schoonmaakkosten		14.000,00		14.000,00	13.565,06
Glasbewassing		14.750,00		14.750,00	14.582,72
Onderhoud glazenwas installatie		3.500,00		3.500,00	2.863,45
Onderhoud bouwk. alg ruimten		6.000,00		6.000,00	5.940,55
Onderhoud hydrofoor		1.100,00		1.100,00	1.004,29
Onderhoud intercom		1.000,00		1.000,00	435,17
Onderhoud lift installaties		10.000,00		10.000,00	9.512,82
Onderhoud overige installaties		250,00		250,00	-
Onderhoud verlichting		1.500,00		1.500,00	114,65
Onderhoud groenvoorziening		3.500,00		3.500,00	3.499,50
Huismeester		16.500,00	1.650,00	18.150,00	14.375,27
Administratie & fin & jur & tech beheer			1.405,00	1.405,00	1.380,00
Onderhoud bouwkundig parkeergarage			150,00	150,00	-
Onderhoud garagedeur			1.400,00	1.400,00	1.181,80
Onderhoud overige inst garage			2.700,00	2.700,00	2.238,46
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			3.090,00	3.090,00	3.000,00
Egalisatie bijdrage			545,00-	545,00-	
Rente	3.500,00-		500,00-	4.000,00-	3.187,54-
Totaal	68.455,00	86.100,00	12.250,00	166.805,00	154.716,08

BEREKENING MAANDELIJKE BIJDRAGE 2015

huisnr	toev.	stem	woning bouwnr	garage bouwnr	woning index	garage index	breukdelen woning	garage	59 app & 60 pp.	59 app	60 PP	Totaal	Per maand per 1-7-2015	BIJDRAGE tot 1-7-2015								
13	A	7	1.101	P 2010		1	69	89	8	961,78	1.459,32	204,17	2.625,27	218,77	206,00							
13	B	8	1.201	P 2008		2	67	99	8	1.060,93	1.459,32	204,17	2.724,42	227,04	213,00							
13	C	9	1.301	P 2006		3	65	104	8	1.110,51	1.459,32	204,17	2.774,00	231,17	216,00							
13	D	9	1.401	P 2004		4	63	106	8	1.130,34	1.459,32	204,17	2.793,83	232,82	217,00							
13	E	8	1.501			5		108		1.070,85	1.459,32		2.530,17	210,85	196,00							
13	F	9	1.601	P 2033		6	92	112	8	1.189,83	1.459,32	204,17	2.853,32	237,78	221,00							
13	G	9	1.701	P 2035		7	94	114	8	1.209,66	1.459,32	204,17	2.873,15	239,43	222,00							
13	H	10	1.801	P 2029		8	88	120	8	1.269,15	1.459,32	204,17	2.932,64	244,39	226,00							
13	K	11	1.901	P 2031		9	90	134	8	1.407,97	1.459,32	204,17	3.071,46	255,95	235,00							
15	A	7	1.102	P 2011		10	70	89	8	961,78	1.459,32	204,17	2.625,27	218,77	206,00							
15	B	8	1.202	P 2009		11	68	99	8	1.060,93	1.459,32	204,17	2.724,42	227,04	213,00							
15	C	9	1.302	P 2007		12	66	104	8	1.110,51	1.459,32	204,17	2.774,00	231,17	216,00							
15	D	9	1.402	P 2005		13	64	106	8	1.130,34	1.459,32	204,17	2.793,83	232,82	217,00							
15	E	9	1.502	P 2003		14	62	108	8	1.150,17	1.459,32	204,17	2.813,66	234,47	218,00							
15	F	9	1.602	P 2034		15	93	112	8	1.189,83	1.459,32	204,17	2.853,32	237,78	221,00							
15	G	9	1.702	P 2036		16	95	114	8	1.209,66	1.459,32	204,17	2.873,15	239,43	222,00							
15	H	10	1.802	P 2030		17	89	124	8	1.308,82	1.459,32	204,17	2.972,30	247,69	229,00							
15	K	15	1.902	P 2032		26	91	183	8	1.893,82	1.459,32	204,17	3.557,30	296,44	266,00							
17	A	7	1.103	P 2012		18	71	89	8	961,78	1.459,32	204,17	2.625,27	218,77	206,00							
17	B	8	1.203	P 2014		19	73	99	8	1.060,93	1.459,32	204,17	2.724,42	227,04	213,00							
17	C	9	1.303	P 2016		20	75	104	8	1.110,51	1.459,32	204,17	2.774,00	231,17	216,00							
17	D	9	1.403	P 2037		21	96	106	8	1.130,34	1.459,32	204,17	2.793,83	232,82	217,00							
17	E	9	1.503	P 2062		22	83	108	8	1.150,17	1.459,32	204,17	2.813,66	234,47	218,00							
17	F	9	1.603	P 2060		23	119	112	8	1.189,83	1.459,32	204,17	2.853,32	237,78	221,00							
17	G	9	1.703	P 2058		24	117	114	8	1.209,66	1.459,32	204,17	2.873,15	239,43	222,00							
17	H	10	1.803	P 2027		25	86	124	8	1.308,82	1.459,32	204,17	2.972,30	247,69	229,00							
19	A	7	1.104	P 2013		27	72	89	8	961,78	1.459,32	204,17	2.625,27	218,77	206,00							
19	B	8	1.204	P 2015		28	74	99	8	1.060,93	1.459,32	204,17	2.724,42	227,04	213,00							
19	C	9	1.304	P 2048		29	107	104	8	1.110,51	1.459,32	204,17	2.774,00	231,17	216,00							
19	D	8	1.404			30		106		1.051,02	1.459,32		2.510,34	209,20	195,00							
19	E	9	1.504	P 2063		31	60	108	8	1.150,17	1.459,32	204,17	2.813,66	234,47	218,00							
19	F	9	1.604	P 2061		32	82	112	8	1.189,83	1.459,32	204,17	2.853,32	237,78	221,00							
19	G	9	1.704	P 2059		33	118	114	8	1.209,66	1.459,32	204,17	2.873,15	239,43	222,00							
19	H	10	1.804	P 2028		34	87	124	8	1.308,82	1.459,32	204,17	2.972,30	247,69	229,00							
21	A	7	1.105	P 2056		36	115	89	8	961,78	1.459,32	204,17	2.625,27	218,77	206,00							
21	B	8	1.205	P 2054		37	113	99	8	1.060,93	1.459,32	204,17	2.724,42	227,04	213,00							
21	C	9	1.305	P 2052		38	111	104	8	1.110,51	1.459,32	204,17	2.774,00	231,17	216,00							
21	D	9	1.405	P 2046		39	105	106	8	1.130,34	1.459,32	204,17	2.793,83	232,82	217,00							
21	E	9	1.505	P 2051		40	110	108	8	1.150,17	1.459,32	204,17	2.813,66	234,47	218,00							
21	F	10	1.605	P 2050+P 2002		41	109+61	112	16	1.269,15	1.459,32	408,33	3.136,81	261,40	243,00							
21	G	9	1.705	P 2049		42	108	114	8	1.209,66	1.459,32	204,17	2.873,15	239,43	222,00							
21	H	10	1.805	P 2026		43	84	124	8	1.308,82	1.459,32	204,17	2.972,30	247,69	229,00							
21	K	15	1.903	P 2017		35	76	183	8	1.893,82	1.459,32	204,17	3.557,30	296,44	266,00							
23	A	7	1.106	P 2057		44	116	88	8	951,87	1.459,32	204,17	2.615,35	217,95	206,00							
23	B	9	1.206	P 2055		45	114	110	8	1.170,00	1.459,32	204,17	2.833,49	236,12	220,00							
23	C	9	1.306	P 2053		46	112	111	8	1.179,92	1.459,32	204,17	2.843,41	236,95	220,00							
23	D	9	1.406	P 2047		47	106	113	8	1.199,75	1.459,32	204,17	2.863,24	238,60	222,00							
23	E	10	1.506	P 2020+P2038		48	79+97	115	16	1.298,90	1.459,32	408,33	3.166,56	263,88	245,00							
23/25	F	17	1606+26(P 2021+45		49+57	80+102	204	16	2.181,36	2.918,64	408,33	5.508,34	459,03	429,00								
23	G	10	1.706	P 2022		50	81	119	8	1.259,24	1.459,32	204,17	2.922,73	243,56	225,00							
23	H	11	1.806	P 2026		51	85	130	8	1.368,31	1.459,32	204,17	3.031,80	252,65	232,00							
23	K	13	1.906	P 2018		52	77	168	8	1.745,09	1.459,32	204,17	3.408,58	284,05	257,00							
25	B	6	2.207	P 2039		53	98	72	8	793,22	1.459,32	204,17	2.456,71	204,73	196,00							
25	C	7	2.307	P 2040		54	99	78	8	852,71	1.459,32	204,17	2.516,20	209,68	199,00							
25	D	7	2.407	P 2041		55	100	81	8	882,46	1.459,32	204,17	2.545,95	212,16	201,00							
25	E	7	2.507	P 2042		56	101	83	8	902,29	1.459,32	204,17	2.565,78	213,81	203,00							
25	G	7	2.707	P 2044		58	103	87	8	941,95	1.459,32	204,17	2.605,44	217,12	205,00							
25	H	8	2.807	P 2019 & 2045		59	78&104	89	16	1.041,10	1.459,32	408,33	2.908,76	242,40	229,00							
527															6.424	480	68.455,00	86.100,00	12.250,00	166.805,00	13.900,45	12.941,00

MEERJARENPLANNING VVE PIETER DE HOOCHSTRAAT

3% 3% 3% 3% 3% 3% 3% 3% 3% 3% 3%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023/2031
INSTALLATIES/BOUWKUNDIG														
Saldo vorig boekjaar	194.056	151.710	186.915	195.178	221.235	256.141	201.301	178.221	211.734	147.373	152.171	138.163	176.384	169.872
1 Liftinstallaties			12.164,00-			7.000,00-			15.000-				18.000-	85.000,00-
2 Hydrofoor							9.000,00-							10.000,00-
3 Vuilwaterpompen						1.200,00-								5.000,00-
4 Glazenwas installatie	3.362,00-			2.604,00-			6.500,00-							70.000,00-
5 Dakbedekking						3.000,00-					45.000-			60.000,00-
6 Dakventilatoren										6.000-				-
7 Videofoon/intercom/brievenbussen										30.000-				-
8 Schilderwerk binnen									25.000-				28.000-	32.000,00-
9 Schilderwerk buiten	56.918,00-					40.000,00-	35.000,00-		29.000-					200.000,00-
10 Dilatatatie(kit)voegen														20.000,00-
11 Metselvoegen							5.000,00-							30.000,00-
12 Vloerbedekking			4.790,00-						30.000-					15.000,00-
13 (Nood) verlichting			14.000,00-	5.961,00-										10.000,00-
14 Alarm/Video	9.126,00-													10.000,00-
15 Gevelkozijnen			2.513,00-			35.000,00-				1.000-				20.000,00-
16 Onvoorzien/resultaat	3.740,00-	3.789,00	9.370,00	1.292,00	576,00	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-
	120.910	155.499	162.818	187.905	221.811	165.941	141.801	174.221	108.734	112.373	97.171	134.163	126.384	437.127,90-
Dotatie boekjaar	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	410.000,00
	151.710	186.915	195.178	221.235	256.141	201.301	178.221	211.734	147.373	152.171	138.163	176.384	169.872	27.127,90-
GARAGE														
Saldo vorig boekjaar	22.586	25.451	28.371	31.371	34.371	37.371	28.961	21.644	22.922	10.798	13.776	14.858	18.048	37.371,00
17 Luchtbehandelingssysteem						7.000,00-								10.000,00-
18 Garagedeur						2.000,00-	10.000,00-	1.500,00-						12.000,00-
19 Toelatingssysteem garage											2.000,00-			-
20 Ventilatie garage						2.000,00-			15.000,00-					8.000,00-
21 Onvoorzien garage						500,00-	500,00-	500,00-	500,00-	500,00-	500,00-	500,00-	500,00-	5.000,00-
	22.586	25.451	28.371	31.371	34.371	25.871	18.461	19.644	7.422	10.298	11.276	14.358	17.548	2.371,00
Dotatie boekjaar	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	36.000,00
	25.451	28.371	31.371	34.371	37.371	28.961	21.644	22.922	10.798	13.776	14.858	18.048	21.348	38.371,00
TOTAAL RESERVERINGEN														
	177.161	215.286	226.549	255.606	293.512	230.262	199.865	234.656	158.172	165.947	153.021	194.432	191.220	11.243,10

VvE Pieter de Hooch

ALV 3 juni 2015

Toelichting op beslispunten 4 en 5

4 Beslispunt buitenschilderwerk.

In de ALV van 2014 is al besloten om het schilderwerk uit te voeren.

Sindsdien is er een bestek gemaakt op basis van noodzakelijkheid. Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd. Er zijn drie offertes gevraagd, waarna het werk gegund is aan de Firma Proper.

Het werk wordt nog dit jaar uitgevoerd.

Het Meerjarig Onderhoudsplan is op deze ontwikkeling aangepast.

5 Beslispunt Schuifpuien

Het bestuur heeft in het afgelopen jaar de situatie met de Vliesgevelpuien op de achtste verdieping laten onderzoeken door de heer de Leeuwe van Componed BV. De resultaten van dat onderzoek vindt u in de bijgevoegde rapportage van 1 juni 2015.

Het bestuur vraagt u in te stemmen met de volgende werkwijze:

A. Componed BV opdracht te verlenen tot het adviseren en voorbereiden van een z.g 0-beurt en het opstellen van een onderhoudsplan voor de vliesgevelpuien.

B. Hermeta opdracht te verlenen om de 0-beurt uit te voeren en samen met Componed BV een periodiek onderhoudsplan op te stellen.

C. De kosten voor het periodieke onderhoud op te nemen in het MJOP.

VvE Pieter de Hooch

Toelichting voorstel verhoging maandelijks bijdrage

Een aantal jaren achter elkaar zijn we er in geslaagd de maandelijks bijdrage voor de leden gelijk te houden. Nu zien we ons helaas genoodzaakt de leden voor te stellen deze bijdrage per 1 juli 2015 te verhogen. Het bestuur vreest dat bij handhaving van de maandelijks bijdrage in 2015 een exploitatietekort van enkele duizenden euro's zou ontstaan. Hiervoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen:

- De rek in bezuinigingen op elektriciteitskosten, die ons in staat gesteld heeft jaarlijkse kostenstijgingen van andere posten op te vangen is er zo langzamerhand uit;
- De vele lekkages in de afgelopen jaren heeft onze verzekeraar genoodzaakt 2 keer een aanzienlijke verhoging van de opstalpremie door te voeren: in 2012 betaalden we nog een premie van € 6.300, in 2013 is deze (mede door een hogere assurantiebelasting) verhoogd tot ruim € 10.000 en een verdere verhoging tot € 14.300 heeft plaatsgevonden in januari van dit jaar;
- (incidenteel) In de eerste drie maanden van 2015 hebben we dubbele kosten voor de huismeester gehad.

In de eerste 6 maanden van dit jaar hebben de leden nog de oude maandelijks bijdrage van in totaal € 12.941 per maand betaald. Doorgerekend voor het hele jaar 2015 zou dit dus een tekort opleveren. Het bestuur staat nu voor de keuze een eenmalige bijdrage voor te stellen aan de leden om het tekort over het eerste halfjaar goed te maken, of om dit tekort te verwerken in een iets hogere bijdrage in de resterende 6 maanden van dit jaar. Omdat de VVE in de afgelopen jaren steeds een overschot op de exploitatierekening heeft gerealiseerd hebben wij gemeend dat een eenmalige bijdrage nu niet noodzakelijk is. In plaats daarvan stellen wij voor per 1 juli een verhoging tot in totaal € 13.900 per maand in te voeren; dit betekent een verhoging van 7,4%.

Met deze verhoging denken wij het verwachte exploitatietekort voor dit jaar grotendeels te kunnen opvangen. De hogere maandelijks bijdrage loopt dan door in de eerste maanden van 2016 en uiteraard hopen wij dat we in de volgend ALV in 2016 kunnen voorstellen geen verdere verhoging te moeten invoeren.

Op jaarbasis komt de voorgestelde verhoging tot € 13.900 per maand neer op een totaal bedrag van € 166.805. Omdat de verhoging pas in juli zal ingaan zal de totale bijdrage van de leden in 2015 uiteraard iets lager zijn. Om in de begroting voor 2015 toch uit te komen op het totale op jaarbasis te realiseren bedrag van € 166.805 is door de administrateur een post van € 3.000 opgenomen als verhoging per 1 juli.

Hier stond de verklaring van de kascommissie.

Uit privacy overwegingen is deze verwijderd.

'De Staalmeesters'
Omval 178
1096 HZ AMSTERDAM
T 020 777 27 49
info@componed.net
www.componed.net

Geacht bestuur,

Sinds begin 2014 heeft Componed betrokkenheid bij de gevelproblematiek ter plaatse van de twee bovenste woonlagen in uw appartementscomplex. In afwijking tot de ondergelegen woonlagen is hier, aan voor- en achtergevels, sprake van een zogenaamd aluminium 'vliesgevelsysteem'. Daarin zijn onder andere opgenomen schuifdeuren (voorgevels), uitzetramen (achtergevels) en ventilatieroosters. De gevels zijn voorzien van isolerende, zonwerende beglazing. In de schuifdeuren is sprake van zogenaamde buitenbeglazing, in de naastgelegen lichtopeningen is de beglazing als 'binnenbeglazing' opgenomen in de constructie.

Naar aanleiding van de bestaande problematiek, inmiddels weergegeven in talloze rapportages en verslagen, is gezocht naar oplossingen voor het verhelpen van bestaande klachten, het vervangen van, in grote mate voorkomende, 'lekke' ruiten en het zoeken naar een gestructureerd, planmatig onderhoud teneinde gevelproblematiek in de toekomst tot het minimum te beperken.

Een en ander heeft, naast inschakeling van Componed als adviseur en begeleider, in de afgelopen periode geleid tot een aantal genomen stappen, waaronder:

- gevelinspectie door Schipper (afdeling onderhoud) i.s.m. Componed.
- diverse voorstellen tot aanpak ten aanzien van o.a.:
 - 1 een algemene, eerste allesomvattende onderhoudsbeurt (geschatte kosten € 20.000 à € 25.000 excl. btw)
 - 2 het verhelpen van problemen met de voorkomende ventilatieroosters (geschatte kosten minimaal € 20.000 excl. btw)
 - 3 het vervangen van 'lekke' ruiten in zowel schuifdeuren als in de vaste constructiedelen (kosten PM)
 - 4 het bepalen en vastleggen van toekomstig regulier onderhoud

Tijdens het proces zijn VvE en Componed in contact gekomen met Hermeta, de fabrikant en installateur der bedoelde constructies. Hermeta bleek nog te beschikken over alle noodzakelijke technische gegevens (als tekeningen, detailleringen en materiaalspecificaties), alsmede de kennis en kunde tot oplossing der problematiek.

Dit heeft geleid tot een aanpak met, naast andere zaken, diverse ruitvervangingen in het appartement 13K op 8 april 2015. De kosten daarvoor in rekening gebracht door Hermeta, alsmede voor het in 'reserve' nemen van een aantal extra ruiten zijn bekend. Componed is niet exact op de hoogte van eventueel nog door Hermans Glas en de verzekeringsmaatschappij aan de VvE doorbelaste kosten. Uit de rapportage aangaande de werkzaamheden op 8 april j.l. blijkt dat de belangrijkste doelstelling, namelijk het vervangen van 'lekke' ruiten in de vaste constructiedelen, mogelijk is gebleken.

Naderhand heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden tussen Hermeta, het bestuur van de VvE en Componed. Daarbij werd Hermeta verzocht een voorstel uit te brengen voor toekomstig onderhoud.

Op 28 mei j.l. heeft Hermeta dit voorstel uitgebracht, waarin sprake is van:

- 1 een zogenaamde '0-beurt' (ad. € 3.500 excl. btw) en
- 2 een voorstel voor toekomstig periodiek onderhoud (n.n.t.b. vanaf circa € 3.500 excl. btw per onderhoudssessie)

Componed beoordeelt de door Hermeta uitgebrachte voorstellen als constructief, technisch en financieel verantwoord. Dat laatste wil zeggen, ruimschoots binnen eerder de gedachte begrotingen, waarbij aangetekend wordt dat een mogelijke aanpak van de problematiek der ventilatieroosters al in eerder stadium van de agenda werd afgevoerd.

Met dit advies door Componed dient het overeengekomen advies- en begeleidingstraject door Componed als beëindigd te worden beschouwd.

Wanneer de aanbevelingen door Componed voor het inschakelen van Hermeta (of een nog mogelijke andere partij) door de VvE worden overgenomen is ons inziens overigens wederom behoefte aan advisering en begeleiding. In het verlengde van de door Componed verleende diensten gelieve daarbij, indien Componed wederom wordt ingeschakeld, uitgegaan te worden van een bedrag van € 2.000 exclusief btw. Daartoe zal Componed de VvE, op nader overeen te komen en vast te leggen wijze, adviseren en begeleiden ten aanzien van:

- 1
het adviseren over en voorbereiden van de voorgestelde 0-beurt.
- 2
het initiëren van daarna volgend regulier planmatig onderhoud in combinatie met
- 3
mogelijk nog noodzakelijk ruitvervangingen
- 4 het realiseren van een plan voor toekomstig onderhoud, waarbij tevens noodzakelijke instructies voor en controle van de wijze van reiniging der ruiten, rubbers en aluminium constructiedelen.

In het vertrouwen u met voorgaande naar genoegen in te lichten en uiteraard graag tot nadere toelichting en/of nader overleg bereid.

Met vriendelijke groet,
Componed B.V.
Leo de Leeuwe
0651 545 942
ldeleeuwe@componed.net