

Inhoudsopgave

Concept notulen

Stukken

Notulen bijzondere ledenvergadering van : VvE Pieter de Hooch	
Gehouden op datum	: donderdag 14 februari 2019
Locatie	: Buurtcentrum 'De Coenen' te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur

: Mw. B.B. Tholen(voorzitter)
: Dhr. H. Groeneveld (penningmeester)
: Dhr. J. Fernhout (secretaris)
: Mw. G. Scheltens-Nak
: Mw. M.J.S. Jurriëns

Namens Munnik VvE Beheer

: Mw. J. van Steijn-Hulsbosch (notulist)

Aanwezige eigenaren:

Dhr. Uitterhoeve(13B), Dhr. 't Hoff en/of mw. Van den Berg(13C), mw. Wiesman(15D),
mw. Höppener(15E), dhr. Glastra en dhr. Maree(15F), dhr. Meijssen(15K), dhr. Rodenberg(17F)
Dhr. Kramp(21B), mw. Van der Pavverd(21D), dhr. Bakker(21F), dhr. Honsbeek (17A), dhr. Van
Kats en mw. Whitlau(23E), mw. Van de Biggelaar(23F), mw. Van Hagen(25B) en dhr. Van
Etten(25C)

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Tholen, opent om 20.35uur de bijzondere algemene ledenvergadering en heet eenieder van harte welkom.

Er zijn afmeldingen ontvangen van mevrouw Sibbing(19F), de heer Estourgie(15C), de heer Fuhrmann(13G), mevrouw Schoen(19C), de heer Haak en mevrouw Haak(17E), de heer De Vries en mevrouw Salverda(19E), de heer Breemer(19G), de heer Janssen(13D), de heer Van der Pavverd(23C), de heer Sandelowsky(21E) en de heer Hoekert(17G).

Deze vergadering was gepland om een aantal beslisapunten aan de leden voor te leggen. Jammer genoeg is de informatie die daarvoor nodig was, te laat bij het bestuur binnen gekomen, zodat de termijn die nodig is om rechtsgeldige beslissingen te kunnen nemen (15 dagen voor de bijeenkomst), is overschreden. De aard van de avond is daarom meningsvormend.

2. Notulen vorige vergaderingen

19 september 2018

Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen van 19 september 2018. Zij kunnen in de volgende ALV goedgekeurd en vastgesteld.

Opmerkingen bij het verslag van 14 januari 2019

Blz.1, 1^{ste} alinea - De heer Van Kats merkt op dat in het verslag is opgenomen dat de groene hoekerkers, huisnummers 23, niet in het huidige project zijn betrokken. Echter heeft meneer weldegelijk lekkage bij de erker. Dit is bekend bij het bestuur en besproken met BDA, er is nog geen plan van aanpak hiervoor opgesteld. De lekkage problemen worden alleen ervaren bij appartement 23C. Het behoud de aandacht van het bestuur.

Blz.2, 2^{de} alinea - In het verslag is opgenomen dat in alle kozijnprofielen een te hoge houtvochtigheid en houtrot is gemeten terwijl in de notulen van 19 september is opgenomen dat bij 21 van de 35 appartementen houtrot was geconstateerd. De voorzitter geeft aan dat tussen 19 september 2018 en 14 januari 2019 alle hekken zijn gecontroleerd en indien nodig gerepareerd. Tijdens deze werkzaamheden is bij alle erkers een te hoge houtvochtigheid geconstateerd. Nog niet is overal houtrot geconstateerd maar de te hoge houtvochtigheid veroorzaakt houtrot. Het vocht kan niet weg omdat in het verleden niet op de juiste manier lamikon tegen de kozijnen is aangebracht.

3. Discussie en meningsvorming Erkerproblematiek

De voorzitter geeft aan dat het bestuur een toelichting heeft geschreven over de erkerproblematiek welke aan de vergaderstukken is toegevoegd.

Kader aanpak voor herstel

Het bestuur heeft onderzocht waar de verantwoordelijkheid van de VvE begint en eindigt. Het bestuur wil terug naar de basis: De erkers zijn ontworpen, gebouwd en gekocht als een buitenruimte welke aan de bouwnormen van toentertijd moesten voldoen. Daarom is de VvE verplicht om de erkers te vernieuwen als buitenruimte. De VvE dient bij vervangen erkers zich echter te houden aan de huidige regelgeving waarin is opgenomen dat de detaillering buitenruimte water en winddicht moet worden uitgevoerd. De heer Bakker merkt op dat bij een aantal woningen de erkers bij de woning zijn getrokken.

Alle erkers zullen hersteld worden.

De heer Uitterhoeve merkt op dat de erkers volgens huidige bouwbesluit voorzien worden met dubbel glas. De heer Bakker merkt op dat zijn erker niet vervangen hoeft te worden omdat deze in goede staat verkeerd. De heer Bakker merkt op dat architect tekeningen dient te overhandigen waar de wijzigingen in zijn opgenomen. Nu kan de vergadering geen besluit nemen omdat er geen juiste tekeningen zijn. Het bestuur kan na goedkeuring tekeningen laten maken en deze tijdens de volgende vergadering voorleggen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of er onderzoek is gedaan naar hergebruik van de bestaande vouwdeuren. Dit is door het bestuur onderzocht echter is gebleken dat de bestaande vouwdeuren niet passend en waterdicht in de nieuwe frames geplaatst kunnen worden zodat de vochtproblemen niet worden opgelost.

De heer Van Kats heeft contact opgenomen met firma Solarlux, leverancier ramen en vouwdeuren, om hierover navraag te doen. Helaas is gebleken dat de constructeur van BDA geen navraag heeft gedaan bij Solarlux over hergebruik vouwdeuren. Eerder was ook gesproken over hergebruik van de doorvalbeveiliging waar BDA nu ook heeft aangegeven dat deze ook allemaal vervangen dienen te worden.

De heer Uitterhoeve merkt op dat BDA zeer professionele constructeurs in dienst heeft welke zeer kundig de werkzaamheden berekenen. De maatvoering dient aangepast te worden waardoor hergebruik van de deuren en beveiliging doorval niet mogelijk is. BDA stelt voor de VvE een rapportage op hoe de werkzaamheden volgens huidige bouwbesluit uitgevoerd dienen te worden. Aan de hand van het opgestelde plan kunnen bij een aannemer offertes opgevraagd worden. BDA heeft geen voordeel bij het plaatsen van nieuwe deuren.

De heer Bakker geeft aan dat zijn deuren wel waterdicht zijn en daarmee voldoen aan het huidige bouwbesluit.

Mevrouw Whitlau vindt het jammer dat het bestuur alleen in overleg is met BDA. Zij zou een second opinion willen door nog een ander bedrijf. De voorzitter geeft aan dat BDA een onafhankelijk constructiebureau is, aangesteld om het bestuur te ondersteunen en een concreet? werkbaar plan op te stellen. BDA zou de werkzaamheden kunnen begeleiden maar BDA is geen leverancier van kozijnen en deuren.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat door het bestuur in de toelichting duidelijk is omschreven welke werkzaamheden BDA uitvoert en welke keuzes in een later stadium gemaakt dienen te worden, zoals welke aannemer de werkzaamheden gaat uitvoeren en wie de werkzaamheden gaat begeleiden.

De voorzitter geeft aan dat de VvE eerst samen dient te besluiten welke keuzes er gemaakt gaan worden. Aan de hand van de gemaakte keuzes zullen dan tekeningen worden gemaakt. Daarna worden bij een aannemer(s) offertes gevraagd.

De heer Bakker is bereid om samen met het bestuur de tekeningen te bekijken. De voorzitter geeft aan dat vanuit het bestuur al meerdere keren een oproep is gedaan om het bestuur hierin te ondersteunen. De heer Uitterhoeve heeft zich hiervoor al eerder beschikbaar gesteld en heeft het bestuur bij de onderzoeken en gesprekken ondersteund.

De volgende eigenaren zijn bereid om het bestuur te ondersteunen bij aanpak erkerherstel: de heer Bakker(21F), de heer Van Kats(23E), de heer Uitterhoeve(13B) en mevrouw Van Hagen(25B).

Wijze van aanbesteden

Omdat over de wijze van aanpak nu geen meningspeiling wordt gevraagd van de eigenaren zal in overleg met de commissie gekeken worden naar de juiste aanpak. Mevrouw Van Hagen merkt op dat niet alleen naar de kosten gekeken moet worden maar zeker ook naar de geleverde kwaliteit van een bedrijf. Mevrouw betwijfelt of aanbesteding noodzakelijk zal zijn.

Het standpunt architect

Het bestuur heeft een gesprek gehad met de architect, de heer Kees Spanjers, waarin de architect zich welwillend heeft opgesteld. De heer Spanjers was niet op de hoogte dat 10 jaar geleden Lamikon tegen de gevel is aangebracht. De heer Spanjers heeft meegedacht met de oplossingen en zal akkoord gaan met de wijzigingen mits deze niet enorm afwijken van het

oorspronkelijke ontwerp. Omdat de heer Spanjers in de zomer met pensioen gaat zullen alle tekeningen van het gebouw overgedragen worden aan de VvE en gearhiveerd worden bij Munnik BV.

Kosten en uitvoeringsvarianten

Het bestuur heeft richtprijzen opgevraagd voor herstel van de erkers streng 5. De heer Groeneveld licht dit punt toe. Er zijn prijzen opgevraagd voor het uitvoeren herstel in aluminium en hout. Hierbij bleek dat de kosten voor aluminium fors hoger waren dan vervangen voor hout. Ondanks de besparing op het onderhoud van aluminium kozijnen zou de terugverdienperiode langer zijn dan 65 jaar. Voorstel van het bestuur is om de kozijnen in hout uit te laten voeren.

Tijdens de vorige bijeenkomst is door de eigenaren aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar ontwerp 5, vouwdeuren te openen naar twee kanten. Het openen van de deuren naar twee kanten is gebruiksvriendelijk en vanwege het gewicht van de deuren door dubbelglas noodzakelijk.

Het hergebruik van de hekken is nog een optie, echter zijn er een tweetal bezwaren. Het glas is zichtbaar vergeeld en de bevestiging van de hekken aan de houten kozijnen is ingewikkeld en vochtgevoelig. Hoe de hekken bevestigend gaan worden dient door de constructeur berekend te worden. Mevrouw Van Hagen geeft aan dat de bestaande hekken oxideren en dat herstel van de hekken hoge kosten met zich meebrengt.

Financiering

De geschatte kosten voor vervangen erkers streng 5 zijn ongeveer € 70.0000,-. Tijdens de vorige algemene ledenvergadering is de vergadering akkoord gegaan met de voorgestelde begroting en is €13.000,- gereserveerd voor vervanging erkers. Er zijn diverse onderzoekskosten gemaakt ad € 17.000,-, waardoor de "reservering erkers" negatief is.

Voorstel vanuit het bestuur is om na vervangen erkers streng 5 de werkzaamheden één jaar aan te houden en de rest van de erkers in 2020/2021 te vervangen.

Om het vervangen van de erkers te financieren kan een eenmalige bijdrage door de eigenaren worden voldaan of de VvE dient een lening af te sluiten bij een bank of leden. De aanwezigen zijn over de financiering verdeeld. Het bestuur zal hiervoor een voorstel opstellen voor de volgende vergadering.

Bestuur zal overleggen met Munnik VvE Beheer hoe de financiering voor de erkers en extra bijdrage en het aandeel reserve per appartement opgenomen gaan worden in de jaarstukken. Ook de kascommissie heeft geadviseerd om de financiering erkers apart te administreren in de jaarstukken en MJOP.

Op advies van BDA zal het bestuur voorstellen de uitvoering van streng 5 eerst te doen en de andere erkers één of twee jaar later om zeker te zijn dat de werkzaamheden het gewenste resultaat hebben.

Mevrouw Whitlau geeft aan nu lekkageproblemen te ervaren. Lekkage problemen dient men te melden bij Munnik VvE beheer zodat er op kortere termijn naar een passende oplossing gekeken kan worden.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd hoelang de werkzaamheden duren. Aangegeven is dat de werkzaamheden per streng 2 tot 3 weken gaan duren.

4. Terrassen in de binnentuin

Voor het aanleggen van het terras zijn een drietal voorstellen aan de vergaderstukken toegevoegd. De heer Scheltens merkt op dat eigenaren minimaal gebruik maken van het terras. Niet iedereen is het daarmee eens. In de zomermaanden wordt de tuin met regelmaat gebruikt omdat sommige woningen op de hoger gelegen etages geen buiten hebben en het daar in de zomermaanden zeer warm kan worden. Mevrouw Van Hagen denkt dat de timing van het aanpassen van de binnentuin niet handig is in verband met alle verbouwingsplannen.

Vanwege de Nieuwbouw is het huidige terras verwijderd, de nieuwe terrassen worden op kosten van firma Boele (de ontwikkelaar) aangelegd en als de werkzaamheden zijn afgerond zal het bestaande terras hersteld worden.

Bij voorstel A heeft men de meeste zon, voorstel B heeft zicht op ontbijtruimte hotel, voorstel C is een beschut plekje en de minste wijzigingen van de binnentuin.

5. **Meningspeiling aanpak herstel erkers en plaatsing terras in de binnentuin**

Er zijn 18 formulieren ingeleverd, er zijn 2 onthoudingen, hieronder de uitslag;

1. **Herstel erkers: basisuitvoering**

Eigenaren kunnen zich vinden in het uitgangspunt om als vertrekpunt voor herstel uit te gaan van de basiskwaliteit (houten kozijnen, standaard dubbelglas en vouwdeuren), totaal begroot investeringsbedrag € 560.000,-. Aan de uitvoerend aannemers zal in overleg met het bestuur worden gevraagd een keuzepakket samen te stellen van eventuele extra kwaliteiten ter keuze en bekostigen door de individuele eigenaar.

17 stemmen eens en 1 niet eens

2. **Alternatieven basisuitvoering voor herstel**

Eigenaren kunnen zich vinden in het uitgangspunt om uit te gaan van houten kozijnen in plaats van aluminium

17 stemmen eens en 1 niet eens

Eigenaren kunnen zich vinden in het uitgangspunt om uit te gaan van vouwdeuren in plaats van vouwramen

18 stemmen eens

3. **Start voorbereiding en uitvoering streng 5**

Eigenaren kunnen zich vinden in het uitgangspunt om dit jaar, 2019, met de 1^{ste} fase van het herstel (streng 5) te starten en de voorbereidingen daartoe verder uit te werken.

18 stemmen eens

4. **Plaats terras in de binnentuin**

Voorstel A 5 stemmen

Voorstel B 1 stem

Voorstel C 11 stemmen

Er is 1 blanco stem

De secretaris heeft per mail/in de bus nog 11 formulieren ontvangen van de afmeldingen. In totaal zijn dus **29** formulieren ontvangen.

Het totaal aantal uitgebrachte stemmen geeft dan de volgende uitslag.

1. (basisuitvoering), 27 stemmen eens en 2 niet eens

2. (alternatief 1), 27 stemmen eens en 2 niet eens

2. (alternatief 2), 28 stemmen eens en 1 niet eens

3. (start streng 5), 29 stemmen eens

4. (plaats terras): 11 stemmen voorstel A, 4 voorstel B en 12 voorstel C en 2 stemmen blanco.

6. **Mededelingen en rondvraag**

Mededeling

De reguliere ledenvergadering zal gehouden worden op 14 mei 2019 in Buurtcentrum 'De Coenen'

Rondvraag

Mevrouw Whitlau vraagt wanneer de glasbewassing wordt uitgevoerd. De glasbewassing wordt 4 maal per jaar uitgevoerd, als men klachten heeft over de uitvoering van glasbewassing dient men dit te melden bij Munnik VvE Beheer.

De gondel is nu defect en zodra deze is gerepareerd zal de glasbewassing uitgevoerd worden.

7. **Sluiting**

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.55 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering VvE Pieter de Hooch

Punt	Onderwerp	Besluit
2	Notulen 19 september 2018	Goedgekeurd en
2	Verslag 14 januari 2019	Goedgekeurd en
3	Commissie erkerherstel; Dhr. Bakker, dhr. Van Kats, dhr. Uitterhoeve en mw. Van Hagen	Aangenomen

Actiepuntenlijst vergadering VvE Pieter de Hooch

punt	Onderwerp	Actiepunt
1	Lekkage erker 23E	bestuur
2	Opnemen financiën vervangen erkers in de jaarstukken	Munnik VvE beheer
2	Verslagen vaststellen	

VVE Pieter de Hooch

Stukken BALV 14-02-2019

Agenda

Toelichting agenda

Meningspeiling

Verslag informatieavond ERKERS

Conceptnotulen BALV 19-09-2018

VVE Pieter de Hooch

Agenda

Bijzondere Algemene Ledenvergadering

14 februari 2019

20.30 uur

Buurtcentrum De Coenen

- 1. Welkom en Opening**
- 2. Concept notulen BALV 19 september 2018 en verslag informatieavond 14 januari 2019**
- 3. Discussie en meningsvorming Erkerproblematiek (zie toelichting)**
 - Kader aanpak voor herstel
 - Wijze van aanbesteden
 - Standpunt architect Kees Spanjers
 - Kosten en uitvoeringsvarianten
 - Start fase 1
 - Opties financiering vervolg
- 4. Terrassen in de binnentuin (zie toelichting)**
- 5. Mededelingen en rondvraag**
 - **Reguliere ALV 14 mei 2019**

VVE Pieter de Hooch

14februari 2019

Toelichting op de discussiepunten

De aanpak van het herstel van de erkers is een complexe problematiek. Op de aanstaande Algemene ledenvergadering in mei zullen we hier definitieve beslissingen over moeten nemen. Mede op basis van de discussiebijeenkomst van 14 januari j.l. heeft het Bestuur zaken nader uitgezocht. Om op de Algemene ledenvergadering tot goede besluiten te komen is het wenselijk om over een aantal hoofdpunten van de aanpak ook nu weer uw mening te horen. Daarmee kan het Bestuur op pad om de juiste besluiten uit te werken en op de ALV in mei aan u voor te leggen.

Kader aanpak herstel erkers; waar zijn we als vereniging toe verplicht?

De erkers zijn ontworpen, gebouwd en opgeleverd als buitenruimten. Het is een constructie van gestapelde houten kozijnen, vouwdeuren en vaste zijramen, allen voorzien van enkel glas. Aan het aanzicht van het gebouw moet zo weinig mogelijk gewijzigd worden. Dat is de basiskwaliteit die we als VVE verplicht zijn te herstellen.

Door verschillende eigenaren zijn in de loop der tijd extra's aangebracht zoals dubbel of zelfs driedubbel glas, al dan niet met extra isolatiewaarden. Ventilatioorosters zijn soms verwijderd. Extra plafond- en vloerafwerking is aangebracht. Buitenzonwering is aangebracht. Aanpassingen en voorzieningen die eigenaars in het verleden hebben laten aanbrengen zijn en blijven voor eigen rekening en risico van de betreffende eigenaars. Daar kan de VVE niet op aangesproken worden.

Dit houdt in dat voorgesteld wordt om als vertrekpunt voor het herstel van de erkers uit te gaan van een houten kozijnconstructie en vouwdeuren.

In alle te leveren standaardprofielen wordt tegenwoordig echter uit gegaan van dubbel glas. Enkel glas is tegenwoordig trouwens ook nauwelijks goedkoper dan standaard HR++ dubbelglas.

Voorgesteld wordt om alle ramen te voorzien van dubbel glas. Dit is dus een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Er zal echter geen verdere bijzondere warmte- of geluidsisolatie worden aangebracht op kosten van de VVE.

Hergebruik van ramen, deuren en glas is technisch en financieel geen optie. Om bij een aanwezig raamformaat een nieuw kozijn te ontwerpen levert technisch gezien niet een optimaal ontwerp op. Door individuele aanpassingen is ook geen compleet pakket aan eenzelfde deuren en ramen meer beschikbaar. In ons geval levert hergebruik geen kwaliteits- of kostenvoordeel op.

Het bestuur wil na gaan of er bij het herstel "extra's" in de uitvoering mogelijk zijn, maar dan wel voor rekening en risico van de erkerbezitters. Met andere woorden, zij moeten dan het verschil voor deze eventuele extra's bijpassen. Tevens zal bij de uitwerking van de technische detaillering gevraagd worden of het mogelijk is aangebrachte zonwering te hergebruiken. Daarover kan echter op dit moment nog geen uitspraak worden gedaan en dus zekerheid gegeven worden.

Meningspeiling: uit te gaan van het de voorgestelde kader voor de kwaliteit van herstel.

Wijze van aanbesteden

We moeten constateren dat de bouwmarkt zwaar overspannen is. De actuele ervaring is dat in een meervoudige aanbesteding dit niet meer leidt tot scherpe concurrerende aanbiedingen. Dergelijke meervoudige offerteprocedures duren lang. En uiteindelijk zit je vast aan de aanbieder die dan zgn. de laagste bieding heeft, terwijl de kans op meerwerk en dus hogere kosten groot is. Onze voorkeur gaat (op advies van de Vereniging Eigen Huis) daarom uit naar een procedure waarbij we één partij vragen een offerte te doen, die vervolgens gecheckt wordt op redelijkheid door een expert op het gebied van bouwkosten (ook op advies van de Vereniging Eigen Huis). Een goede optie zou zijn om dit via het tegenwoordig vaker gebruikte prestatiebestek te doen. Dat is een specificatie aan welke kwaliteitseisen het werk moet voldoen ("functioneel specificeren") en de technische detaillering uit te laten werken door de aannemer die uitgenodigd wordt een offerte te maken.

Het standpunt van de architect

We hebben een gesprek gevoerd met architect Kees Spanjers. Het gesprek verliep prettig. Hij was meedenkend en informatief. Het auteursrecht van het gebouw berust bij hem en niet bij Cees Dam, die er pas in de fase van goedkeuring door de welzijnscommissie bij betrokken geraakt is.

Hij kan akkoord zijn met aluminium (zie ook verder op). Maar zijn voorkeur gaat uit naar hout. Profielen van de kozijnen dienen slank te zijn zoals in het oorspronkelijke ontwerp. In hout is het beter mogelijk om het oorspronkelijk beeld terug te brengen.

Hij heeft een sterke voorkeur voor vouwdeuren, omdat dit de verticale geleiding van de erkers zoals bedoeld in het ontwerp, in stand houdt. Het hekwerk kan mogelijk vervangen worden door een aluminium stang met daaronder een glasplaat die niet in een frame is gevat, maar met houders is bevestigd aan de betonplaat en in de stijlen van de nieuwe kozijnen. Dit is een lichtere balkonhek-constructie dan nu aanwezig .

Als gekozen wordt voor de vouwramen, (zie verder) zouden, om de verticaliteit van het ontwerp te behouden, de verticale stijlen van de ramen in de borstwering moeten worden doorgetrokken.

De kleurstelling van de erkers (gebroken wit) moet worden behouden.

De architect is van mening dat er geen vergunningstraject hoeft te worden doorlopen, omdat het oorspronkelijk beeld zo veel mogelijk wordt terug gebracht en het om herstel gaat .

Kosten en uitvoeringsvarianten

We hebben richtprijzen aangevraagd voor de kosten van herstel van de erkers van stramien 5 (de nummers 21). Voor de basisuitvoering, zoals boven omschreven (hout, vouwdeuren, dubbel glas) worden deze kosten begroot op ca. € 70.000,-, inclusief BTW. In onze planning dient deze investering uitgevoerd te worden in de 2^e helft van dit jaar. Later zullen dan de andere 7 stramienen worden aangepakt. Bij gelijke investeringskosten voor alle stramienen komen we dan uit op een totale investering van ca. € 560.000,-

Op dit bedrag kan bezuinigd worden wanneer in plaats van vouwdeuren gekozen wordt voor vouwramen en vaste ramen. De vaste ramen komen dan ongeveer vanaf de hoogte van de huidige balkonreling tot de vloer. Er hoeft dan geen hekwerk te worden aangebracht. Dit levert een besparing op van ca. € 93.000,- op de totale kosten , gemiddeld een besparing van ca. € 1580,- per

eigenaar. Bij de meningspeiling op 14 januari j.l. had deze variant om kwaliteitsredenen niet de voorkeur. Echter op dat moment was het kosteneffect nog niet bekend. De voorkeur van het Bestuur is, ondanks de lagere kosten, vast te houden aan het uitgangspunt om de oorspronkelijke situatie terug te brengen, dus vouwdeuren.

Ook is onderzocht of een aluminium erkerkozijn voordelen biedt. Aluminium vraagt namelijk minder onderhoud (zeker 25 jaar onderhoudsvrij) en heeft een langere technische levensduur dan hout. Voor aluminium is dat 70 jaar, voor hout 40 jaar. De extra investering in aluminium is ca. € 144.000,- gemiddeld € 2450,- per eigenaar. De besparing in onderhoud is ca. € 11.000,- per 5 jarige schilderbeurt. De terugverdientijd in onderhoud voor aluminium is dus minimaal 13 schilderbeurten, dus 65 jaar (waarschijnlijk zelfs langer, omdat na ca. 25 jaar ook bij aluminium schilderen nodig zal zijn). Het feitelijke terug verdienen begint rekenkundig na 40 jaar wanneer de technische levensduur van een houten variant ten einde is en vervanging in perspectief komt. Een aluminium uitvoering levert dus pas een voordeel op, op de langere termijn. Dus waarschijnlijk vooral voor toekomstige generatie eigenaren en niet voor de huidige. Bij aluminium zal het ook moeilijker zijn om het oorspronkelijk beeld terug te brengen en is daarom mogelijk toch een vergunningsprocedure nodig. De voorkeur van het Bestuur is om uit te gaan van houten kozijnen.

Meningspeiling: al dan niet te kiezen voor vouwramen in plaats van vouwdeuren in verband met kostenreductie en al dan niet uitvoering in aluminium in plaats van hout.

Financiering

Voor de start van fase 1, dat wil zeggen voorbereiding en ontwerpen van het bestek voor herstel en de uitvoering van stramien 5, is op dit moment voldoende geld in kas. De kosten van deze eerste fase worden begroot op ca. € 70.000,- plus de proceskosten voor de voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van deze fase door BDA en Componed.

Aanpak van stramien 5 is urgent omdat zich hier ook de meeste problemen voordoen en de houtrot ook het verst gevorderd is. Tevens kan aan de hand van de aanpak van dit stramien ook ervaring worden opgedaan voor het vervolg. Dit zowel qua uitvoeringsaanpak als precieze kosten. Verder geeft het tijd om uit te zoeken wat de beste financieringswijze is van de vervolgaanpak. Het idee is dan om 2021 en 2022 de andere stramienen aan te pakken. Beslissingen hiervoor worden dan in 2020 aan de ALV voorgelegd.

Het Bestuur wil mede op basis van deze meningspeiling, de aanpak van de eerste fase in samenspraak met onze technisch adviseurs verder laten uitwerken. Daarin kunnen dan ook vragen met betrekking tot extra opties en zonwering meegenomen worden. Dit om te zorgen dat er de komende ALV ook definitieve besluiten kunnen worden genomen en deze eerste fase ook nog dit jaar in uitvoering kan worden gebracht.

Meningspeiling: uitgaan van, nog in 2019, starten met herstel van stramien 5 (no's 21) als 1^e fase van het project.

Opties financiering vervolg

Er van uitgaande dat de VVE zal besluiten na de investering dit jaar in stramien 5 het herstel van de overige stramienen af te ronden in 2021-2022 zal er zonder verdere maatregelen een

financieringstekort ontstaan in 2021. Om dit tekort op te vangen zijn er een aantal opties voor financiering denkbaar.

Allereerst beschikken we op dit moment nog over een forse liquiditeitspositie (in totaal € 224.000 per ultimo 2018). Het bestuur acht het gewenst te allen tijde over minimaal € 50.000 te kunnen beschikken om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen. Om dit te kunnen handhaven zou er, rekening houdende met de huidige exces-liquiditeiten, de verwachte inkomsten en uitgaven over de periode 2019-2021 en alsdan te verrichten investeringen in de 7 andere kolommen ten bedrage van € 450.000 à € 500.000, in 2021-2022 een financieringsbehoefte ontstaan van rond € 400.000. Dit uitgaande van ongewijzigde servicebijdragen.

De eerste mogelijkheid om in deze financieringsbehoefte te voorzien is een extra bijdrage van de leden te vragen in de periode 2019-2021, hetzij ineens, hetzij in termijnen. Een extra bijdrage ineens zou, indien er inderdaad € 400.000 nodig zou zijn, neerkomen op € 6.800 per eigenaar (**gemiddeld!**). Zou deze extra bijdrage gespreid worden over 30 maanden (de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2021) dan zouden de leden (**gemiddeld!**) € 225 per maand extra moeten betalen boven hun huidige bijdrage.

Andere mogelijkheden zijn om als vereniging een **lening af te sluiten bij een bank of bij leden** die hiervoor willen inleggen tegen een rentepercentage iets gunstiger dan sparen bij de bank. Bij het kiezen van een van deze twee mogelijkheden zouden wij er aan willen denken de servicebijdrage nu in juli te verhogen met 10%. Deze 10% verhoging is dan bedoeld voor de financiering van de investering in de erkers maar deze financiering wordt dan uitgespreid over een periode van ca. 8 jaar. Voor het tekort wordt in de loop van 2021 een lening aangetrokken die, naar het zich nu laat aanzien, ca. € 300.000 à € 350.000 zal bedragen en afgelost kan worden in de periode 2024-2027. Een van deze leningsalternatieven zal wellicht de voorkeur verdienen.

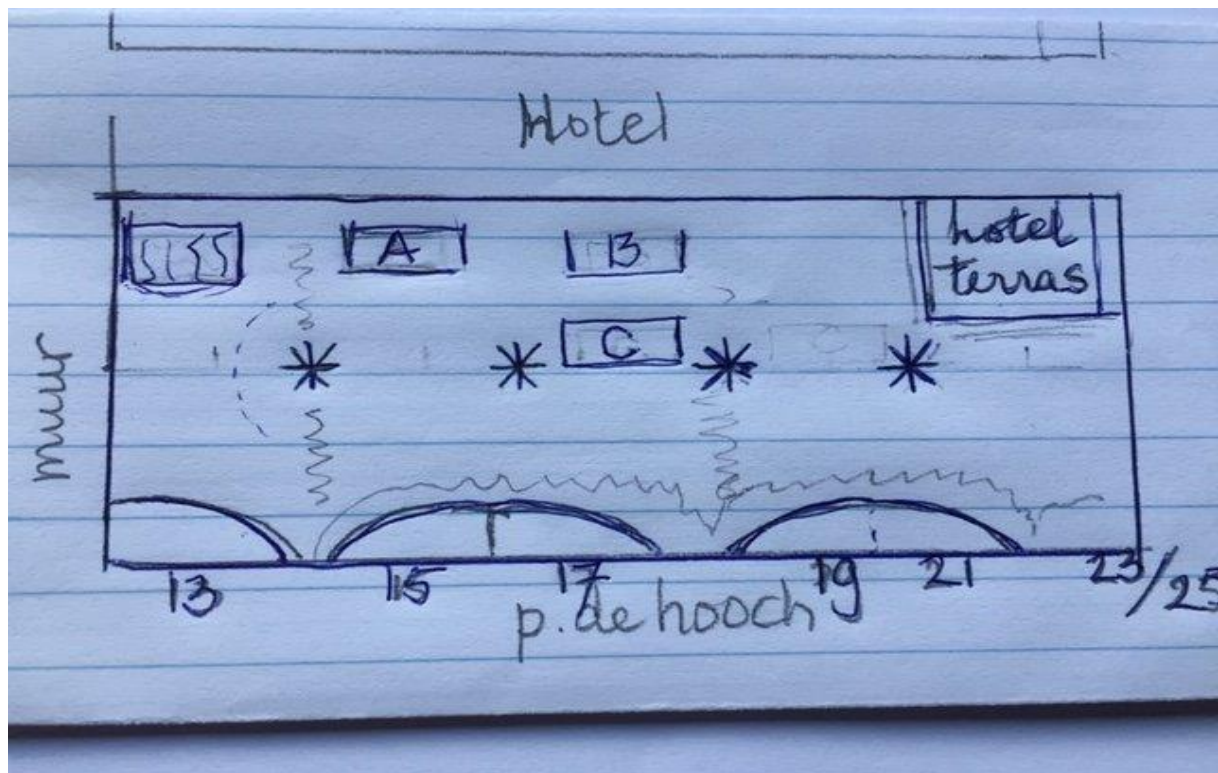
Op dit moment hoeven er nog geen keuzes gemaakt te worden en ook op de ALV van mei 2019 is dit nog niet noodzakelijk. Maar wij geven de leden graag ter overweging hun gedachten hierover te laten gaan. Het onderwerp zal in de komende tijd terugkomen.

Discussie: over de financieringsopties en indien mogelijk besluitvorming tijdens de ALV van mei 2019.

Terras in de tuin.

De discussie over de terrasjes in de tuin heeft enige tijd stilgelegen. Daarom nodigde het bestuur de terras commissie uit voor een gesprek. Intussen is meer helderheid gekomen over de inbreuk die de bouw naast ons zal gaan maken. Op korte termijn zal de witte muur worden afgebroken en er zullen veiligheidshekken in de tuin worden geplaatst, (ook) ter hoogte van het huidige terras.

Om nog voor de zomer toch over een terras te kunnen beschikken is het nodig dat we op korte termijn een besluit nemen over een nieuwe plek voor een (nieuw) terras. Het oude is immers de komende twee en een half jaar niet te gebruiken. Daarna zal dat hersteld kunnen worden op dezelfde plek als nu, in dezelfde kwaliteit als het andere terras. Voor de VVE zijn hier geen kosten aan verbonden omdat Boele en Van Eesteren dit voor hun rekening nemen.



We benoemden gezamenlijk drie mogelijkheden A,B,C (zie tekening). Deze keuze uit drie willen we aan de ledenvergadering voorleggen, zodat we begin mei op een nieuw terras in de zon kunnen zitten. We benadrukken nogmaals dat iedereen van de voorziening gebruik kan maken.

Meningspeiling: voorkeur voor de mogelijkheden A, B, of C.

Formulier meningspeiling aanpak erkerherstel

Ondergetekende

Eigenaar / eigenares van het appartement Pieter de Hoochstraat

Wanneer u niet op de vergadering aanwezig kunt zijn om uw mening te geven en dit formulier in te vullen dan kunt u ook toch uw mening geven. Geef dan op dit formulier uw mening aan en doe het bij het secretariaat van de VVE in de brievenbus: (Jan Fernhout) appartement 17 B. Of stuur het ingevuld per mail terug aan het secretariaat : bestuur@pieterdehooch.nl . Doe dit wel voor donderdag 14 februari a.s.

1. Herstel erkers: basisuitvoering

Bovenvermelde eigenaar kan zich vinden in het uitgangspunt om als vertrekpunt voor het herstel uit te gaan van de basiskwaliteit (houten kozijnen, standaard dubbel glas en vouwdeuren), totaal begroot investeringsbedrag € 560.000
Aan de uitvoerend aannemers zal in overleg met het Bestuur worden gevraagd een keuzepakket samen te stellen van eventuele extra kwaliteiten ter keuze en bekostiging door de individuele eigenaar.

☐ eens ☐ niet eens

2. Alternatieven basisuitvoering voor herstel

Bovenvermelde eigenaar kan zich vinden in het uitgangspunt om uit te gaan van houten kozijnen in plaats van aluminium puiën.

☐ eens ☐ niet eens

Bovenvermelde eigenaar kan zich vinden in het uitgangspunt om uit te gaan van vouwdeuren in plaats van vouwramen.

☐ eens ☐ niet eens

3. Start voorbereiding en uitvoering streng 5 (nr's 21)

Bovenvermelde eigenaar kan zich vinden in het uitgangspunt om dit jaar(2019) met de 1^e fase van het herstel (streng 5) te starten en de voorbereiding daartoe verder uit te werken.

☐ eens ☐ niet eens

4. Plaats terras in de binnentuin

Bovenvermelde eigenaar geeft de voorkeur aan

voorstel A	☐
voorstel B	☐
voorstel C	☐

.....
(Handtekening)

Datum2019

VvE Pieter de Hooch

Secretariaat  Pieter de Hoochstraat 17B, 1071 ED Amsterdam

 www.pieterdehooch.nl bestuur@pieterdehooch.nl

Verslag informatieavond Erkerherstel, 14 januari 2019.

Plaats: Buurtcentrum De Coenen

Aanwezig: 28 leden

De aanwezigen vertegenwoordigden 23 appartementen, waarvan 13 uit een appartement met erker(s).

Het gaat in totaal om 30 appartementen met een erker, waarvan er 5 (huisnummer 23) twee erkers hebben.

De 5 groene “hoekerkers” in de appartementen met huisnummer 23, zijn niet in het huidige project betrokken.

Inleiding Bastienne, powerpoint presentatie met 12 afbeeldingen:

Voorgeschiedenis van de erkerproblematiek met het verhaal rond de Lamikon bekleding in 2006 en de huidige problemen, mede daardoor veroorzaakt, op basis van het BDA-rapport van juni 2018.

Doel van deze avond: inventarisatie van de wensen van de leden en het verkennen van de voorkeur van de leden, om gericht te kunnen onderzoeken hoe de erkers te herstellen, om vervolgens richtprijzen te kunnen vragen.

Op basis van het BDA-advies van 12 december 2018 worden de verschillende herstelalternatieven besproken.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling van deze avond om een financieel plaatje of een offertetraject te bespreken. Dat is in dit stadium ook niet mogelijk.

Het bestuur streeft ernaar om, op basis van de input van deze avond op de BALV van 14 februari a.s. voldoende informatie te hebben om richtprijzen te kunnen vragen.

Discussie en vragen van de leden:

Het belang van een duidelijk referentiepunt en het eens kunnen worden over een basisvoorwaarde voor het project wordt geschetst (Bert Uitterhoeve, 13B).

De erkers zijn in de oorspronkelijke situatie namelijk opgeleverd als buitenruimte, waarvoor enkel glas voldoende is. De toegang tot de erkers vanuit de woning is d.m.v. een raam en deur afgeschermd.

De erkers zijn formeel als buitenruimte ontworpen en opgeleverd met de daarbij horende technische detaillering en enkel glas. De vraag is of op basis van het huidige Bouwbesluit nu dubbel glas gevraagd wordt? Zo Ja, dan is dit een “upgrading” van de oorspronkelijke situatie.

Sommige bewoners hebben, op eigen kosten, al dubbel glas in hun erkers.

Bert (13B) zegt: de oorspronkelijke situatie zou als referentiepunt moeten dienen.

Alles wat hier, bovenop komt (dubbel glas, erker bij de binnenruimte getrokken, zonwering) is “upgrading” en zou in principe voor rekening van de individuele eigenaar komen.

De vraag is hoe de VVE hier mee om gaat naar de leden toe. Wat valt onder de verplichting van de VVE en welke kosten vallen onder privé.

Zijn de vouwdeuren met dubbelglas te hergebruiken? (Whitlau/Van Kats, 23 E).

Zeer waarschijnlijk niet, maar dat gaan we aan BDA vragen.

Zijn er grote prijsverschillen tussen de verschillende alternatieven? Dat is de volgende stap.

Kan alles niet eerst geïnventariseerd worden? (23 E). Nee, dan zou bij elk stramien, alle erkers, de Lamikon verwijderd moeten worden (en teruggeplaatst); onnodig kostbaar; er is in september jl. al een tweede inspectie van alle erkers en hekwerken geweest; er is in alle kozijnprofielen een te hoge houtvochtigheid en houtrot gemeten.

Bij 23 E lekkage in de keuken, bij de zonwering, als gevolg van houtrot in de erker in de Nic. Maesstraat. Wanneer kan dat gerepareerd worden?

Heeft het nu al aangeven van voorkeuren op de keuzeformulieren wel zin, als er geen richtprijzen zijn? (Visser/Van de Pavard, 21 D).

Lex Rodenberg (17 F) stelt voor om eerst een proefstemming (mini enquête) bij handopsteken te houden voor alle alternatieven, om daarna op de keuzeformulieren een eerste en eventueel tweede voorkeur aan te geven.

Dat kan het besluitvormingsproces verhelderen; het geeft ook aan welke alternatieven zullen afvallen.

Van de zes keuzemogelijkheden kreeg keuze 5 (vouwdeuren) met als alternatief keuze 6 (vouwramen) de voorkeur.

Telling van de ingevulde keuzeformulieren wees daarna ook in dezelfde richting.

Er werden 20 keuzeformulieren ingeleverd.

19 leden hadden alternatief 5 (vouwdeuren) als eerste keus en 1 aanwezige had alternatief 6 (vouwramen) als eerste keus aangegeven. Alternatief 6 werd ook nog door 11 leden als tweede keuze vermeld. Alternatief 2 (kozijn met schuiframen) had geen enkele voorkeur.

Voor de volledigheid:

Alternatief 1 (schuifpui):	2 keer een tweede keus
Alternatief 3 (kozijn met draai/kiepdeuren):	1 keer een derde keus
Alternatief 4 (kozijn met draai/kiepramen):	1 keer een tweede keus
Alternatief 5 (vouwdeuren)	19 keer eerste keus
Alternatief 6 (vouwramen):	1 keer eerste keus en 11 keer tweede keus.

Notulen vergadering van	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op	: 19 september 2018 in Museum Quarter Hotel te Amsterdam
Bestuur	: Mw. B.B. Tholen (voorzitter), de heer H. Groeneveld (penningmeester), mw. G. Scheltens-Nak, mw. M.J.S. Jurriëns de heer J. Fernhout.
Namens Munnik VvE Beheer	: dhr. Y. Gouverneur en mw. P. Morone (notulist)
Aantal stemmen conform presentielijst	: 272 stemmen van de 527 stemmen

1. Welkom en Opening

De voorzitter, mevrouw Tholen, opent om 20.05 uur de vergadering en heet iedereen welkom op deze bijzondere ALV. Er is voldoende quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen. Er is in de vergadering van mei 2018 geen besluit genomen over de begroting van 2018 i.v.m. erkerproblematiek. Er werd afgesproken dat het bestuur informatie zou verzamelen over de problematiek. De voorzitter stelt voor om agendapunt 4 betreffende (= plus geformuleerde besluitpunten) de tuinterrassen te schrappen. Net voor de ALV is er veel commotie over het punt ontstaan. Het betreft een misverstand tussen het bestuur en de Commissie Terrassen. De voorzitter stelt voor dat de Commissie en het bestuur dit punt later nogmaals zullen bespreken en vervolgens zullen herageren. **De vergadering gaat ermee akkoord dat agendapunt 4 wordt geschrapt van de agenda.**

2. Concept Notulen ALV 31 mei 2018.

De heer Voogdt stelt voor de volgende aanvulling op te nemen:

Pagina 5, punt 10, 3^e punt: Hoogte servicekosten: de vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord en het “tijdelijk” verhogen van de servicekosten van 25%. Een lid vraagt of er een speciale fonds voor deze geldstroom is gecreëerd. Mevrouw Grotenhuis zegt dat een dergelijk voorstel in de vorige vergadering werd afgewezen.

Punt 6, eerste zin: “Indien dit niet gebeurt, kan er de dakbedekking beschadigd raken met kans op lekkages”. De heer Voogdt zegt dat hij deze zin betwist en stelt voor de zin te schrappen. De bevinding over de betreffende puntbelasting is niet onderbouwd. De heer Gouverneur zegt dat dit punt wel zo is genoemd in de vergadering en zodoende door de notulist in het verslag is opgenomen.

De notulen d.d. 31 mei 2018 worden met inbegrip van de genoemde opmerkingen goedgekeurd.

3. Erkerproblematiek

De voorzitter noemt dat de afgelopen periode veel informatie over de erkers is verzameld en ook weer nieuwe vragen zijn gerezen. Wat moeten we doen en weten we nu alles? Uit het rapport n.a.v. onderzoek bij streng nr. 5 (nrs. 21) blijkt dat er veel houtrot aanwezig is. Ook is de stevigheid van de stalen hekwerken onderzocht. Al met al levert de uitkomst van het rapport veel nieuwe vragen op en zal de VvE keuze moeten maken over een vervolgtraject. De heer Verheij van BDA advies is gevraagd een uitleg te geven op het rapport over houtrot stramien nr. 5 en eerste bevindingen vervolgonderzoek. Hierna zal heer Groeneveld een toelichting geven op de financiële consequenties en voorstel definitieve vaststelling begroting 2018. Mevrouw Jurriëns zal een toelichting geven op de verdere juridische aspecten van de zaak. Mevrouw Grotenhuis vraagt of de juridische invalshoeken eerst besproken kunnen worden i.v.m. verdere volledigheid van deze zaak. **De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.**

a. Presentatie onderzoek ing. G.W. Verheij (BDA-advies)

De heer Verheij zegt dat BDA-advies een gespecialiseerd bureau is bij schade-onderzoek in bestaande gevel- en dakconstructies. Ook geeft BDA advies over in nieuwe toepassingen in de nieuwbouw. De opdracht die BDA heeft gekregen, is een tweetal onderzoeken te doen: vaststellen oorzaken lekkages/ houtrot en een conclusie hieraan verbinden. De heer Verheij benadrukt dat het 1^{ste} onderzoek alleen is uitgevoerd bij stramien 5 (huisnummers 21) omdat daar de meeste lekkages hebben plaatsgevonden. De oorzaak van het houtrot en de lekkages is dat de houten kozijnprofielen aan de buitenzijde zijn afgewerkt met steenvezelstroken. Door deze soort

afwerking kan het water niet weg en blijven de kozijnprofielen nat waardoor er lekkages en houtrot zijn ontstaan. De heer Verheij zegt dat er in het rapport ook aanbevelingen zijn opgenomen hoe de situatie kan worden verbeterd (verbeterdetails in hout of aluminium). Ook is geadviseerd om z.s.m. diverse noodreparaties uit te voeren om de constructieve veiligheid te garanderen. De voorzitter zegt dat er nu extra noodreparaties zijn uitgevoerd. De bevestiging van alle stalen hekwerken zal verder gecontroleerd moeten worden.

De heer Verheij verduidelijkt aan de hand van een aantal foto's uit het rapport hoe de bevindingen tot stand zijn gekomen. Er zijn vooraf aan het onderzoek lekkages gesimuleerd. Hierna zijn er steenvezeldorpels- en panelen verwijderd om inzicht te kunnen krijgen in de omvang van het houtrot. Er zijn hierna diverse lekkages geconstateerd en ook is er op diverse plaatsen een te hoog vochtigheidspercentage gemeten (22-47%). Bij een vochtigheidspercentage van 22 % of hoger kan er houtrot gaan ontstaan. Het water tussen de diverse kozijnverbindingen kan niet goed weggkomen, hierdoor ontstaan de lekkages en houtrot. Omdat sommige naden zijn dicht gekit, is daar ook een grote kans op houtrot. Op sommige delen zijn de hoekstijlen weggerot. De heer Verheij zegt dat hij wel een nuance moet aanbrengen in de definitie "houtrot". De lekkage klachten bij zijn stramien 5 het meest precair. Er is nog een nader onderzoek gedaan naar de houtrot bij de overige erkers.

Vervolgens zegt de heer Verheij dat de uitgevoerde noodreparatie van het hekwerk bij appartement 21^e niet functioneel is omdat de nieuwe stijl op een met houtrot aangetaste kozijnstijl is geplaatst. Er is een aanvullende noodreparatie aangebracht d.m.v. extra houten platen.

Aanbevelingen alle stalen hekwerken: alle overige hekwerken dienen gecontroleerd te worden omdat de uitrekwaarden van rvs aandrukbouten in de hekwerken zijn verminderd. Hierop kunnen de extra beveiligingsmaatregelen worden afgestemd.

Aanbevelingen t.b.v. houtrotherstel stramien 5: verwijderen van alle steenvezelstroken. Onderzoek naar herstelmaatregelen; geheel of partiele vervanging. Er dient ernstig rekening mee te worden gehouden dat partiele vervanging niet meer mogelijk is omdat de vulmassa te hoog zal zijn.

Om de waterhuishouding te verbeteren en lekkages te voorkomen zullen er nieuwe kozijndetails (in hout of aluminium) ontworpen en uitgevoerd moeten worden.

Begin september 2018 zijn de overige erkers, stramien 1-4 en 6-8 onderzocht. Hiervan is nog geen definitief rapport beschikbaar (waterhuishouding, kozijndetails, eventuele lekkage-oorzaken en houtrot). Dit wordt verwacht in week 40.

Tenslotte laat de heer Verheij een overzichtstekening zien waar per appartement zich houtrot en onvoldoende bevestigingsmaatregelen hekwerken bevinden. Concreet komt het erop neer dat bij 21 appartementen van de 35 appartementen houtrot in de kozijnen is geconstateerd. Bij 17 van de 35 appartementen is de bevestiging van de hekwerken onvoldoende, dit wordt veroorzaakt door houtrot.

De heer Voogdt vraagt of de leden ook het rapport van BDA-advies mogen ontvangen. De voorzitter zegt dat het eerste rapport (juni 2018) op de website is geplaatst. Het 2^e rapport (september 2018) is in de maak. Zodra deze beschikbaar is, zal deze ook direct op de website worden geplaatst.

Enkele leden vragen de heer Verheij wat het vervolgtraject zou kunnen zijn. De heer Verheij noemt dat het gekozen materiaal van steenvezel erg ongelukkig is. Het is geen 'ademend' materiaal. Verder is het aan de VvE om diverse keuzes te gaan maken t.a.v. bijvoorbeeld geïntegreerd zonneglas/zonwering, aanbrengen van roosters, wel of niet terugplaatsen van de hekwerken.

Er wordt gevraagd of er bij het ontwerp van nieuwe kozijndetails ook rekening moet worden gehouden met de uitgangspunt van de architect bijv. de ronde kozijnhoeken. De heer Verheij antwoordt dat dit onderzocht zou moeten worden, maar het is duidelijk dat er waterdichte aansluiting moet worden toegepast.

De voorzitter zegt dat t.a.v. het ontwerp keuzes gemaakt moeten gaan worden door de VvE. De voor- en nadelen van de diverse opties zullen in kaart gebracht moeten worden. De heer Voogdt vult aan dat dit ook belangrijk is voor de VvE omdat aan de diverse opties ook weer diverse prijskaartjes/esthetische voorkeuren hangen.

De voorzitter geeft aan dat bestuur in de periode tot aan de Nieuwjaarsborrel-gecombineerd BALV (januari 2019) mogelijk een plan hiervoor wil laten maken. In de ALV januari 2019 zou dan een besluit over fase 1 genomen kunnen worden. (Fase 1: de aanpak van de eerste streng, stramien 5). Er zou dan in het voorjaar van 2019 gestart worden met de aanpak van stramien 5. Het bestuur vraagt aan de leden of zij de ruimte kan krijgen om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden. Mevrouw Grotenhuis zegt dat het ook een optie is om te beginnen met de strengen waarbij de minste houtrot aanwezig is. Deze optie vraagt minder vergaande architectonische veranderingen. De voorzitter antwoordt dat het om het even zal zijn omdat alle steenvezelstroken eraf moeten bij alle strengen. De steenvezelstroken zijn zonder tussenruimte aanbracht, waardoor het water niet weg kan met als gevolg lekkages/houtrot.

Aan de heer Verheij wordt gevraagd of de erkers conform de destijds gestelde eisen zijn gebouwd. De heer Verheij zegt dat de ruimtes destijds als loggia's zijn gebouwd. Hieraan werden toen geen waterdichtheids eisen verbonden. De ruimtes zijn nu bij de bestaande leefruimten betrokken. Indien er nu een kozijn wordt teruggeplaatst, dient deze aan nu geldende bouwvoorschriften t.a.v. van water- en luchtdichtheid te voldoen. De heer Verheij zegt dat de constructieve voorkeur uitgaat naar het plaatsen van aluminium kozijnen. Het kiezen voor houten kozijnen kan een esthetische keuze zijn. De heer Verheij benadrukt dat het kiezen voor een aluminium uitvoering een puur bouwtechnisch advies is. De kosten van aluminium kozijnen liggen een fractie hoger dan houten kozijnen. T.a.v. van de welstand zou een melding bij de Gemeente nodig kunnen zijn. Hieruit blijkt dan of er met de architect contact opgenomen moet worden. De voorzitter geeft aan dat de steenvezelstroken ook niet in overleg met de architect zijn geplaatst. De heer Gouverneur noemt dat een VvE-lid destijds gekocht heeft van de projectontwikkelaar en niet van de architect. Ook heeft de architect nooit zijn fiat gegeven voor het aanbrengen van de steenvezelstroken.

Een lid vraagt zich af hoe de garantie in het gehele verhaal zit verwerkt. De voorzitter meldt het pand in 2000 is opgeleverd. In 2007 zijn er herstelwerkzaamheden uitgevoerd en zijn toen de steenvezelstroken aangebracht. Zoals het er nu uit ziet, lijkt het niet mogelijk om nog een vorm van claim in te dienen bij de architect. Wel is het te betwisten of steenvezelstroken goed zijn aangebracht; er is geen tussenruimte aangebracht, waardoor water en lucht niet weg kan stromen. De heer Verheij onderschrijft deze opmerking.

Een lid maakt zich toch zorgen over de veiligheid van de hekwerken in gebouw. Ze heeft 3 kinderen in huis wonen. De heer Verheij zegt dat er op 2 plekken nu extra noodvoorzieningen zijn getroffen met extra houten latten. De heer Verheij adviseert om nog even af te wachten met uitkomst 2^e rapport, hierna kunnen er concrete maatregelen worden genomen. Er is nu in principe geen acuut gevaar. De hekwerken zitten tegen de houten stijlen aangebracht. Het is optie om te kiezen voor een borstwering met schuifruimen.

Er worden geen verdere vragen gesteld aan de heer Verheij. De heer Verheij wordt door de voorzitter bedankt voor zijn duidelijke toelichting en de heer Verheij verlaat de vergadering.

b. Juridische consequenties toegelicht door mevrouw G. Jurriëns

Mevrouw Jurriëns zegt dat *een juridisch advies is gevraagd aan Rozemond Advocaten, gespecialiseerd in bouwzaken. Er zijn 2 partijen in beeld, de projectontwikkelaar AM en firma Van Wijk, die de steenvezelplaten heeft aangebracht. Een eventuele claim t.a.v. herstelschade die bij projectontwikkelaar neergelegd zou kunnen worden, daarvan is de garantietermijn van 6 jaar inmiddels vervallen. Van Wijk had een contract met AM. Hiervan is de garantietermijn die ook ten opzichte van de VVE zou gelden ook vervallen. Er dient nog te worden onderzocht of in het contract van AM met van Wijk alle overige aansprakelijkheid was uitgesloten. Indien dit het geval is dan is er geen verhaal mogelijk. Is dit niet het geval dan behoort een claim op grond van onrechtmatige daad tot de mogelijkheden maar de advocaat acht de kans op succes gering, maar niet uitgesloten. Ook hier speelt o.m. de vraag of de claim niet verjaard is (5 jaar na bekend worden met de schade) en wanneer deze termijn aanvangt. Door nu een claim bij van Wijk neer te leggen wordt in ieder geval een verjaring gestuit.* Mevrouw Jurriëns zegt dat het altijd zinvol kan zijn om een dergelijke claim neer te leggen. De kosten voor het juridisch advies (€ 1000,--) zijn al gemaakt en er dient nog alleen een brief te worden verzonden naar van Wijk (geringe kosten). Mevrouw Jurriëns zegt dat er wel een machtiging van de ALV nodig is om deze procedure in gang te zetten. Als er een reactie van de gedaagde wordt ontvangen, kan later besloten worden of er geprocedeerd gaat worden. **De vergadering verleent het bestuur een mandaat om betreffende claim bij Van Wijk (onrechtmatige daad - schadeherstel) neer te leggen. Eventueel besluit over procederen kan later worden genomen.** De heer Voogdt benadrukt dat

bij dit soort zaken de kosten en de eventuele baten goed afgewogen moeten worden. Verdere ontwikkelingen op dit gebied zullen door het bestuur op de website (alleen voor leden leesbaar) worden gecommuniceerd.

c. Toelichting voorstel definitieve vaststelling Begroting 2018 door de heer H. Groeneveld

De heer Groeneveld geeft een korte toelichting op de begroting. In mei 2018 is door de leden ingestemd met een voorlopige verhoging van de ledenbijdrage met ca. 25%. Belangrijkste onderdeel van de gevraagde verhoging betrof de toevoeging aan de bouwkundige voorzieningen. Deze bedroeg € 45.000 in 2017; voorgesteld werd de toevoeging te verhogen tot € 77.000 in 2018. De heer Groeneveld merkt op dat destijds de (hoge) kosten van het erker project nog niet inzichtelijk waren. De heer Groeneveld zegt door nu € 77.000 in plaats van € 64.000 toe te voegen aan de bouwkundige voorzieningen kan gesteld worden dat er in het 2de halfjaar in feite al een "potje van € 13.000" wordt klaargezet voor het erkerproject. In het 1^{ste} halfjaar van 2019 komt daar dan nog eens € 13.000 bij.

Dit is niet voldoende voor alle te verwachten kosten van het erkerproject, maar verwacht wordt, in combinatie met de nog steeds aanwezige ruime liquiditeitspositie, in ieder geval afdoende om met fase 1 (reparatie c.q. vervanging erkers stramien 5) te kunnen aanvangen.

De heer Groeneveld noemt nog enkele richtprijzen van het erkerproject: uitvoer in houten kozijnen € 43.000 - 47.000,-- (ex. BTW incl. €55 000). Prijs aluminium kozijnen ligt hoger. Bijkomende posten: technisch advies/ontwerpkosten ca. € 10.000,-- en post onvoorziene kosten: € 5000,--.

Het bestuur hoopt op de ALV 2019 voldoende informatie beschikbaar te hebben om een voorstel voor een "sluitende" financiering van het gehele erkerproject te kunnen doen. Enkele leden geven aan dat de prognose van de erkerkosten wel erg hypothetisch is gesteld. Het is van belang dat de geldstroom m.b.t. erkerproject inzichtelijk blijft en niet in de algemene begroting verdwijnt. Munnik kan hierin een essentiële rol vervullen door een goede projectadministratie erop na te houden. De heer Gouverneur geeft aan deze rol zeker door Munnik, als administrateur, kan worden opgepakt.

De voorzitter geeft aan de erkerproblematiek een moeilijke materie is en veel tijd en energie kost. Het bestuur doet het werk nu met 5 leden. ***De leden, met name leden die beschikken over bouwkundige expertise, zijn gevraagd om ook eventuele bijdrage te willen leveren.***

De heer Van Kats maakt enkele opmerkingen n.a.v. het MJOP. De heer Van Kats vraagt zich af of met name de te verwachten kosten voor het liftonderhoud en het schilderwerk niet kunnen worden gespreid. Zijn de in het MJOP opgenomen kosten dringend nodig? De heer Gouverneur geeft aan dat het MJOP een leidraad vormt voor toekomstig te maken onderhoudskosten. Een begroting wordt ieder jaar ter goedkeuring aan de leden voorgelegd. De heer Voogdt zegt dat met het goedkeuren van deze begroting het bestuur een blanco cheque krijgt om onderhoud uit te voeren. De voorzitter licht toe dat de lift een levensduur heeft van 20 jaar. Er is een onderhoudscontract afgesloten. Er dient ermee rekening te worden gehouden dat de lift vanaf 2020 buiten bedrijf kan raken, hiervoor moet reserve worden ingebouwd. Enkele leden opperen om een onafhankelijk lift advies bureau in te schakelen om de technische status van de lift vast te stellen en prognose noodzakelijk toekomstig onderhoud. De heer Gouverneur zegt dat bedragen in het MJOP nu zijn ingeschat op gegevens van Skylift, maar een extern onderzoek hoort zeker tot de mogelijkheden. Er wordt ook verzocht aan de heer Gouverneur de kosten voor het schilderwerk nader te onderzoeken. De heer Gouverneur antwoordt dat er een advies ligt van de verfleverancier, Sikkens. De heer Groeneveld merkt op dat de diverse onderzoekskosten wel aardig beginnen op te lopen. De heer Groeneveld zegt dat de onderzoekskosten van het erkerproject in de begroting van 2019-2020 zullen worden verwerkt en het MJOP zal hier ook op aangepast worden.

De heer Gouverneur licht toe dat er in de begroting een voorziening thans is opgenomen voor bouwkundige kosten. In het MJOP worden toekomstige onderhoudskosten begroot. Het MJOP wordt jaarlijks herzien en verwerkt in de opvolgende begroting. Voor alle onderhoudsuitgaven wordt vooraf aan de leden toestemming gevraagd. Het bestuur verzoekt vervolgens de begroting voor 2018 definitief goed te keuren. Er volgt een besluitronde middels handopsteking, waarbij er 4 stemmen tegen zijn. De heer Gouverneur concludeert dat de begroting over 2018 definitief is vastgesteld. Mevrouw Grotenhuis ageert hiertegen en zegt dat de besluitvorming zeer chaotisch is verlopen en het besluit stuk (zijnde de begroting 2018) niet bij de vergaderstukken zat. De heer Voogdt noemt het onbehoorlijk hoe deze besluitvorming heeft plaatsgevonden. De heer Gouverneur zegt dat de voorzitter bepaalt hoe de besluitvorming plaatsvindt in de vergadering. De

voorzitter besluit dat er een nieuwe stemming zal plaatsvinden middels het stemformulier voor de agendapunten begroting 2018 en renovatie erkers.

5. Stemming over de beslispunten

Uitslag stemming aangemelde beslispunten:

1. **Begroting 2018:** de vergadering gaat met ruime meerderheid van akkoord met de begroting 2018. (9 stemmen tegen, 20 stemmen voor).
2. **Renovatie Erkers:** het bestuur krijgt de ruimte om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden voor de ALV van 2019. De vergadering gaat met ruime meerderheid van stemmen akkoord met voorstel 1 (6 stemmen tegen en 25 stemmen voor).

6. Mededelingen/Rondvraag

- De voorzitter deelt mee dat er vanaf 12 november a.s. een start wordt gemaakt met de werkzaamheden in de entrees. Alle leden zullen nog vooraf een brief ontvangen. Ook wordt de intercom vervangen in de privéwoning. De voorzitter vraagt de leden hiervoor aanwezig te zijn of een sleutelbewaarder hiervoor te regelen. Er wordt per kolom een afspraak gemaakt.
- De voorzitter is bij een meeting geweest over de bouwactiviteiten van het KPN-gebouw. Er zal definitief worden gestart met de bouw in december 2018, meer dan 50 % van de woningen is verkocht. Sloopwerkzaamheden zullen vanuit de binnenplaats van het gebouw plaatsvinden met een hoogwerker en een happer. De bouw zal ongeveer 2,5 jaar duren. Er is verzocht om de bouwketen te verplaatsen naar pontons in de Boerenwetering in plaats van plaatsing in de Pieter de Hochstraat.
- Bureau Bouwrisk heeft voor de parkeergarage in de Boerenwetering destijds nulmetingen verricht. De eindrapporten van na de bouw zijn beschikbaar en er wordt voldaan aan alle waarden die de wet stelt. De rapporten zijn bij Bouwrisk opvraagbaar.
- Mevrouw Grotenhuis spreekt haar grote waardering uit voor het bestuur ondanks dat zij soms een kritische noot plaatst.

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 22.30 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering

Onderwerp	Besluit
Agenda, schrappen punt 4.	Vastgesteld
Notulen ALV 31 mei 2018	Akkoord
De vergadering verleent het bestuur een mandaat om betreffende claim bij Van Wijk (onrechtmatige daad - schadeherstel) neer te leggen. Eventueel besluit over procederen kan later worden genomen.	Akkoord
Begroting 2018 (definitief)	Aangenomen
Voorstel erkerproject: het bestuur krijgt de ruimte om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden voor de ALV van 2019.	Aangenomen.