

# Inhoudsopgave

Conceptnotulen ALV 14 mei 2019

Stukken ALV 14 mei 2019

**Notulen vergadering van** : VvE Pieter de Hooch

**Gehouden op** : 14 mei 2019 in Buurtcentrum de Coenen te Amsterdam

Aanwezig

**Bestuur** : mw. B.B. Tholen (voorzitter), dhr. H. Groeneveld  
(penningmeester), dhr. J. Fernhout (secretaris) en  
mw. M.J.S. Jurriëns

**Afwezig bestuur** : mw. G. Scheltens-Nak

**Namens Munnik VvE Beheer** : dhr. Y. Gouverneur (projectleider) en mw. J. Plessius (notulist)

**Aantal stemmen conform**

**presentielijst** : 340 (waarvan 85 volmachten) van de 527 stemmen

## **1. Welkom en Opening**

De voorzitter opent om 20.34 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Mevrouw Scheltens is helaas afwezig.

Zij stelt de gasten voor. De heer G.W. Verheij is namens BDA Advies aanwezig om punt 5 te bespreken. De agenda zal daarom enigszins worden aangepast zodat de heer Verheij op tijd weer weg kan.

## **5. Erkerproject**

1) Stand van zaken m.b.t. opdracht aan BDA: de voorzitter meldt dat er maar weinig mensen aanwezig zijn die in de commissie van het Erkerproject zitten. De heer van Kats is uit de commissie gestapt. De heer van Etten is wel aanwezig. Hij zal straks toelichting geven over de werkzaamheden.

De heer Verheij heeft opdracht gekregen om onderzoek te doen naar de houtrot in de erker in stramien 5 van huisnummers 21. De oorzaak is vastgesteld. De lekkages worden veroorzaakt omdat de steenvezelpanelen niet waterdicht aansluiten en de aluminium vouwwanden niet aansluiten op de kozijnen waardoor er veel water tussen de steenvezelpanelen komt en niet kan wegstromen of ventileren. Daardoor ontstaat houtrot. Er zijn metingen gedaan naar het vochtigheidspercentage en die komen boven de 22% uit. Dat houdt in houtrot. De kozijnen moeten vervangen worden, alsmede de vouwwanden en de hekwerken. Uiteindelijk is economisch gezien het beste om integraal te vervangen omdat in alle erkers houtrot voorkomt. Er is een beknopte inventarisatie uitgevoerd en daar is uitgekomen dat alle kozijnen, vouwwanden en hekwerken moeten worden vervangen. Er is al begonnen met technische omschrijvingen en tekeningen die als basis dienen voor het aanvragen van offertes bij aannemers.

Mevrouw Jonk vraagt naar de oorsprong van de houtrot. De steenvezelpanelen zijn aangebracht om houtrot te voorkomen. Bij het hotel is ook al houtrot geconstateerd terwijl daar geen steenvezelpanelen zijn aangebracht. De heer Verheij antwoordt dat dit komt omdat er minimaal 8 mm ruimte moet zijn en dat is maar 4 mm. Mevrouw Jonk vraagt naar de oorspronkelijke oorzaak van de houtrot. Is dat de constructie of is tijdens de bouw iets fout gegaan? De heer Verheij antwoordt dat de aluminium vouwwanden van binnenuit in de kozijnen zijn geplaatst in plaats van af de buitenzijde. Daarom zijn de vouwwanden niet waterdicht geplaatst en kon er water komen in de kozijnen. De detaillering is niet juist en daarnaast is onjuist hout (Hemlock) gebruikt. De openstaande kozijnverbindingen hebben houtrot veroorzaakt. In 2007 zijn steenvezelpanelen met onvoldoende tussenruimte geplaatst. Via de aansluitnaden werd water vastgehouden. De heer Sandelowsky snapt niet dat de vouwwanden vervangen moeten worden. Dat scheelt veel in de kosten. Bij hem was ontdekt dat de voorwand was verschoven. De heer Verheij antwoordt dat als houten kozijnen worden vervangen, er een andere detaillering wordt aangehouden omdat de huidige niet waterdicht is. Een detaillering is de aansluiting van de vouwwanden met de kozijnen en de profielen van de vouwwanden. Er kan dan geen garantie worden afgegeven op waterdichtheid. De oude vouwwanden zijn 20 jaar oud en de levensduur is voorbij. De heer

Sandelowsky merkt op dat hij nieuwe heeft geplaatst. Hij wil die niet vervangen. De heer van Etten vraagt of dit met goedkeuring van de vereniging is gebeurd? Hij vermoedt van niet. De buitengevel is van iedereen en er mogen niet zelfstandig zaken in vervangen worden. Dit moet met z'n allen opgelost worden en iedereen moet meedoen. Hij heeft moeite om veel geld uit te geven en zaken die nog goed zijn weg te doen. Maar het is een slechte constructie geweest en dus is vernieuwen onvermijdelijk. De heer Sandelowsky geeft aan dat bij de eerste keer dat houtrot werd geconstateerd, de mogelijkheid werd gegeven dubbelglas te plaatsen. De heer van Etten neemt zijn opmerkingen terug maar het probleem zit in de aangebouwde serres. Hij is bang dat als de oude vouwwanden niet worden vervangen, straks weer van voren af wordt begonnen met lekkages. En er wordt ook geen garantie gegeven en BDA zal zich terug trekken in verband met eventuele claims. De adviseur staat aan de kant van de leden. Mevrouw van Whitlau merkt op dat zij nu opnieuw moet betalen voor dubbelglas. De voorzitter wil hier straks verder over praten. De heer Verheij geeft aan dat de kozijnaansluiting van deze nieuwe vouwwanden de meeste lekkages veroorzaken. Het is niet goed aangesloten en de benedenbewoners hebben er last van. De heer Sandelowsky bestrijdt dit.

Gevraagd wordt of er een second opinion is gevraagd? De heer Verheij antwoordt dat BDA een onafhankelijk adviesbureau is en geen bindingen heeft met bedrijven. Het grootste deel is schade onderzoek en het bureau heeft hier veel ervaring in. Het is altijd mogelijk om extra advies op te vragen maar de heer Verheij denkt niet dat daar meer uitkomt. De voorzitter vult aan dat dit al een second opinion is. Er is nu een goed beeld van de problematiek. Een 3<sup>e</sup> onderzoek kost alleen veel geld en zij raadt dat af. De heer Groeneveld vult aan dat de 1<sup>e</sup> adviseurs de firma's Koopmanschap & van Wijk waren. Die hadden met moeite geconstateerd wat de problemen waren en de oorzaak daarvan. Op basis daarvan is naar BDA gegaan die gespecialiseerd is in deze problematiek.

Gevraagd wordt tot hoe lang garantie gegeven wordt? De heer Verheij antwoordt dat in de technische omschrijving staat dat er minimaal 10 jaar garantie moet worden gegeven. De heer van Etten merkt op dat BDA ook door rechters gevraagd wordt om adviezen te geven. Zij hebben verstand van zaken.

De heer Verheij vindt het onverstandig om in nieuwe kozijnen 20 jaar oude vouwwanden te plaatsen. Daarvoor kan geen garantie geëist worden. Opgemerkt wordt dat 10 jaar garantie niet zo veel is. De heer Verheij antwoordt dat dit gebaseerd is op nieuwe kozijnen en nieuwe aluminium vouwwanden. De voorzitter vult aan dat er gegaan wordt voor gegarandeerde en waterdichte erkers en deuren. Zoals het voorstel er nu ligt, wordt dat bereikt. Zij wil geen handtekening zetten onder een voorstel dat uitgaat van oude vouwwanden.

Er zijn verder geen vragen aan de heer Verheij.

Mevrouw van Maarseveen vraagt of er vandaag een beslissing wordt genomen? Het staat niet op het formulier. De voorzitter zal dit later bespreken. Zij bedankt de heer Verheij voor zijn uitleg.

## **2. Mededelingen en ingekomen stukken**

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen: al eerder is gemeld dat mevrouw Scheltens zich niet herkiesbaar stelt. Dat vindt de voorzitter erg jammer. Zij bedankt haar voor haar inzet en zal later afscheid van haar nemen.

Mevrouw van Hagen heeft zich op verzoek kandidaat gesteld.

De voorzitter zit ook aan haar termijn van het bestuurslidmaatschap. Zij zit nu 6 jaar in het bestuur maar is pas 2 jaar voorzitter. Zij heeft mensen benaderd die haar kunnen vervangen. Ook in de vereniging is de vraag uitgezet maar niemand heeft zich gemeld. Ook vanavond zijn er geen kandidaten voor het voorzitterschap. De voorzitter stelt daarom voor dat als de ALV akkoord gaat, dat zij zich nog 1 keer herkiesbaar stelt omdat haar termijn als voorzitter nog niet vol is. De heer van Kats complimenteert de voorzitter en aarzelt om te zeggen dat in het Huishoudelijk Reglement melding wordt gemaakt dat bestuursleden maximaal 2 periodes aan kunnen blijven. Hij vindt dat de voorzitter zich daar ook aan moet houden. Anders moet eerst het HHR worden aangepast. Hij weet ook niet of hiermee de aansprakelijkheidsverzekering nog goed gaat. De heer Gouverneur antwoordt dat de vergadering een beslissing kan nemen die afwijkt van het HHR. Het is geen probleem met de verzekering als deze termijn wordt verlengd. Het is wel een besluit van de ALV en de heer Gouverneur adviseert hen toch de expertise van de voorzitter te behouden. Als het project Erker is afgesloten, kan zij aftreden. Dan wordt de voorzitter ad interim benoemd. De voorzitter verzoekt via het formulier te stemmen.

### 3. Concept Notulen BALV 19 september 2018 en 14 februari 2019

Notulen BALV 19 september 2018: in de vergadering van 14 februari 2019 zijn deze notulen uitgebreid besproken en goedkeuring hoeft alleen bekrachtigd te worden. De vergadering gaat unaniem akkoord met de notulen van 19 september 2018 en stelt deze vast.

Notulen BALV 14 februari 2019: Bladzijde 1: mevrouw Grotenhuis had wel een bericht van verhindering gestuurd. De heer van Kats woont op 23<sup>E</sup>.

Bladzijde 3: bij de financiering staat een nul te veel. Het moet zijn € 70.000,00.

Besluitenlijst: de besluiten zijn niet genomen.

De vergadering gaat unaniem met bovengenoemde wijzigingen goedgekeurd en vastgesteld.

### 4. Financiën

1) Bestuursverslag 2018 waaronder voorstel hoogte servicekosten: de heer Groeneveld licht toe dat in het bestuursverslag alle werkzaamheden zijn beschreven.

2) Balans en exploitatie 2018: Op de balans staat een positief exploitatie resultaat van € 1.804,74. Hij stelt voor dit toe te voegen aan de algemene reserve.

Aan de debetzijde staan de liquide middelen van ruim 2 ton. In eerste instantie kunnen daarvan alle voor 2019 geplande uitgaven worden bekostigd. Op de creditzijde staan de voorzieningen gesplitst in 3 soorten. De 3<sup>e</sup> is toegevoegd op verzoek en houdt in de erkers.

Op de winst- en verliesrekening staan begroting, realisatie en verschillen naast elkaar. De algemene kosten zijn redelijk onder controle. Alleen de verzekeringspremie is flink verhoogd. Daar is in 2018 geen rekening mee gehouden. In 2019 is dat aangepast. De tuin was iets hoger dan begroot omdat er boven op de 4 onderhoudsbeurten, ook nog extra kosten bovenop gekomen zijn voor renovatie. De verwachting is dat de komende jaren geen extra kosten zijn voor de tuin. Er zijn zorgen over de lekkages in de leidingen. Er is een eigen risico van € 2.500,00 per geval. Veel leidingen zijn verkeerd gemonteerd bij de bouw. In 2019 zijn er nog geen lekkages geweest maar vorig jaar is er € 6.000,00 eigen risico betaald.

Mevrouw Jonk vraagt of de kosten van het bedrijf van Wijk voor de inspectie en het onderhoud van de hekken ook onder de voorziening Erkers had moeten worden gebracht? De heer Groeneveld antwoordt dat er een grens getrokken is van 30 juni 2018. De kosten daarvoor zijn ten laste van de algemene voorzieningen geboekt en alles wat daarna is gebeurd en betrekking heeft op de renovatie, wordt op de nieuwe voorziening geboekt. Het herstel aan de hekken is een reparatie uit het verleden. Daarnaast zijn er nog 2 kostenposten die in de algemene reserve geboekt zijn. De bevestiging van de hekwerken valt niet onder renovatie maar onder herstel en veiligheid. De voorzieningen zijn lastig in te schatten. Soms valt het mee en soms tegen. Zo zijn bijvoorbeeld de kosten voor de ramen van de 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping meegevallen. De intercomkosten vielen fractioneel tegen omdat er extra zaken zijn gedaan. De lift-frequentieregelaar stond voor € 12.000,00 te boek maar de kosten werden hoger doordat extra niet geplande vervangingen van liftonderdelen, noodzakelijk waren. Elk jaar zijn er tegen- en meevallers. De kosten van Hermeta hebben betrekking op de 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> etage. De kosten van de hekken hoort nog bij het verleden alsmede die van de firma van Wijk. In totaal is dat € 5.000,00. Vanaf 1 juli 2018 zijn alle voor de renovatie van de erkers gedane uitgaven separaat geboekt.

De heer Groeneveld meldt dat vorig jaar besloten is € 13.000,00 toe te voegen aan de voorziening erkers. Deze lopen door in de 1<sup>e</sup> helft van 2019. Voorgesteld wordt de servicekosten met 10% te verhogen. De begroting voor de basisexploitatie blijft gelijk maar deze 10% gaat naar de erkers zodat aan de voorziening daarvoor ongeveer € 40.000,00 wordt toegevoegd. Mevrouw Jonk stelt voor een aparte rekening te openen voor de erkers. De heer Groeneveld antwoordt dat dit zo geboekt is. In het overzicht staat wat de bijdragen waren van juli tot en met december 2019 voor de exploitatie en voorzieningen en een aparte kolom voor de erkers. De bijdrage voor de erkers kunnen in 1 keer betaald worden. Mevrouw Jonk wil een aparte bankrekening openen voor de erkers. De heer Groeneveld antwoordt dat deze rekening dan nu al negatief zou staan, doordat in 2018 meer is uitgegeven dan gereserveerd. Het is lastig. De heer Gouverneur vult aan dat er ook rekening moet worden gehouden met de bankkosten. Hij zal in een aparte post weergeven in de jaarstukken wat er is uitgegeven en ontvangen voor de erkers.

De heer Groeneveld meldt dat voor de reguliere uitgaven per maand € 17.150,00 wordt gespaard. Zodra het erkerproject is beëindigd en afbetaald zullen we weer alleen te maken hebben met deze reguliere uitgaven en hopelijk zullen die binnen de perken blijven. Er zijn verder geen vragen. De vergadering bedankt de heer Groeneveld voor zijn uitleg met applaus.

3) Verslag kascommissie : de heer van Etten en de heer Voogdt hebben de kas gecontroleerd. De heer Voogdt meldt dat met de penningmeester is samen gezeten. De commissie is van mening dat

het beter was vanaf het begin de splitsing te maken van erkers en normale begroting. Hij had al gewaarschuwd dat hier vragen over kwamen. Het geheel is nu nog te overzien. Hij wil benadrukken dat ook in de toekomst de normale uitgaven en die voor de renovatie erkers niet gemengd worden. De splitsing van kosten van de kosten voor het tuinonderhoud met een deel op de exploitatie en een deel op de voorziening, was volgens hem niet overzichtelijk. Het is verstandiger om alles onder 1 noemer te zetten om discussies te voorkomen. Ook de tuinkosten zijn door de hele jaarrekening gegaan.

De kascommissie heeft steekproeven gedaan en alle facturen aangetroffen. Geadviseerd wordt het bestuur decharge te verlenen. De kascommissie heeft het verslag ondertekend.

De heer van Etten verzoekt aan de tussenrekening 'schades' aandacht te geven want het is lastig te zien welke facturen betaald zijn en welke vergoed zijn door de verzekering. De heer Gouverneur antwoordt dat er schadedossiernummers worden vermeld maar neemt de opmerkingen van de kascommissie mee.

De heer van Etten merkt op dat er met de begroting ook toestemming wordt gegeven voor uitgaven uit het MJOP en dat kunnen grote bedragen zijn. Daar moet goed zicht op worden gehouden. De heer Groeneveld heeft een en ander toegelicht in het bestuursverslag. Soms wordt in maart/april het MJOP al opgesteld terwijl er nog werkzaamheden op de planning staan. Dan is nog niet precies bekend wat de kosten zijn. Er wordt naar gestreefd dat alle bedragen in het MJOP behaald worden.

De voorzitter bedankt de kascommissie.

De heer van Kats meldt dat kascommissieleden vallen onder commissies en die zitten 3 jaar met de mogelijkheid van een verlenging van nog eens 3 jaar. Beide leden zouden daarom aftredend moeten zijn. Er zijn echter geen aanmeldingen. De voorzitter stelt voor dispensatie hiervoor te verlenen tenzij de Vereniging Eigen Huis zal melden dat dit niet mogelijk is. De vergadering gaat unaniem akkoord met de herbenoeming van de heren van Etten en Voogdt.

4) Meerjarenplan en begroting 2019: de toelichting is reeds gegeven. De voorzitter verzoekt te stemmen via het stemformulier.

## **5. Erkerproject (vervolg)**

3) De heer van Etten heeft al een en ander gemeld. De commissie is 2 keer bijeen geweest en daar is een vergelijkbaar verhaal gehouden als vanavond. Er is een tweesplitsing in de commissie. De ene wil behoud van de huidige vouwdeuren en de andere wil nieuwe aanschaffen. De heer van Kats merkt op dat in de vergadering duidelijk is gemeld dat de doorvalbeveiliging en de vouwdeuren als dat mogelijk is, worden hergebruikt. Dat is naar zijn mening niet serieus overwogen. BDA is nu niet meer bereid daar anders naar te kijken. Dat is de reden dat hij uit de commissie is gestapt. Hij is onaangenaam getroffen door de opmerking dat een plan tot hergebruik van de vouwramen een waardeloos plan en heilloos traject is. Hij onthoudt zich verder van commentaar. De voorzitter meldt dat het 2<sup>e</sup> punt is de wijze van aanbesteding en keuze van aannemer. De heer van Etten antwoordt dat BDA een onafhankelijke adviseur is en ingeschakeld is om de problemen op te lossen. Er moeten aannemers gezocht worden. Er kunnen drie offertes worden opgevraagd en dan kan de goedkoopste of de beste gekozen worden. Het is echter een gunstige markt voor aannemers en daarom is het beter 1 aannemer te kiezen. Die kan het 1<sup>e</sup> stramien doen en daarna kan gekeken worden of dat de juiste werkwijze is. Er kan ook besloten worden dat alles wordt gedaan en dan wordt het ook interessanter voor die aannemer, die daar dan al ook ervaring in heeft. BDA doet de controle hoe de constructie gemaakt is. Er zijn nu 4 aannemers genoemd. De heer Gouverneur vult aan dat er een open begroting moet worden aangeboden en per onderdeel moet worden geoffreerd. De offerte wordt getoetst door een onafhankelijk rekenbureau dat kan zien of de bedragen reëel zijn. Gevraagd wordt of al besloten is dat zo te gaan doen? De voorzitter antwoordt dat in fase 1 al goedkeuring is gegeven om de voorbereidingen te doen voor stramien 5. Er is nu gekomen tot uitvoering van fase 1 en de voorzitter wil dat vanavond nog beslissen. Zij waren er van uitgegaan dat de besluitvorming is gebeurd maar formeel is dat nog niet goed vastgelegd. Het staat nu ook niet op het stemformulier maar is wel in de begroting opgenomen. Vergadertechnisch moet dat goed worden gedaan. De heer Gouverneur geeft aan dat niet de helft van de aanwezigen fysiek aanwezig zijn en daarom kan er niet een beslissing worden genomen. Er zijn veel volmachten en omdat het niet goed in de agenda is opgenomen, kan er nu niet besloten worden. Er zal een 2<sup>e</sup> vergadering moeten worden uitgeschreven. In principe is het dan een hamerstuk. De voorzitter merkt op dat de voorbereidingen wel doorgaan in de tussentijd omdat daar mandaat voor gekregen is. Voor de daadwerkelijke uitvoering moet opnieuw een vergadering

gehouden worden. Bij schriftelijke stemming moet 100% reageren en 100% voor zijn. Dat is niet haalbaar.

De voorzitter komt zo snel mogelijk met een nieuwe datum. Dan zijn wellicht meer gegevens bekend. Zij hoopt dat het nog steeds in de 2<sup>e</sup> helft van het jaar uitgevoerd kan worden.

2) Financiering, opties voor financiering en subsidiemogelijkheid: de heer Groeneveld heeft in de nieuwsbrief van april de opties voorgelegd:

Optie 1: nu sparen: dat houdt in een forse verhoging van 60% van de servicekosten.

Optie 2: verhogen met 10% ,dan kan het eerste stramien worden gedaan en besloten worden met fase 2 in 2021 te starten, waarbij een eenmalige betaling wordt gevraagd.

Optie 3: gelijk aan optie 2 maar dan met een lening van b.v. 8 jaar.

Het bestuur stelt voor om te gaan voor 10% verhoging. Er is nu voldoende banksaldo aanwezig om alle werkzaamheden voor fase 1 uit te voeren. In 2021 zal een grootbedrag betaald moeten worden voor fase 2 en zullen we een eenmalige betaling aan de leden moeten vragen of een lening aan moeten trekken. De heer Groeneveld zou dan een bedrag op de bank willen aanhouden van € 50.000,00.. In de jaren daarna zou dat weer moeten oplopen tot € 200.000,00. In de loop van 2020 moeten de kosten van fase 2 bekend zijn. en kan verder besloten worden over financiering. Mevrouw Jonk vraagt waarom gewacht moet worden tot 2021? De heer Groeneveld antwoordt dat nu stramien 5 uitgevoerd moet worden en daarna moeten wellicht nog zaken worden aangepast. In 2020 kan er een beslissing worden genomen om de rest te doen. Het is ook afhankelijk of er een aannemer gevonden kan worden. In de volgende vergadering is meer bekend. De voorzitter vult aan dat de kosten nu nog niet precies bekend zijn.

Omdat het bestuur wil weten welke kant de vergadering op wil, verzoekt zij punt 3 van het stemformulier wel in te vullen.

De heer Gouverneur zal nagaan of het mogelijk is de eenmalige bijdrage in gedeelten te betalen. Punt 3 is dus geen formeel besluit maar er wordt alleen richting gegeven.

## **6. Ontwikkelingen Project De Hooch**

De voorzitter meldt dat het KPN gebouw nu tot op het maaiveld is gesloopt. Het lawaai viel mee maar er was wel veel stof. De komende 6 weken worden damwanden geplaatst wat veel herrie geeft en vermoeiend is. Het doorboren zal nog erger worden. Binnen het bouwterrein wordt wel keurig gewerkt maar buiten is het een zootje. Dat is nu opgeruimd maar morgen zal het weer erg zijn. Dat moet beter worden aangepakt.

Als de damwanden erin zitten, zal de kelder leeg geruimd en afgevoerd moeten worden. De voorzitter verwacht dan opnieuw geluidsoverlast. Als de kelder leeg is, zullen de palen erin gedraaid worden en wordt de vloer gestort. Het zal pas februari zijn totdat de grootste herrie voorbij is maar het blijft een bouwplaats.

Gevraagd wordt wanneer de buitenmuren worden geïsoleerd? De voorzitter antwoordt dat puin tegen de gevel van tufsteen is aangekomen toen de muur van het KPN gebouw werd afgebroken. Vier appartementen hebben schade opgelopen en kon er door de muur naar buiten worden gekeken. De muur is nu hersteld en er is plastic tegen aangezet. Dat moet verder afgedicht worden met isolatiemateriaal en waterdicht gemaakt worden. Op de kopse kant staat de noorderwind en dat is erg koud. De voorzitter heeft aan de heer Gouverneur gevraagd een bouwkundige er naar te laten kijken. Voor de winter moet de isolatie aangebracht zijn en de muur waterdicht zijn. Dat wordt in overleg gedaan met Boele en van Eesteren.

Mevrouw Coeterier merkt op dat in de voortuin een elektriciteitskastje is geplaatst. Zij vindt dat erg lelijk. De voorzitter antwoordt dat het trafohuisje zal blijven en iedereen voorziet van stroom. Er is gezocht naar een plek waar het huisje beter kan staan. De mooiste zou in de Teniersstraat bij het gebouw van Gazprom waar alleen bedrijven staan maar de kabels worden dan te lang en dat is volgens Liander duurder. De voorzitter wil het huisje herschilderen in grachtengroen met een sedum-dakje. Zij is ook bij het Stadsdeel geweest maar dat heeft niet veel geholpen. Opgemerkt wordt dat het beste er boompjes om heen gezet kunnen worden.

Een bewoonster geeft aan dat in een brief over het project is gemeld dat vanaf 07.00 tot 19.00 uur gewerkt kan worden en ook op zaterdag. De voorzitter antwoordt dat dit conform de vergunning is. Het is helaas gebruikelijk in Amsterdam.

Mevrouw Whitlau vraagt naar de parkeerplaatsen die niet gebruikt mogen worden. De voorzitter antwoordt dat er nieuwe leidingen onder de grond zijn gelegd. Dat heeft 2 weken open gelegen maar is nu klaar.

## **7. Stemmen over aangemelde beslisapunten**

De voorzitter kreeg te horen dat er een flinke discussie zou ontstaan als er over de terrasjes gesproken zou worden. Vorige keer is er geïnventariseerd waar deze terrasjes zouden kunnen komen. Dat is getekend en in de vergadering van 14 februari 2019 is hierover uitleg gegeven. Het voorstel C is toen met 12 stemmen aangenomen. Dat moet nu bevestigd worden. Mevrouw Jonk maakt veel gebruik van de tuin en geniet ervan. Zij zal echter nu geen gebruik maken van de tuin tijdens de bouw. Er is teveel lawaai en stof en het is winderig. Zij stelt voor de uitvoering later te plannen en er dan opnieuw over te stemmen. Het is nu zinloos iets aan te leggen.. De voorzitter wil er wel over stemmen omdat Boele en van Eesteren het terras willen betalen. Er is afgesproken dat als het project klaar is, het terras weer op de oude plek wordt aangelegd. Dat is nu opengebroken. Mevrouw Jonk geeft aan dat zij het met de informatie die gemeld is, niet eens is. Als er nu gestemd wordt over optie C is het niet prettig daar te zitten. Er kan beter voor optie A worden gekozen dat meer beschut ligt en er niet naar het hotel wordt gekeken. Opgemerkt wordt dat er wel andere bewoners komen en dan wil zij ook niet op de plek van optie A zitten. De voorzitter vraagt aan de vergadering of de stemming uitgesteld dient te worden? De meeste aanwezigen gaan akkoord met het uitstellen. Dit onderwerp wordt dus later opnieuw besproken. Mevrouw Whitlau vraagt naar punt 5 waar alleen ja gestemd kan worden? De voorzitter antwoordt dat er ook niets ingevuld kan worden en dan zal dat als onthouding worden aangemerkt.

De uitslag van de beslispunten:

- 1) Jaarrekening 2018: unaniem akkoord
- 2) Begroting 2019: 3 stemmen tegen en 1 onthouding: met meerderheid aangenomen.
- 3) Terrasje binnentuin: punt is vervallen.
- 4) Verkiezing bestuursleden: Mevrouw van Hagen is met algemene stemmen benoemd. Mevrouw Tholen is eveneens met algemene stemmen benoemd als ad interim voorzitter.

## 8. Rondvraag

De volgende vragen worden gesteld:

- Stopt de huismeester met zijn werkzaamheden? De voorzitter antwoordt dat hij aan het eind van het jaar stopt.
- Het bestuur wordt bedankt voor alle werkzaamheden.
- Zijn er bezwaren ingediend tegen de WOZ waarde? De heer van Etten antwoordt dat hij dat gedaan heeft via de Vereniging Eigen Huis met een bureau dat werkt op basis van no cure no pay. Alles heeft betrekking op die WOZ waarde en kan daarom hard oplopen. De WOZ waarde zit nu ver boven de verkoopwaarde. De heer van Etten zal de leden op de hoogte houden van de uitslag.

## 9. Sluiting en borrel

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 22.40 uur de vergadering. Iedere aanwezige is uitgenodigd voor een borrel na afloop.

## Besluitenlijst vergadering de dato 14 mei 2019

| Onderwerp                                                | Besluit                            |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Notulen BALV 19 september 2018                           | Unaniem goedgekeurd en vastgesteld |
| Notulen BALV 14 februari 2019 met wijzigingen            | Unaniem goedgekeurd en vastgesteld |
| Herbenoemingen hrn. Van Etten en Voogdt als kascommissie | Unaniem goedgekeurd                |
| Jaarrekening 2018                                        | Unaniem akkoord                    |
| Begroting 2019                                           | Met meerderheid goedgekeurd        |
| Benoeming mw. van Hagen als lid van het bestuur          | Met algemene stemmen benoemd       |
| Benoeming ad interim voorzitter mw. Tholen               | Met algemene stemmen benoemd       |

## Actiepuntenlijst vergadering de dato 14 mei 2019

| Nr. | Onderwerp                                                                       | Actiehouder |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.  | Nieuwe vergadering uitschrijven om uitvoering Erker project fase 1 te beslissen | Bestuur     |
| 2.  | Onderwerp terras later bespreken                                                | Bestuur     |

## **Agenda ALV, 14 mei 2019**

20.30 uur  
Buurtcentrum De Coenen

- 1. Welkom en Opening**
- 2. Mededelingen en ingekomen stukken**
  - aan- en aftreden bestuursleden
- 3. Concept Notulen BALV 19 september 2018 en 14 februari 2019**
- 4. Financiën**
  - 1) Bestuursverslag 2018 waaronder voorstel hoogte servicekosten
  - 2) Balans en exploitatie 2018
  - 3) Verslag kascommissie
  - 4) Meerjarenplan en Begroting 2019
- 5. Erkerproject**
  - 1) Stand van zaken m.b.t. opdracht aan BDA
  - 2) Financiering, opties voor financiering en subsidiemogelijkheid
  - 3) Erkercommissie verslag bijeenkomsten
  - 4) Planning van het project
- 6. Ontwikkelingen Project De Hooch** (voormalig KPN gebouw) mondeling
- 7. Stemmen over aangemelde beslispunten**
  - 1) Jaarrekening 2018
  - 2) Begroting 2019
  - 3) Terrasje binnentuin
  - 4) Verkiezing bestuursleden
- 8. Rondvraag**
- 9. Sluiting en borrel**

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

### 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 heragenderen. **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<sup>e</sup> 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<sup>ste</sup> 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 weggelaten, 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>ste</sup> 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. |

|                                                                      |                                         |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Notulen bijzondere ledenvergadering van : VvE Pieter de Hooch</b> |                                         |
| <b>Gehouden op datum</b>                                             | : donderdag 14 februari 2019            |
| <b>Locatie</b>                                                       | : 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 beslispunten 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<sup>ste</sup> 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<sup>de</sup> 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 € 70.000.-. 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<sup>ste</sup> 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

## Bestuursverslag 2018

### *Aan de leden van de VVE Pieter de Hooch*

Bijgevoegd is onze door Munnik VVE Beheer opgemaakte jaarrekening 2018. De exploitatie over het afgelopen jaar sluit met een positief saldo van € 1.804,74. Wij stellen voor dit saldo toe te voegen aan onze Algemene reserve, die daarmee zal uitkomen op € 70.758,14.

Wij kunnen vermelden dat de VVE per ultimo 2018 niet betrokken was bij juridische geschillen. Echter, op dit moment is er een schadeclaim bij Boele en Van Eesteren door de sloop van het KPN-gebouw waarbij de muur ter hoogte van de nummers 13 beschadigd is.

In het afgelopen jaar is er sprake geweest van enkele grote projecten. Dit betreft dan vooral de toestand van 35 erkers op de verdiepingen 2 tot en met 5. Daarnaast is er fors geïnvesteerd in de intercominstallatie en de voordeuren.

### **Exploitatie**

De meeste jaarlijks terugkomende posten zijn binnen de begroting gebleven. Er waren een paar uitzonderingen, bijvoorbeeld de kosten van de opstal- en WA verzekering. Deze zijn in 2018 verhoogd van € 14.810 tot € 15.620. In 2019 heeft (evenals bij vele andere VVE's) een verdere verhoging plaatsgevonden. Onze kosten zijn nu verhoogd tot € 17.638. Hiermee is rekening gehouden in onze begroting voor 2019.

Verder waren de kosten voor lidmaatschappen en abonnementen hoger dan begroot. Dit was deels te wijten aan een andere rubricering: de internetkosten voor camerabewaking ad € 550 waren in de begroting opgenomen onder de post onderhoud bouwkundig maar zijn overgebracht naar de post lidmaatschappen / abonnementen. In kolom 2 (appartementen) vallen de kosten voor de telefoons in de liften onder de abonnementen en deze waren in 2018 behoorlijk verhoogd. In de begroting voor 2019 is met deze kostenverhogingen rekening gehouden.

Bij de kosten voor het onderhoud van de liften was een overschrijding van € 887. Oorzaak was een door het bedrijf Liftconsult opgesteld rapport betreffende de noodzaak tot vervanging van het liftbesturingssysteem, waarvan de kosten € 1.131 bedroegen. In de ALV van september 2018 was gevraagd om een second opinion over de termijn waarop deze vervanging zou moeten plaatsvinden. In het MJOP was dit op advies van Skylift gepland voor de periode 2020-2024. Het rapport van Liftconsult bevestigt deze urgentie.

Ook de kosten voor de groenvoorziening overstegen de begroting van € 2.700. Naast de vaststaande onderhoudskosten van € 2.660 per jaar werd € 881 uitgegeven voor extra werkzaamheden. Bovendien zijn er kosten voor renovatie van de tuin gemaakt die niet ten laste van de exploitatie zijn gebracht maar ten laste van de voorzieningen. Zie verderop.

Tenslotte was er een overschrijding van de post overig bouwkundig onderhoud in kolom 1 (appartementen en garage). In de begroting was opgenomen € 6.500; na overheveling van de bovengenoemde internetkosten voor camerabewaking is dit bedrag in feite teruggebracht tot € 5.950. Uitgegeven werd € 8.049. De overschrijding was geheel en al te wijten aan het eigen risico dat we lopen bij waterschades. Dit eigen risico bedraagt € 2.500 per gebeurtenis. Er zijn 3 lekkages geweest, waarvan de totale kosten bijna € 8.600 bedroegen. Het eigen risico was € 6.170.

Ten aanzien van de overige binnen de begroting gebleven posten kan nog vermeld worden dat de Verenigingskosten net binnen de begroting van € 2.400 gebleven zijn maar wel hoger waren dan in 2017

(€ 2.334 versus € 1.529). De oorzaak was met name gelegen in de extra vergaderingen die hebben moeten plaatsvinden ter bespreking van de erkerrenovatie.

### ***Projecten waarvoor de voorzieningen moeten worden aangesproken***

Een steeds groter aandeel in de jaarlijkse begroting wordt ingenomen door de toevoeging aan de voorzieningen. Met deze toevoegingen wordt geld gespaard voor uitgaven die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Deze kunnen onderscheiden worden in:

1. Onzekere gebeurtenissen, waarvoor we een potje nodig hebben om op terug te kunnen vallen bij grote onverwachte kosten;
2. Vaststaande, maar niet jaarlijks terugkerende grote projecten (zoals schilderwerk, liften en nu ook de erkers).

De tweede categorie is de laatste jaren belangrijker geworden; vandaar het grotere aandeel in de begroting.

Geplande projecten voor 2018 betroffen:

- Vervanging van diverse onderdelen van de liften, waarvoor in het MJOP een bedrag was opgenomen van € 12.475. De geplande vervangingskosten zijn binnen de begroting gebleven, maar 3 niet verwachte extra vervangingen hebben gezorgd voor een overschrijding van ca. € 4.000;
- Vervanging van diverse onderdelen van de hydrofoor, binnen de begroting van het MJOP gebleven;
- Intercom en toegangsdeuren project, in het MJOP begroot op € 50.000. De uiteindelijke kosten bedroegen € 52.063;
- Onderhoud en vervanging ramen 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping. De kosten bedroegen € 11.822 bij een begroting van € 19.235;
- Renovatiewerkzaamheden tuin. Hiervoor was een bedrag van € 3.500 begroot. Extra werkzaamheden bleken echter noodzakelijk, waardoor de totaal kosten opliepen tot € 6.967. De renovatie is nu echter voltooid en we verwachten dat we de komende tijd kunnen volstaan met alleen het bedrag voor jaarlijks onderhoud van € 3.500.

### **Erkers**

Overige ten laste van de voorzieningen gebrachte posten hadden betrekking op het erkerproject. Wat dat betreft heeft het bestuur gemeend een onderscheid te moeten maken tussen:

- 1) de kosten die gemaakt zijn om de oorzaak van de houtrot en de lekkages vast te stellen, alsmede de kosten van urgente reparaties (bevestiging loszittende hekken) en;
- 2) de kosten die nu gemaakt moeten worden om tot een volledige renovatie van de erkers te komen.

Wij hebben besloten als startdatum voor de renovatie 1 juli 2018 te hanteren en vanaf dat moment een aparte voorziening in te voeren voor het erkerproject. Per die datum zijn de ledenbijdragen fors verhoogd zodat in de tweede helft van 2018 al een bedrag van € 13.000 aan deze voorziening kon worden toegevoegd. Ook zijn de eerste kosten voor het project in die periode gemaakt, te weten:

- Onderzoeks- en Advieskosten BDA / Kiwa, totaal €11.489
- Kosten Bouman Kozijntechniek voor onderzoek, € 2.964
- Kosten juridisch advies Rozemond Advocaten, € 3.823

De kosten hebben de toevoeging dus overschreden en per eind 2018 bedroeg de voorziening daarom € 4.566 negatief. In de komende jaren zullen toevoegingen en onttrekkingen aan deze voorziening separaat van de andere voorzieningen worden bijgehouden, met de bedoeling dat hij bij afronding van het erkerproject weer op 0 uitkomt. De leden zullen op deze wijze precies kunnen zien wat aan het project wordt uitgegeven.

### ***Voorstel begroting***

Kernpunt bij het vaststellen van de begroting voor 2019 is natuurlijk de vraag hoe we willen sparen en betalen voor de grote (nog steeds onzekere) totaal kosten van het erkerproject. In onze Nieuwsbrief van begin april hebben we hiervoor 3 opties genoemd:

1. Verhoging van de maandelijkse bijdrage met ca. 60%, die ons in staat zal stellen de 2<sup>e</sup> fase van het erkerproject uit te voeren én te betalen in 2021;
2. Verhoging van de maandelijkse bijdrage met ca. 10% om alvast te beginnen met het vormen van een spaarpotje, gevolgd door een eenmalige betaling in 2021, die voldoende moet zijn om de kosten van de 2<sup>e</sup> fase te betalen;
3. Eveneens een verhoging van de bijdrage met 10%, waarna in 2021 een lening zal worden aangetrokken voor de betaling van de 2<sup>e</sup> fase. Deze lening zal in de 8 tot 10 jaren daarna worden afgelost door een extra bijdrage gedurende die periode te handhaven.

Het bestuur meent, mede gelet op verschillende verkregen reacties op onze Nieuwsbrief, nu per 1 juli een verhoging met 10% te moeten voorstellen. In de loop van 2020 zal dan gekozen kunnen worden voor hetzij een betaling ineens, hetzij een lening. Wellicht is er dan ook nog een mogelijkheid de leden een keuze te geven: zij die in 1 keer willen betalen kunnen dat doen, terwijl anderen dat in termijnen kunnen doen om een door de VVE aan te trekken lening terug te betalen. De grootte van deze lening zal dan aangepast worden op basis van het bedrag van de ontvangen eenmalige betalingen.

Bij de keuze voor een 10% verhoging zullen leden, die in 1 keer willen betalen, zelf dus moeten sparen voor de (forse) eenmalige betaling in 2021. Een probleem hierbij is dat we op dit moment alleen nog maar schattingen kunnen maken van de kosten van de 2<sup>e</sup> fase van het project. De marktomstandigheden in de bouw voor 2021 laten zich moeilijk voorspellen. Sommige leden hebben hun zorg uitgesproken over de verkoopbaarheid van hun appartement zolang er nog kosten van het erkerproject boven hun hoofd hangen. Om die reden lijkt het ons wenselijk het gehele project in 2021 af te ronden. De kosten staan dan vast; voorzover die nog niet geheel betaald zijn valt in ieder geval de invloed van deze kosten op potentiële verkoopprijzen te kwantificeren.

In de voorgestelde maandelijkse bijdrage per eigenaar zult u kunnen zien dat een splitsing is aangebracht tussen een bijdrage voor de “basis” activiteiten van de VVE en een bijdrage voor het erkerproject. In de komende jaren zullen wij deze splitsing handhaven, zodat de leden niet alleen goed kunnen zien wat het erkerproject hen allemaal kost, maar ook hoe de ontwikkeling is bij de kosten van de basisactiviteiten. De bijdrage voor de basisactiviteiten bedraagt gedurende geheel 2019 € 17.150,47 per maand, dat is bijna € 206.000 voor het hele jaar.

Voor het erkerproject hebben wij in het eerste halfjaar (evenal in de tweede helft van 2018) € 13.000 gespaard. Met de voorgestelde verhoging per 1 juli wordt dat in het 2<sup>e</sup> halfjaar € 24.640 (€ 4.106,63 per maand). Over het gehele jaar 2019 wordt dan € 37.640 opgebracht voor het erkerproject.

De totale voorgestelde ledenbijdrage voor 2019 komt dan uit op € 243.446.

## VvE Pieter de Hooch

Pieter de Hoochstraat 13 t/m 25  
1071ED AMSTERDAM



## Toelichting

Geachte leden van VvE Pieter de Hooch,

Hierbij doe ik u namens het bestuur van VvE Pieter de Hooch het jaarverslag voor het boekjaar 2018 toekomen.

## Balans

De balans is een momentopname, waarop alle activa (bezittingen) op de debetzijde van de balans en passiva (reserves & schulden) op de creditzijde van de balans van de VvE getoond worden. Het verschil tussen beide zijden wordt aangevuld met het (cumulatieve) exploitatieresultaat (algemene reserve) van de VvE. Door middel van het jaarverslag wordt u geïnformeerd over hoe de VvE er per begin boekjaar voorstond (de beginbalans) en hoe de VvE er per eind boekjaar voorstaat (de eindbalans).

Eventuele verdere specificatie(s) vindt u op de pagina **"toelichting op de balans"**.

## Winst- & Verliesrekening

De Winst- & Verliesrekening, ook wel het exploitatieoverzicht genoemd, is een overzicht waarop alle baten (opbrengsten) en lasten (kosten) zijn opgenomen voor de periode tussen de begin- en eindbalans.

In het overzicht wordt per post (regel) het volgende getoond:

- Wat er begroot (gepland) is voor het huidige boekjaar
- Wat er werkelijk gerealiseerd is in het huidige boekjaar
- Het verschil tussen begroot en gerealiseerd in het huidige boekjaar
- Wat er wordt begroot voor het komende boekjaar.

### Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de opbrengsten en de uitgaven. Het is aan de Algemene Ledenvergadering om te besluiten wat te doen met het exploitatieresultaat. Het resultaat kan verrekend worden met de leden of het kan ten gunste, dan wel ten laste van de (algemene) reserve worden geboekt.

### Lasten

Onder de lasten staan alle posten waarvan het normaal is dat het kosten van de VvE zijn. Voorbeelden van kosten zijn verzekeringen en schoonmaakkosten. Ook de dotaties aan de reserveringen (het sparen) voor groot onderhoud vallen hieronder.

### Baten

Onder de baten staan alle posten waarvan het normaal is dat het opbrengsten van de VvE zijn. Voorbeelden van opbrengsten zijn voorschotten ledenbijdragen of de rente die ontvangen wordt over het spaartegoed.

Verdere specificatie(s) vindt u op de pagina **"toelichting op winst en verlies"**.

## Ledenbijdrage

Dit overzicht geeft de ledenbijdrage van het huidige en voor het komende boekjaar weer.

## Aandelen in de reserves

Dit overzicht geeft uw aandeel in de reserves aan het einde van het huidige boekjaar weer. Bij de aangifte inkomstenbelasting moet u in Box 3 opgave doen van uw bezittingen. Daaronder vallen onder meer aandelen en spaartegoeden, maar ook uw aandeel in de reserves van de VvE.

**Let op: de peildatum van uw aandeel in de reserves ten behoeve van uw aangifte bij de belastingdienst betreft het aandeel uit het voorgaande boekjaar (weergegeven in de voorgaande jaarrekening).**

Met vriendelijke groet,

Paul van der Meulen  
Munnik VvE Beheer

# Balans

| Debet                   | Balans       |              | Credit       |              |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                         | 31-12-2018   | 01-01-2018   | 31-12-2018   | 01-01-2018   |
| Liquide middelen        | € 224.148,09 | € 257.876,64 | € 208.839,52 | € 247.547,73 |
| Kasboek                 | - 383,70     | - 635,35     | - -4.566,01  | - 0,00       |
| Rabobank betaalrekening | - 6.593,53   | - 25.362,19  | - 39.382,09  | - 36.666,14  |
| Spaarrekeningen         | - 217.170,86 | - 231.879,10 | - 105.070,04 | - 141.928,19 |
| Voorraad                | € 0,00       | € 0,00       | - 68.953,40  | - 68.400,04  |
| Debiteuren              | € -5.681,01  | € -5.101,28  | - 0,00       | - 553,36     |
| Transitorische posten   | € 1.394,87   | € 1.529,37   | € 9.217,69   | € 6.757,00   |
| Tussenrekeningen        | € 0,00       | € 0,00       | € 1.804,74   | € 0,00       |
| Totaal                  | € 219.861,95 | € 254.304,73 | € 219.861,95 | € 254.304,73 |

# Exploitatie 2017 en 2018 en begroting 2019

| Kosten                                        | 2017         |              | 2018        |              |              | 2019         |         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------|
|                                               | Gerealiseerd | Begroot      | Verschil    | Gerealiseerd | Begroot      | Gerealiseerd | Begroot |
| <b>Appartementen en garage</b>                | € 82.893,10  | € 113.095,00 | € 2.738,41  | € 115.833,41 | € 145.273,00 |              |         |
| Opstal en WA verzekering                      | - 14.808,94  | - 14.810,00  | - 810,29    | - 15.620,29  | - 17.638,00  |              |         |
| Rechtsbijstand- en bestuur aanspr.verzekering | - 1.565,67   | - 1.610,00   | - -1,21     | - 1.608,79   | - 1.630,00   |              |         |
| Administratiekosten                           | - 10.470,00  | - 10.625,00  | - -68,52    | - 10.556,48  | - 10.805,00  |              |         |
| Verenigingskosten                             | - 1.529,50   | - 2.400,00   | - -65,92    | - 2.334,08   | - 2.400,00   |              |         |
| Onderhoud bouwkundig overig                   | - 9.538,50   | - 6.500,00   | - 1.549,01  | - 8.049,01   | - 8.000,00   |              |         |
| Lidmaatschappen / abonnementen                | - 236,17     | - 300,00     | - 487,72    | - 787,72     | - 800,00     |              |         |
| Voorziening bouwkundig erkers                 | - 0,00       | - 13.000,00  | - 0,00      | - 13.000,00  | - 37.640,00  |              |         |
| Voorziening bouwkundig                        | - 45.000,00  | - 64.000,00  | - 0,00      | - 64.000,00  | - 66.360,00  |              |         |
| Ontvangen rente appartementen en garage       | - -255,68    | - -150,00    | - 27,04     | - -122,96    | - 0,00       |              |         |
| <b>Appartementen</b>                          | € 80.141,80  | € 81.595,00  | € -4.071,33 | € 77.523,67  | € 85.075,00  |              |         |
| Elektraverbruik                               | - 14.535,04  | - 14.000,00  | - -644,05   | - 13.355,95  | - 16.000,00  |              |         |
| Onderhoud lift                                | - 10.379,73  | - 10.000,00  | - 887,41    | - 10.887,41  | - 11.000,00  |              |         |
| Schoonmaak algemene ruimte                    | - 14.360,28  | - 14.635,00  | - 76,76     | - 14.711,76  | - 15.420,00  |              |         |
| Glasbewassing                                 | - 15.032,66  | - 15.400,00  | - -367,34   | - 15.032,66  | - 15.400,00  |              |         |
| Onderhoud glazenwas installatie               | - 2.029,78   | - 3.500,00   | - -785,99   | - 2.714,01   | - 3.500,00   |              |         |
| Onderhoud hydrofoor en vuilwaterpomp          | - 879,11     | - 1.100,00   | - -296,66   | - 803,34     | - 1.100,00   |              |         |
| Onderhoud bouwkundig algemene ruimten         | - 5.864,28   | - 7.500,00   | - -3.580,89 | - 3.919,11   | - 6.000,00   |              |         |
| Onderhoud groenvoorziening                    | - 4.654,03   | - 2.700,00   | - 842,28    | - 3.542,28   | - 3.500,00   |              |         |
| Huismeester                                   | - 11.347,03  | - 11.700,00  | - -422,49   | - 11.277,51  | - 11.875,00  |              |         |
| Lidmaatschappen / abonnementen                | - 1.059,86   | - 1.060,00   | - 219,64    | - 1.279,64   | - 1.280,00   |              |         |
| <b>Garage</b>                                 | € 11.635,32  | € 12.660,00  | € 57,32     | € 12.717,32  | € 13.098,00  |              |         |
| Elektraverbruik garage                        | - 1.400,00   | - 1.400,00   | - 0,00      | - 1.400,00   | - 1.600,00   |              |         |
| Administratiekosten garage                    | - 1.460,00   | - 1.480,00   | - 0,00      | - 1.480,00   | - 1.505,00   |              |         |
| Schoonmaak garage                             | - 1.500,00   | - 1.545,00   | - 0,00      | - 1.545,00   | - 1.630,00   |              |         |
| Onderhoud garagedeur                          | - 959,11     | - 1.400,00   | - 407,92    | - 1.807,92   | - 1.400,00   |              |         |
| Onderhoud overige installaties garage         | - 1.766,60   | - 2.040,00   | - -160,87   | - 1.879,13   | - 2.040,00   |              |         |
| Onderhoud bouwkundig garage                   | - 98,62      | - 150,00     | - -150,00   | - 0,00       | - 150,00     |              |         |
| Huismeester garage                            | - 1.260,78   | - 1.300,00   | - -46,94    | - 1.253,06   | - 1.320,00   |              |         |
| Voorziening installaties garage               | - 3.245,00   | - 3.385,00   | - 0,00      | - 3.385,00   | - 3.453,00   |              |         |
| Ontvangen rente garage                        | - -54,79     | - -40,00     | - 7,21      | - -32,79     | - 0,00       |              |         |
| <b>Totaal</b>                                 | € 174.670,22 | € 207.350,00 | € -1.275,60 | € 206.074,40 | € 243.446,00 |              |         |

| Opbrengsten        | 2017         |              | 2018     |              |              | 2019         |         |
|--------------------|--------------|--------------|----------|--------------|--------------|--------------|---------|
|                    | Gerealiseerd | Begroot      | Verschil | Gerealiseerd | Begroot      | Gerealiseerd | Begroot |
| <b>Opbrengsten</b> | € 175.223,58 | € 207.350,00 | € 529,14 | € 207.879,14 | € 243.446,00 |              |         |
| Servicekosten      | - 174.848,58 | - 207.350,00 | - -0,86  | - 207.349,14 | - 243.446,00 |              |         |
| Diversen           | - 375,00     | - 0,00       | - 530,00 | - 530,00     | - 0,00       |              |         |
| <b>Totaal</b>      | € 175.223,58 | € 207.350,00 | € 529,14 | € 207.879,14 | € 243.446,00 |              |         |

| Exploitatieresultaat | 2017            |               | 2018              |                   | 2019          |  |
|----------------------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|--|
|                      | Gerealiseerd    | Begroot       | Verschil          | Gerealiseerd      | Begroot       |  |
| Totale lasten        | € 174.670,22    | € 207.350,00  | € -1.275,60       | € 206.074,40      | € 243.446,00  |  |
| Totale opbrengsten   | € 175.223,58    | € 207.350,00  | € 529,14          | € 207.879,14      | € 243.446,00  |  |
| <b>Resultaat</b>     | <b>€ 553,36</b> | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 1.804,74</b> | <b>€ 1.804,74</b> | <b>€ 0,00</b> |  |

### Splitsing Reguliere activiteiten en Erkerproject

| Reguliere activiteiten   | 2018        | 2019           |
|--------------------------|-------------|----------------|
|                          |             | Begroot        |
| Servicebijdrage          | 194,349.14  | 205,806.00     |
| Diverse opbrengsten      | 530.00      |                |
|                          | -----       | -----          |
| Totaal opbrengsten       | 194,879.14  | 205,806.00     |
| Totaal kaskosten         | 125,689.40  | 135,993.00     |
| Toevoeging voorzieningen | 67,385.00   | 69,813.00      |
|                          | -----       | -----          |
| Totaal kosten            | 193,074.40  | 205,806.00     |
| Exploitatieresultaat     | 1,804.74    | 0.00           |
| <b>Erkerproject</b>      | <b>2018</b> | <b>2019</b>    |
|                          |             | <b>Begroot</b> |
| Servicebijdrage          | 13,000.00   | 37,640.00      |
| Toevoeging voorzieningen | 13,000.00   | 37,640.00      |
|                          | -----       | -----          |
| Exploitatieresultaat     | 0.00        | 0.00           |

Voor verloop voorzieningen zie toelichting balans

# Toelichtingen op de balans

## Toelichtingen op de balans

31-12-2018

01-01-2018

### Debiteuren

|                   |   |           |   |           |
|-------------------|---|-----------|---|-----------|
|                   | € | -5.681,01 | € | -5.101,28 |
| <i>Debiteuren</i> | € | -5.681,01 | € | -5.101,28 |

Nog te ontvangen van leden: € 1.488,09

Vooruit ontvangen van leden: € 7.169,10

### Transitorische posten

|                        |   |          |   |          |
|------------------------|---|----------|---|----------|
|                        | € | 1.394,87 | € | 1.529,37 |
| <i>Vooruit betaald</i> | € | 1.293,11 | € | 1.287,06 |

KPN intern abonnement jan 2019 € 48,40

Van Breda rechtsbijstandverzekering € 1.244,71

### Nog te ontvangen rente

|  |   |        |   |        |
|--|---|--------|---|--------|
|  | € | 101,76 | € | 242,31 |
|--|---|--------|---|--------|

SNS € 95,07

Rabobank € 6,69

### Reserves

|                                      |   |            |   |            |
|--------------------------------------|---|------------|---|------------|
|                                      | € | 208.839,52 | € | 247.547,73 |
| <i>Voorziening bouwkundig erkers</i> | € | -4.566,01  | € | 0,00       |

Conform ALV besluit d.d. 19 september 2018 met € 13.000,- gedoteerd.

Uitgave:

BDA / Kiwa geveladvies € 3.956,70

BDA / Kiwa opstellen beslisdocument € 2.117,50

BDA / Kiwa advieswerkzaamheden € 5.414,75

Rozemond Advocaten € 3.822,93

Bouman Kozijntechniek gevelonderzoek € 2.254,13

Totaal uitgaven: € 17.566,01

### Voorziening installaties garage

|  |   |           |   |           |
|--|---|-----------|---|-----------|
|  | € | 39.382,09 | € | 36.666,14 |
|--|---|-----------|---|-----------|

Conform begroting met € 3.385,- gedoteerd.

Uitgave:

Bavak vervangen frequentieregelaar € 669,05

### Voorziening bouwkundig

|  |   |            |   |            |
|--|---|------------|---|------------|
|  | € | 105.070,04 | € | 141.928,19 |
|--|---|------------|---|------------|

Conform begroting met € 77.000,- gedoteerd. Conform ALV besluit d.d. 19 september 2018 een gedeelte

van de dotatie, € 13.000,-, verplaatst naar een nieuwe voorziening bouwkundig erkers.

Uitgave:

Hacar vervangen intercominstallaties en postkasten € 52.063,15

DP vervangen diverse onderdelen hydrofoor € 7.921,47

Van Wijk inspecteren erkers € 2.710,04

Hermeta onderhoud gevels € 11.821,70

Sky Lift vervangen diverse onderdelen lift € 16.410,02

Springplank de Pijp beplanting € 2.915,-

Springplank de Pijp 20L daktuinstraat € 1.583,15

Springplank de Pijp sedum matten € 1.440,62

Springplank de Pijp ontwerp tekening/beplantingsplan € 1.028,50

Bouman Kozijntechniek herstel bevestiging hekwerken € 2.964,50

Totaal uitgaven: € 100.858,15

### Algemene reserve

|  |   |           |   |           |
|--|---|-----------|---|-----------|
|  | € | 68.953,40 | € | 68.400,04 |
|--|---|-----------|---|-----------|

Het positieve exploitatieresultaat boekjaar 2017 van € 553,36 toegevoegd.

### Crediteuren

|                    |   |          |   |          |
|--------------------|---|----------|---|----------|
|                    | € | 9.217,69 | € | 6.757,00 |
| <i>Crediteuren</i> | € | 6.818,60 | € | 5.473,00 |

BDA opstellen beslisdocument € 2.117,50

Bemeij glasbewassing nov 2018 € 2.764,25

Sky Lift vervangen lagers € 1.016,40

Sky Lift keuring € 611,05

Rozemond Advocaten honorarium 4e kw 2018 € 309,40

|                                             |   |          |   |          |
|---------------------------------------------|---|----------|---|----------|
| <i>Nog te betalen bedragen</i>              | € | 2.399,09 | € | 1.284,00 |
| Nuon stroomkosten dec 2018 € 1.331,-        |   |          |   |          |
| Outstanding huismeester dec 2018 € 1.068,09 |   |          |   |          |

## Toelichtingen op de exploitatie 2018

| Toelichtingen op de exploitatie 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Begroot |                   | Resultaat |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-----------|-------------------|
| <b>Appartementen en garage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | €       | <b>113.095,00</b> | €         | <b>115.833,41</b> |
| <i>Opstal en WA verzekering</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | €       | 14.810,00         | €         | 15.620,29         |
| Deze post is hoger uitgevallen dan begroot, bij het opmaken van de begroting is er niet voldoende rekening gehouden met de premiestijging.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                   |           |                   |
| <i>Onderhoud bouwkundig overig</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | €       | 6.500,00          | €         | 8.049,01          |
| 4all Beveiliging installeren software tbv camerabeelden € 81,68<br>Unifire onderhoud blusser / noodverlichting € 701,52<br>Patina inspectie dak € 622,53<br>Hacar vernieuwen defecte relais CVZ kast € 163,14<br>Eigen risico VvE inzake schade dossiers € 6.170,74<br>Rozemond Advocaten honorarium 4e kw 2018 € 309,40                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |                   |           |                   |
| Totaal uitgaven: € 8.049,01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                   |           |                   |
| <i>Ontvangen rente appartementen en garage</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | €       | -150,00           | €         | -122,96           |
| De rente opbrengst is door het gedaalde spaarsaldo en de verlaagde rente percentages lager dan begroot. De rente opbrengst is conform de verhouding in de begroting verdeeld over de posten ontvangen rente appartementen en garage en ontvangen rente garage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |                   |           |                   |
| <b>Appartementen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | €       | <b>81.595,00</b>  | €         | <b>77.523,67</b>  |
| <i>Elektraverbruik</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | €       | 14.000,00         | €         | 13.355,95         |
| De elektrakosten zijn ruim binnen het budget gebleven, de VvE heeft positieve jaarafrekeningen ontvangen van Nuon. De totale teruggave was € 1.169,05.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                   |           |                   |
| <i>Onderhoud lift</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | €       | 10.000,00         | €         | 10.887,41         |
| De overschrijding op deze post wordt veroorzaakt door de kosten van het verhelpen van storingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                   |           |                   |
| <i>Onderhoud bouwkundig algemene ruimten</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | €       | 7.500,00          | €         | 3.919,11          |
| Hacar werkzaamheden intercom € 435,51<br>ODNL reparatie hemelwaterafvoer € 96,80<br>CSU verwijderen graffiti € 127,06<br>Declaratie aanschaf slotcilinder € 75,-<br>Buitenhuis vastzetten balkonhekken € 181,81<br>Gooijer onderzoek lekkage HWA € 72,60<br>Gooijer vastzetten plint € 121,-<br>Gooijer koof gemaakt € 913,55<br>Delta lekkage zinken HWA € 62,74<br>Dormakaba deuren nagekeken € 376,92<br>IJzerhandel Zuid profielcilinder € 158,72<br>Spekschate aanvullend advies rookgasafvoersysteem € 670,34<br>Marron technisch advies € 469,63<br>Afboeken resultaat sleutels 2018 € 205,78 |         |                   |           |                   |
| -/-<br>Opbrengsten en kosten huismeester. Netto bate € 48,35.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                   |           |                   |
| Totaal uitgaven: € 3.919,11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |                   |           |                   |
| <i>Onderhoud groenvoorziening</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | €       | 2.700,00          | €         | 3.542,28          |
| De VvE heeft de kwartaalnota's inzake het onderhoudscontract voldaan. De overschrijding wordt veroorzaakt door de kosten van het onder andere afvoeren van de oude substraat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |                   |           |                   |
| <i>Huismeester</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | €       | 11.700,00         | €         | 11.277,51         |
| Deze post is binnen de begroting gebleven. Conform begroting is 10% van de kosten ten laste van de post huismeesterkosten garage geboekt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                   |           |                   |

|                                                                                                                                     |   |                  |   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|---|------------------|
| <b>Garage</b>                                                                                                                       | € | <b>12.660,00</b> | € | <b>12.717,32</b> |
| <i>Onderhoud garagedeur</i>                                                                                                         | € | 1.400,00         | € | 1.807,92         |
| De overschrijding op deze post wordt veroorzaakt door de kosten van het verhelpen van twee storingen.                               |   |                  |   |                  |
| <i>Onderhoud overige installaties garage</i>                                                                                        | € | 2.040,00         | € | 1.879,13         |
| Dit betreft het onderhoudscontract met Bogro inzake het afzuigstelsel alsmede een separate factuur inzake het vervangen van snaren. |   |                  |   |                  |
| <i>Ontvangen rente garage</i>                                                                                                       | € | -40,00           | € | -32,79           |
| Zie toelichting ontvangen rente appartementen en garage.                                                                            |   |                  |   |                  |

| huisnr | boev | stem  | woning<br>bouwnr | garage<br>bouwnr | woning<br>index | garage<br>index | breukdelen<br>woning | 59 app &<br>60 pp. | 59 app &<br>60 pp. | Bijdrage erkers<br>60 pp. | 59 app &<br>60 pp. | Bijdrage erkers<br>60 pp. | 60 PP    | Totaal | Per maand | Bijdrage<br>jan - juni 2019 | Bijdrage basis<br>juli-dec 2019 | Bijdrage erkers<br>juli-dec 2019 | Bijdrage totaal<br>juli-dec 2019 |
|--------|------|-------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|----------|--------|-----------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|        |      |       |                  |                  |                 |                 |                      |                    |                    |                           |                    |                           |          |        |           |                             |                                 |                                  |                                  |
| 13 A   | 7    | 1.101 | P 2010           | 1                | 69              | 89              | 8                    | 1.512,22           | 182,65             | 346,19                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.701,31 | 308,44 | 294,77    | 264,41                      | 57,70                           | 322,11                           | 322,11                           |
| 13 B   | 8    | 1.201 | P 2008           | 2                | 67              | 99              | 8                    | 1.668,12           | 201,48             | 381,88                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.911,73 | 325,98 | 310,94    | 277,37                      | 63,65                           | 341,02                           | 341,02                           |
| 13 C   | 9    | 1.301 | P 2006           | 3                | 65              | 104             | 8                    | 1.746,07           | 210,89             | 399,72                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.016,94 | 334,74 | 319,01    | 283,85                      | 66,62                           | 350,47                           | 350,47                           |
| 13 D   | 9    | 1.401 | P 2004           | 4                | 63              | 106             | 8                    | 1.777,25           | 214,66             | 406,86                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.059,02 | 338,25 | 322,24    | 286,45                      | 67,81                           | 354,26                           | 354,26                           |
| 13 E   | 8    | 1.501 |                  | 5                |                 | 108             |                      | 1.683,71           | 203,36             | 385,45                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.714,47 | 309,54 | 294,95    | 259,89                      | 64,24                           | 324,13                           | 324,13                           |
| 13 F   | 9    | 1.601 | P 2033           | 6                | 92              | 112             | 8                    | 1.870,79           | 225,96             | 428,27                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.185,27 | 348,77 | 331,92    | 294,24                      | 71,38                           | 365,62                           | 365,62                           |
| 13 G   | 9    | 1.701 | P 2035           | 7                | 94              | 114             | 8                    | 1.901,97           | 229,72             | 435,41                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.227,36 | 352,28 | 335,15    | 296,84                      | 72,57                           | 369,41                           | 369,41                           |
| 13 H   | 10   | 1.801 | P 2029           | 8                | 88              | 120             | 8                    | 1.995,51           | 241,02             | 456,83                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.353,61 | 362,80 | 344,85    | 304,61                      | 76,14                           | 380,75                           | 380,75                           |
| 13 K   | 11   | 1.901 | P 2031           | 9                | 90              | 134             | 8                    | 2.213,77           | 267,38             | 506,79                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.648,19 | 387,35 | 367,45    | 322,78                      | 84,47                           | 407,25                           | 407,25                           |
| 15 A   | 7    | 1.102 | P 2011           | 10               | 70              | 89              | 8                    | 1.512,22           | 182,65             | 346,19                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.701,31 | 308,44 | 294,77    | 264,41                      | 57,70                           | 322,11                           | 322,11                           |
| 15 B   | 8    | 1.202 | P 2009           | 11               | 68              | 99              | 8                    | 1.668,12           | 201,48             | 381,88                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.911,73 | 325,98 | 310,94    | 277,37                      | 63,65                           | 341,02                           | 341,02                           |
| 15 C   | 9    | 1.302 | P 2007           | 12               | 66              | 104             | 8                    | 1.746,07           | 210,89             | 399,72                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.016,94 | 334,74 | 319,01    | 283,85                      | 66,62                           | 350,47                           | 350,47                           |
| 15 D   | 9    | 1.402 | P 2005           | 13               | 64              | 106             | 8                    | 1.777,25           | 214,66             | 406,86                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.059,02 | 338,25 | 322,24    | 286,45                      | 67,81                           | 354,26                           | 354,26                           |
| 15 E   | 9    | 1.502 | P 2003           | 14               | 62              | 108             | 8                    | 1.808,43           | 218,42             | 414,00                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.101,10 | 341,76 | 325,47    | 289,05                      | 69,00                           | 358,05                           | 358,05                           |
| 15 F   | 9    | 1.602 | P 2034           | 15               | 93              | 112             | 8                    | 1.870,79           | 225,96             | 428,27                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.185,27 | 348,77 | 331,92    | 294,24                      | 71,38                           | 365,62                           | 365,62                           |
| 15 G   | 9    | 1.702 | P 2036           | 16               | 95              | 114             | 8                    | 1.901,97           | 229,72             | 435,41                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.227,36 | 352,28 | 335,15    | 296,84                      | 72,57                           | 369,41                           | 369,41                           |
| 15 H   | 10   | 1.802 | P 2030           | 17               | 89              | 124             | 8                    | 2.057,87           | 248,55             | 471,10                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.437,77 | 369,81 | 351,31    | 309,79                      | 78,52                           | 388,31                           | 388,31                           |
| 15 K   | 15   | 1.902 | P 2032           | 18               | 91              | 183             | 8                    | 2.977,68           | 359,65             | 681,67                    | 1.441,95           | 218,30                    | 5.679,24 | 473,27 | 446,62    | 386,31                      | 113,61                          | 499,92                           | 499,92                           |
| 17 A   | 7    | 1.103 | P 2012           | 18               | 71              | 89              | 8                    | 1.512,22           | 182,65             | 346,19                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.701,31 | 308,44 | 294,77    | 264,41                      | 57,70                           | 322,11                           | 322,11                           |
| 17 B   | 8    | 1.203 | P 2014           | 19               | 73              | 99              | 8                    | 1.668,12           | 201,48             | 381,88                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.911,73 | 325,98 | 310,94    | 277,37                      | 63,65                           | 341,02                           | 341,02                           |
| 17 C   | 9    | 1.303 | P 2016           | 20               | 75              | 104             | 8                    | 1.746,07           | 210,89             | 399,72                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.016,94 | 334,74 | 319,01    | 283,85                      | 66,62                           | 350,47                           | 350,47                           |
| 17 D   | 9    | 1.403 | P 2037           | 21               | 96              | 106             | 8                    | 1.777,25           | 214,66             | 406,86                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.059,02 | 338,25 | 322,24    | 286,45                      | 67,81                           | 354,26                           | 354,26                           |
| 17 E   | 9    | 1.503 | P 2062           | 22               | 83              | 108             | 8                    | 1.808,43           | 218,42             | 414,00                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.101,10 | 341,76 | 325,47    | 289,05                      | 69,00                           | 358,05                           | 358,05                           |
| 17 F   | 9    | 1.603 | P 2060           | 23               | 119             | 112             | 8                    | 1.870,79           | 225,96             | 428,27                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.185,27 | 348,77 | 331,92    | 294,24                      | 71,38                           | 365,62                           | 365,62                           |
| 17 G   | 9    | 1.703 | P 2058           | 24               | 117             | 114             | 8                    | 1.901,97           | 229,72             | 435,41                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.227,36 | 352,28 | 335,15    | 296,84                      | 72,57                           | 369,41                           | 369,41                           |
| 17 H   | 10   | 1.803 | P 2027           | 25               | 86              | 124             | 8                    | 2.057,87           | 248,55             | 471,10                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.437,77 | 369,81 | 351,31    | 309,79                      | 78,52                           | 388,31                           | 388,31                           |
| 19 A   | 7    | 1.104 | P 2013           | 27               | 72              | 89              | 8                    | 1.512,22           | 182,65             | 346,19                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.701,31 | 308,44 | 294,77    | 264,41                      | 57,70                           | 322,11                           | 322,11                           |
| 19 B   | 8    | 1.204 | P 2015           | 28               | 74              | 99              | 8                    | 1.668,12           | 201,48             | 381,88                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.911,73 | 325,98 | 310,94    | 277,37                      | 63,65                           | 341,02                           | 341,02                           |
| 19 C   | 9    | 1.304 | P 2048           | 29               | 107             | 104             | 8                    | 1.746,07           | 210,89             | 399,72                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.016,94 | 334,74 | 319,01    | 283,85                      | 66,62                           | 350,47                           | 350,47                           |
| 19 D   | 8    | 1.404 |                  | 30               |                 | 106             |                      | 1.652,53           | 199,59             | 378,31                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.672,39 | 306,03 | 291,72    | 257,29                      | 63,05                           | 320,34                           | 320,34                           |
| 19 E   | 9    | 1.504 | P 2063           | 31               | 60              | 108             | 8                    | 1.808,43           | 218,42             | 414,00                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.101,10 | 341,76 | 325,47    | 289,05                      | 69,00                           | 358,05                           | 358,05                           |
| 19 F   | 9    | 1.604 | P 2061           | 32               | 82              | 112             | 8                    | 1.870,79           | 225,96             | 428,27                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.185,27 | 348,77 | 331,92    | 294,24                      | 71,38                           | 365,62                           | 365,62                           |
| 19 G   | 9    | 1.704 | P 2059           | 33               | 118             | 114             | 8                    | 1.901,97           | 229,72             | 435,41                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.227,36 | 352,28 | 335,15    | 296,84                      | 72,57                           | 369,41                           | 369,41                           |
| 19 H   | 10   | 1.804 | P 2028           | 34               | 87              | 124             | 8                    | 2.057,87           | 248,55             | 471,10                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.437,77 | 369,81 | 351,31    | 309,79                      | 78,52                           | 388,31                           | 388,31                           |
| 21 A   | 7    | 1.105 | P 2056           | 36               | 115             | 89              | 8                    | 1.512,22           | 182,65             | 346,19                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.701,31 | 308,44 | 294,77    | 264,41                      | 57,70                           | 322,11                           | 322,11                           |
| 21 B   | 8    | 1.205 | P 2054           | 37               | 113             | 99              | 8                    | 1.668,12           | 201,48             | 381,88                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.911,73 | 325,98 | 310,94    | 277,37                      | 63,65                           | 341,02                           | 341,02                           |
| 21 C   | 9    | 1.305 | P 2052           | 38               | 111             | 104             | 8                    | 1.746,07           | 210,89             | 399,72                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.016,94 | 334,74 | 319,01    | 283,85                      | 66,62                           | 350,47                           | 350,47                           |
| 21 D   | 9    | 1.405 | P 2046           | 39               | 105             | 106             | 8                    | 1.777,25           | 214,66             | 406,86                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.059,02 | 338,25 | 322,24    | 286,45                      | 67,81                           | 354,26                           | 354,26                           |
| 21 E   | 9    | 1.505 | P 2051           | 40               | 110             | 108             | 8                    | 1.808,43           | 218,42             | 414,00                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.101,10 | 341,76 | 325,47    | 289,05                      | 69,00                           | 358,05                           | 358,05                           |
| 21 F   | 10   | 1.605 | P 2050+P 2002    | 41               | 109+61          | 112             | 16                   | 1.995,51           | 241,02             | 456,83                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.571,91 | 380,99 | 362,48    | 323,36                      | 76,14                           | 399,50                           | 399,50                           |
| 21 G   | 9    | 1.705 | P 2049           | 42               | 108             | 114             | 8                    | 1.901,97           | 229,72             | 435,41                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.227,36 | 352,28 | 335,15    | 296,84                      | 72,57                           | 369,41                           | 369,41                           |
| 21 H   | 10   | 1.805 | P 2026           | 43               | 84              | 124             | 8                    | 2.057,87           | 248,55             | 471,10                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.437,77 | 369,81 | 351,31    | 309,79                      | 78,52                           | 388,31                           | 388,31                           |
| 21 K   | 15   | 1.903 | P 2017           | 35               | 76              | 183             | 8                    | 2.977,68           | 359,65             | 681,67                    | 1.441,95           | 218,30                    | 5.679,24 | 473,27 | 446,62    | 386,31                      | 113,61                          | 499,92                           | 499,92                           |
| 23 A   | 7    | 1.106 | P 2057           | 44               | 116             | 88              | 8                    | 1.496,63           | 180,76             | 342,82                    | 1.441,95           | 218,30                    | 3.680,27 | 306,69 | 293,17    | 263,11                      | 57,10                           | 320,21                           | 320,21                           |
| 23 B   | 9    | 1.206 | P 2055           | 45               | 114             | 110             | 8                    | 1.839,61           | 222,19             | 421,14                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.143,19 | 345,27 | 328,70    | 291,65                      | 70,19                           | 361,84                           | 361,84                           |
| 23 C   | 9    | 1.306 | P 2053           | 46               | 112             | 111             | 8                    | 1.855,20           | 224,07             | 424,70                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.164,23 | 347,02 | 330,33    | 292,93                      | 70,78                           | 363,71                           | 363,71                           |
| 23 D   | 9    | 1.406 | P 2047           | 47               | 106             | 113             | 8                    | 1.886,38           | 227,84             | 431,84                    | 1.441,95           | 218,30                    | 4.206,31 | 350,53 | 333,54    | 295,55                      | 71,97                           | 367,52                           | 367,52                           |

Aandelen in de reserves

| Reservefondsen                  | Verdeelsleutel  | Bedrag |            |
|---------------------------------|-----------------|--------|------------|
| Algemene reserve                | Appartementen   | €      | 68.953,40  |
| Voorziening bouwkundig          | Breukdeel allen | €      | 105.070,04 |
| Voorziening bouwkundig erkers   | Breukdeel allen | €      | -4.566,01  |
| Voorziening installaties garage | Parkeerplaatsen | €      | 39.382,09  |
| Totaal                          |                 | €      | 208.839,52 |

| Aandeel per eigenaar                         | Aandeel                        |   |          |
|----------------------------------------------|--------------------------------|---|----------|
| 't Hoff, P.R.A. van & Berg, M. van den       | 3 - Pieter de Hoochstraat 13C  | € | 2.682,67 |
|                                              | 65 - Pp 2006                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 3.455,50 |
| Bakker, F.J.G. & Bakker-Koperdraat, H.C.     | 101 - Pp 2042                  | € | 772,83   |
|                                              | 52 - Pieter de Hoochstraat 23K | € | 3.614,34 |
|                                              | 77 - Pp 2018                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 5.160,00 |
| Bakker, H.                                   | 109 - Pp 2050                  | € | 772,83   |
|                                              | 41 - Pieter de Hoochstraat 21F | € | 2.799,13 |
|                                              | 61 - Pp 2002                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 4.344,79 |
| Balvers, C.J.                                | 5 - Pieter de Hoochstraat 13E  | € | 2.740,90 |
| Baron Collot d'Escury, H.A.A.                | 100 - Pp 2041                  | € | 772,83   |
|                                              | 55 - Pieter de Hoochstraat 25D | € | 2.347,85 |
|                                              | Totaal                         | € | 3.120,68 |
| Beaufort, H.W.L. de & Haseth Möller, T.A. de | 43 - Pieter de Hoochstraat 21H | € | 2.973,81 |
|                                              | 84 - Pp 2026                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 3.746,64 |
| Biggelaar, M.V.D. van den                    | 102 - Pp 2045                  | € | 772,83   |
|                                              | 49 - Pieter de Hoochstraat 23F | € | 2.901,03 |
|                                              | 57 - Pieter de Hoochstraat 23F | € | 2.406,08 |
|                                              | 80 - Pp 2021                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 6.852,77 |
| Boon, P. & Rojas Munoz, M.B.                 | 10 - Pieter de Hoochstraat 15A | € | 2.464,31 |
| Borensztajn, L.                              | 35 - Pieter de Hoochstraat 21K | € | 3.832,70 |
|                                              | 76 - Pp 2017                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 4.605,53 |
| Breemer, L.K. & Chenal, O.A.                 | 118 - Pp 2059                  | € | 772,83   |
|                                              | 33 - Pieter de Hoochstraat 19G | € | 2.828,24 |
|                                              | Totaal                         | € | 3.601,07 |
| Capel, G.J. & Kuks, P.F.M.                   | 18 - Pieter de Hoochstraat 17A | € | 2.464,31 |
|                                              | 71 - Pp 2012                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 3.237,14 |
| Coeterier, M.                                | 17 - Pieter de Hoochstraat 15H | € | 2.973,81 |
|                                              | 89 - Pp 2030                   | € | 772,83   |
|                                              | Totaal                         | € | 3.746,64 |
| Dekens, W.                                   | 70 - Pp 2011                   | € | 772,83   |
| Ehrhardt, P.F.                               | 34 - Pieter de Hoochstraat 19H | € | 2.973,81 |
|                                              | 87 - Pp 2028                   | € | 772,83   |

|                                        |                                |   |                 |
|----------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------|
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.746,64</b> |
| Estourgie, C.L.M.                      | 12 - Pieter de Hoochstraat 15c | € | 2.682,67        |
|                                        | 66 - Pp 2007                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.455,50</b> |
| Etten, D.J.P. van                      | 54 - Pieter de Hoochstraat 25C | € | 2.304,18        |
|                                        | 99 - Pp 2040                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.077,01</b> |
| Fuhrmann, W.J. & Fuhrmann, C.O.M.      | 7 - Pieter de Hoochstraat 13G  | € | 2.828,24        |
|                                        | 94 - Pp 2035                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.601,07</b> |
| Gazit, Y. & Gazit, N.                  | 6 - Pieter de Hoochstraat 13F  | € | 2.799,13        |
|                                        | 92 - Pp 2033                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.571,96</b> |
| Glastra, F.A. & Maree, J.              | 15 - Pieter de Hoochstraat 15F | € | 2.799,13        |
|                                        | 93 - Pp 2034                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.571,96</b> |
| Groeneveld, H.                         | 25 - Pieter de Hoochstraat 17H | € | 2.973,81        |
|                                        | 86 - Pp 2027                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.746,64</b> |
| Grotenhuis, M.J.                       | 20 - Pieter de Hoochstraat 17C | € | 2.682,67        |
|                                        | 75 - Pp 2016                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.455,50</b> |
| Haak, W.E. & Heek, C.J. van            | 22 - Pieter de Hoochstraat 17E | € | 2.740,90        |
|                                        | 83 - Pp 2062                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.513,73</b> |
| Hagen, M. van                          | 53 - Pieter de Hoochstraat 25B | € | 2.216,83        |
|                                        | 98 - Pp 2039                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>2.989,66</b> |
| Hoekert, J. & Hoekert-van der Wind, M. | 117 - Pp 2058                  | € | 772,83          |
|                                        | 24 - Pieter de Hoochstraat 17G | € | 2.828,24        |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.601,07</b> |
| Honsbeek, R.J.G.                       | 115 - Pp 2056                  | € | 772,83          |
|                                        | 27 - Pieter de Hoochstraat 19A | € | 2.464,31        |
|                                        | 36 - Pieter de Hoochstraat 21A | € | 2.464,31        |
|                                        | 72 - Pp 2013                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>6.474,28</b> |
| Höppener, M.G.W.C.                     | 14 - Pieter de Hoochstraat 15E | € | 2.740,90        |
|                                        | 62 - Pp 2003                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.513,73</b> |
| Janssen, P.J.M. & Bos, S.M.            | 4 - Pieter de Hoochstraat 13D  | € | 2.711,78        |
|                                        | 63 - Pp 2004                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.484,61</b> |
| Jonk, E.E.M.                           | 8 - Pieter de Hoochstraat 13H  | € | 2.915,59        |
|                                        | 88 - Pp 2029                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.688,42</b> |
| Jurriëns, M.J.S.                       | 114 - Pp 2055                  | € | 772,83          |
|                                        | 45 - Pieter de Hoochstraat 23B | € | 2.770,01        |
|                                        | Totaal                         | € | <b>3.542,84</b> |
| Kats, R.J.A. van & Whitlau, M.H.       | 48 - Pieter de Hoochstraat 23E | € | 2.842,80        |
|                                        | 79 - Pp 2020                   | € | 772,83          |
|                                        | 97 - Pp 2038                   | € | 772,83          |
|                                        | Totaal                         | € | <b>4.388,46</b> |
| Kramp, M.H. & Hover, S.A.              | 113 - Pp 2054                  | € | 772,83          |

|                                               |                                |   |                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------|
|                                               | 37 - Pieter de Hoochstraat 21B | € | 2.609,88        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.382,71</b> |
| Kreps, M. & Elte, P.M.                        | 103 - Pp 2044                  | € | 772,83          |
|                                               | 58 - Pieter de Hoochstraat 25G | € | 2.435,19        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.208,02</b> |
| Ley, J.N. van der                             | 51 - Pieter de Hoochstraat 23H | € | 3.061,16        |
|                                               | 85 - Pp 2026                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.833,99</b> |
| Liem, S.J.S.K. & Fernhout, J.                 | 19 - Pieter de Hoochstraat 17B | € | 2.609,88        |
|                                               | 73 - Pp 2014                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.382,71</b> |
| Loot, J.W.                                    | 111 - Pp 2052                  | € | 772,83          |
|                                               | 38 - Pieter de Hoochstraat 21C | € | 2.682,67        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.455,50</b> |
| Meijer-Lindeman, L.TH.M.                      | 16 - Pieter de Hoochstraat 15G | € | 2.828,24        |
|                                               | 95 - Pp 2036                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.601,07</b> |
| Meijssen, J.C.M.C.                            | 26 - Pieter de Hoochstraat 15K | € | 3.832,70        |
|                                               | 91 - Pp 2032                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>4.605,53</b> |
| Mesu, M.J.                                    | 11 - Pieter de Hoochstraat 15B | € | 2.609,88        |
|                                               | 68 - Pp 2009                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.382,71</b> |
| Oliveira Cabrita, M.T. & da Graça Marinho, M. | 116 - Pp 2057                  | € | 772,83          |
|                                               | 44 - Pieter de Hoochstraat 23A | € | 2.449,75        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.222,58</b> |
| Oosten, M.P.J. van & Sibbing, D.S.M.          | 32 - Pieter de Hoochstraat 19F | € | 2.799,13        |
|                                               | 82 - Pp 2061                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.571,96</b> |
| Paverd, R. van de                             | 112 - Pp 2053                  | € | 772,83          |
|                                               | 46 - Pieter de Hoochstraat 23C | € | 2.784,57        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.557,40</b> |
| Paverd, Y. van de & Visser, D.                | 105 - Pp 2046                  | € | 772,83          |
|                                               | 39 - Pieter de Hoochstraat 21D | € | 2.711,78        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.484,61</b> |
| Poeschmann, R.P.                              | 50 - Pieter de Hoochstraat 23G | € | 2.901,03        |
|                                               | 81 - Pp 2022                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.673,86</b> |
| Rodenberg, A.A.                               | 119 - Pp 2060                  | € | 772,83          |
|                                               | 23 - Pieter de Hoochstraat 17F | € | 2.799,13        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.571,96</b> |
| Sandelowsky, H. & Maarseveen, W.C.M. van      | 110 - Pp 2051                  | € | 772,83          |
|                                               | 40 - Pieter de Hoochstraat 21E | € | 2.740,90        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.513,73</b> |
| Scheltens-Nak, G. & Scheltens, H.E.           | 30 - Pieter de Hoochstraat 19D | € | <b>2.711,78</b> |
| Schoen, M.E.                                  | 107 - Pp 2048                  | € | 772,83          |
|                                               | 29 - Pieter de Hoochstraat 19C | € | 2.682,67        |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.455,50</b> |
| Stoffer, R.                                   | 21 - Pieter de Hoochstraat 17D | € | 2.711,78        |
|                                               | 96 - Pp 2037                   | € | 772,83          |
|                                               | Totaal                         | € | <b>3.484,61</b> |
| Teixeira Martins, R.J. & Antolini, A.         | 106 - Pp 2047                  | € | 772,83          |
|                                               | 47 - Pieter de Hoochstraat 23D | € | 2.813,68        |

|                               |                                |   |                   |
|-------------------------------|--------------------------------|---|-------------------|
|                               | Totaal                         | € | <b>3.586,51</b>   |
| Tholen, B.B. & Bouquet, R.    | 1 - Pieter de Hoochstraat 13A  | € | 2.464,31          |
|                               | 69 - Pp 2010                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.237,14</b>   |
| Uitterhoeve, A.J.A.           | 2 - Pieter de Hoochstraat 13B  | € | 2.609,88          |
|                               | 67 - Pp 2008                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.382,71</b>   |
| Verhagen, T.R.M.X.            | 104 - Pp 2045                  | € | 772,83            |
|                               | 59 - Pieter de Hoochstraat 25H | € | 2.464,31          |
|                               | 78 - Pp 2019                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>4.009,97</b>   |
| Vink, P.M. & Scheepens, M.    | 28 - Pieter de Hoochstraat 19B | € | 2.609,88          |
|                               | 74 - Pp 2015                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.382,71</b>   |
| Vlek, S.J.A.                  | 108 - Pp 2049                  | € | 772,83            |
|                               | 42 - Pieter de Hoochstraat 21G | € | 2.828,24          |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.601,07</b>   |
| Voogdt, A.A.                  | 9 - Pieter de Hoochstraat 13K  | € | 3.119,39          |
|                               | 90 - Pp 2031                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.892,22</b>   |
| Vries, R.M. de & Salverda, S. | 31 - Pieter de Hoochstraat 19E | € | 2.740,90          |
|                               | 60 - Pp 2063                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.513,73</b>   |
| Weijers, M.W.L.M.             | 56 - Pieter de Hoochstraat 25E | € | <b>2.376,96</b>   |
| Wiesman, A.A.M.               | 13 - Pieter de Hoochstraat 15D | € | 2.711,78          |
|                               | 64 - Pp 2005                   | € | 772,83            |
|                               | Totaal                         | € | <b>3.484,61</b>   |
| <b>Totaal</b>                 |                                | € | <b>208.839,74</b> |

| MJOP                              | 3%      | 3%            |            | 2%      | 2%      | 2%      | 2%       | 2%      | 2%      | 2%      | 2%      | 2%        |           |
|-----------------------------------|---------|---------------|------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| VVE PIETER DE HOOGH               | 2016    | 2017 Begroot  | Realisatie | 2019    | 2020    | 2021    | 2022     | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027/2035 |           |
|                                   |         | 2018          | 2018       |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| INSTALLATIES/BOUWKUNDIG           |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| Saldo vorig boekjaar              | 202.735 | 215.119       |            | 210.881 | 175.828 | 209.688 | 211.437  | 170.320 | 75.441  | 118.271 | 115.240 | 135.972   | 208.199   |
| 1 Liftinstallaties                |         | 3.430-        | 12.475-    | 16.410- |         | 30.795- | 31.158-  | 31.158- |         | 67.155- |         |           | 85.000-   |
| 2 Hydrofoor                       |         |               | 6.000-     | 7.921-  |         |         |          |         |         |         |         |           | 10.000-   |
| 3 Vuilwaterpompen                 |         |               | 2.000-     |         | 2.000-  |         |          |         |         |         |         |           | 5.000-    |
| 4 Glazenwas installatie           |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           | 70.000-   |
| 5 Dakbedekking                    |         |               | 3.000-     |         | 3.000-  |         |          | 45.000- |         |         |         |           | 60.000-   |
| 6 Dakventilatoren                 |         |               |            |         |         | 6.000-  |          |         |         |         |         |           | -         |
| 7 Intercom en aut. toegangsdeuren |         |               | 50.000-    | 52.063- |         |         |          |         | 25.000- |         |         |           | -         |
| 8 Schilderwerk binnen             |         | 19.577-       |            |         |         |         | 50.000-  |         |         |         |         |           | 32.000-   |
| 9 Schilderwerk buiten             | 27.796- |               | 29.000-    |         | 18.500- |         | 75.000-  |         |         |         |         |           | 200.000-  |
| 10 Schilderwerk buitenachtergevel |         |               |            |         |         |         |          |         |         | 50.000- |         |           | -         |
| 11 Dilatatatie(kit)voegen         |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           | 20.000-   |
| 12 Metselvoegen                   |         |               | 5.000-     |         | 5.000-  |         |          |         |         |         |         |           | 30.000-   |
| 13 Vloerbedekking                 |         |               |            |         |         |         | 30.000-  |         |         |         |         |           | 15.000-   |
| 14 (Nood) verlichting             |         | 2.594-        |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           | 10.000-   |
| 15 Alarm/Video                    |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           | 10.000-   |
| 16 Gevelkozijnen                  |         | 19.077-       | 19.235-    | 11.822- |         | 5.143-  |          | 5.143-  |         | 5.143-  |         |           | 27.705-   |
| 17 Tuin en Piramides              |         | 2.684-        | 3.500-     | 6.967-  |         | 20.000- |          |         |         |         |         |           |           |
| 18 Reparatie houtrot erkers       |         |               | 5.000-     | 5.675-  |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| 18 Onvoorzien/resultaat           | 4.107   | 1.875-        | 4.000-     | 1.805   | 4.000-  | 4.000-  | 4.000-   | 4.000-  | 4.000-  | 4.000-  | 4.000-  | 4.000-    | 40.000-   |
|                                   | 179.046 | 165.881       |            | 111.828 | 143.328 | 143.750 | 101.279  | 5.019   | 46.441  | 41.973  | 61.240  | 131.972   | 406.506-  |
| Dotatie boekjaar                  | 36.070  | 45.000        |            | 64.000  | 66.360  | 67.687  | 69.041   | 70.422  | 71.830  | 73.267  | 74.732  | 76.227    | 686.041   |
|                                   | 215.119 | 210.881       |            | 175.828 | 209.688 | 211.437 | 170.320  | 75.441  | 118.271 | 115.240 | 135.972 | 208.199   | 279.535   |
|                                   |         |               |            | 2.018   | 2.019   | 2.020   | 2.021    | 2.022   | 2.023   | 2.024   | 2.025   | 2.026     | 2027/2035 |
|                                   |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| Saldo vorig boekjaar              |         |               |            | 0       | 4.566-  | 56.926- | 7.646-   | (0)     | (0)     | (0)     | (0)     | (0)       | (0)       |
| BOUWKUNDIG ERKERS                 |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| Adviezen                          |         |               |            | 15.312- |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| Onderzoek                         |         |               |            | 2.254-  | 15.000- |         | 3.000-   |         |         |         |         |           |           |
| Uitvoering                        |         |               |            |         | 75.000- |         | 450.000- |         |         |         |         |           |           |
| Dotatie                           |         |               |            | 13.000  | 37.640  | 49.280  |          |         |         |         |         |           |           |
| Eenmalige bijdrage                |         |               |            |         |         |         | 460.646  |         |         |         |         |           |           |
|                                   |         |               |            | 4.566-  | 56.926- | (7.646) | (0)      | (0)     | (0)     | (0)     | (0)     | (0)       | (0)       |
|                                   | 2.016   | 2.017 Begroot |            | 2.018   | 2.019   | 2.020   | 2.021    | 2.022   | 2.023   | 2.024   | 2.025   | 2.026     | 2027/2035 |
|                                   |         | 2.018         |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| GARAGE                            |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
| Saldo vorig boekjaar              | 40.461  | 36.551        |            | 36.666  | 38.511  | 9.464   | 12.485   | 15.578  | 18.742  | 21.979  | 25.291  | 28.679    | 32.145    |
| 19 Luchtbehandelingssysteem       |         |               | 7.000,00-  |         | 7.000-  |         |          |         |         |         |         |           | 10.000-   |
| 20 Garagedeur                     |         |               | 10.000-    | 669-    | 10.000- |         |          |         |         |         |         |           | 12.000-   |
| 21 Toelatingssysteem garage       |         | 2.775-        |            | 871-    |         |         |          |         |         |         |         |           | -         |
| 22 Ventilatie garage              |         |               | 15.000-    |         | 15.000- |         |          |         |         |         |         |           | 8.000-    |
| 23 Onvoorzien garage              | 7.060-  | 355-          | 500-       |         | 500-    | 500-    | 500-     | 500-    | 500-    | 500-    | 500-    | 500-      | 5.000-    |
|                                   | 33.401  | 33.422        |            | 35.126  | 6.011   | 8.964   | 11.985   | 15.078  | 18.242  | 21.479  | 24.791  | 28.179    | 2.855-    |
| Dotatie boekjaar                  | 3.150   | 3.245         |            | 3.385   | 3.453   | 3.522   | 3.592    | 3.664   | 3.737   | 3.812   | 3.888   | 3.966     | 35.695    |
|                                   | 36.551  | 36.666        |            | 38.511  | 9.464   | 12.485  | 15.578   | 18.742  | 21.979  | 25.291  | 28.679  | 32.145    | 32.840    |
| TOTAAL RESERVERINGEN              |         |               |            |         |         |         |          |         |         |         |         |           |           |
|                                   | 251.670 | 247.548       |            | 209.773 | 162.226 | 216.277 | 185.898  | 94.182  | 140.250 | 140.531 | 164.651 | 240.344   | 312.375   |

## Toelichting op de agenda en beslispunten

### Bestuurssamenstelling

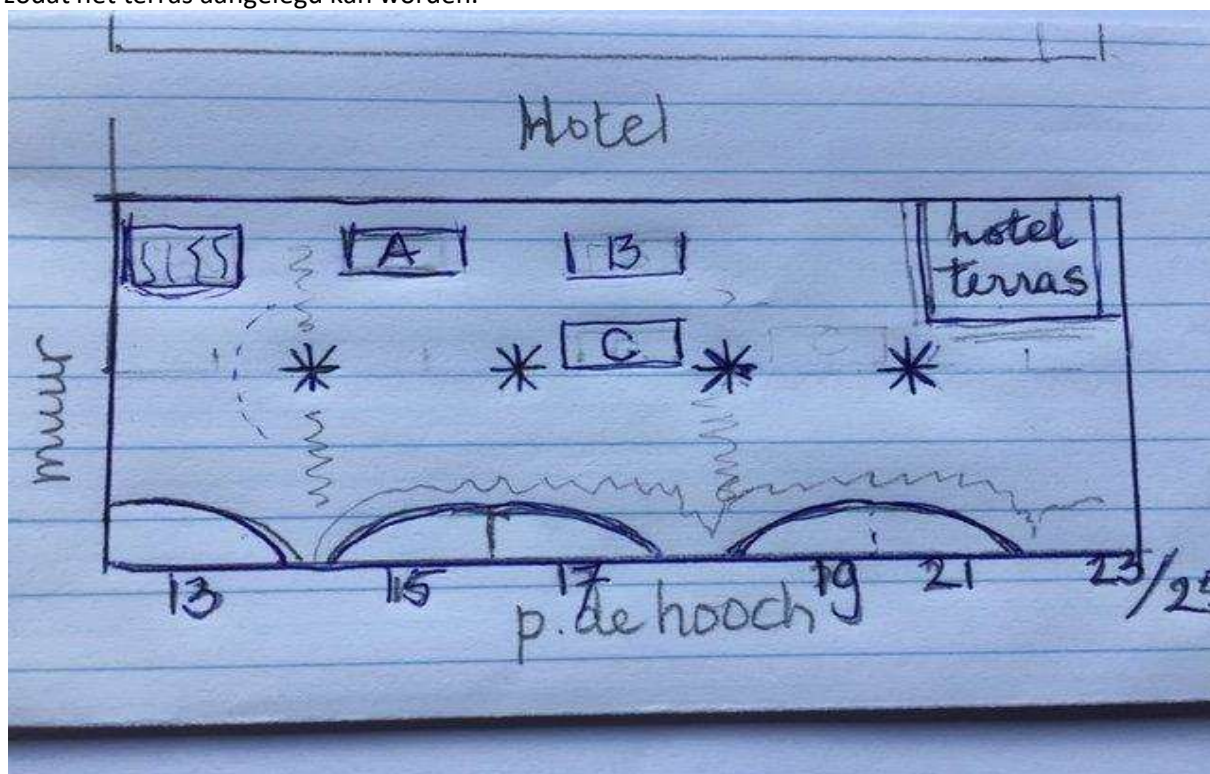
Op de januariborrel en in de nieuwsbrief hebben we gemeld dat we op zoek zijn naar twee nieuwe leden voor het bestuur. Greetje Scheltens heeft een termijn vol gemaakt en stelt zich niet herkiesbaar. Bastienne Tholen heeft er twee periodes opzitten en moet formeel aftreden. Het bestuur heeft aan Bastienne gevraagd of zij nog een periode wil aanblijven als voorzitter. Dat zou eventueel kunnen omdat zij haar termijn in de functie als voorzitter nog niet heeft vol gemaakt. Het is aan de ledenvergadering daar eventueel mee in te stemmen.

Voor de continuïteit van de lopende projecten (erkers, KPN) is het ook handig de opgebouwde knowhow vast te houden. We hebben natuurlijk een aantal mensen benaderd en tot ons grote genoegen wil Marianne van Hagen voorlopig deelnemen in het bestuur. Zij vraagt ons wel te blijven zoeken naar andere kandidaten.

**Gevraagde beslissing:** Benoemen van Marianne van Hagen als lid van het bestuur en instemmen met de herbenoeming van Bastienne.

### Beslissen over de plaats van terras binnentuin

Op 14 februari hebben we in de vergadering gepeild wat de voorkeur van de leden is voor het realiseren van een terras in de binnentuin. (zie het verslag). Omdat het ons toen niet lukte een rechtsgeldige vergadering te organiseren, vragen we u nu om de voorkeur van toen te bevestigen, zodat het terras aangelegd kan worden.



**Gevraagde beslissing:** akkoord te gaan met optie C.

## **MACHTIGING / STEMFORMULIER 2019**

Ondergetekende .....

Eigenaar / eigenares van het appartement Pieter de Hoochstraat .....

### **Alleen invullen indien u een andere eigenaar machtigt:**

*Machtigt de heer / mevrouw .....,*

*eigenaar / eigenares van het appartement Pieter de Hoochstraat .....*

*om hem / haar te vertegenwoordigen op de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Pieter de Hooch te Amsterdam op 14 mei 2019 en zo nodig voor hem / haar aldaar te stemmen als ware hij / haarzelf aanwezig, volgens onderstaande instructies*

#### **1. Jaarrekening 2018**

Bovenvermelde eigenaar stemt in ☐ wel ☐ niet  
met de balans en exploitatierekening 2018

#### **2. Begroting 2019**

Bovenvermelde eigenaar stemt ☐ wel ☐ niet  
in met de begroting 2019.

#### **3. Voorstel financiering Erkerproject fase 2**

Bovenvermelde eigenaar stemt  
in met optie 1 ☐ wel ☐ niet  
met optie 2 ☐ wel ☐ niet  
met optie 3 ☐ wel ☐ niet

#### **4. Voorstel terras binnentuin**

Bovenvermelde eigenaar stemt in met  
optie C ☐ wel ☐ niet

#### **5. (Her)verkiezing nieuwe bestuursleden**

*Marianne van Hagen*

Bovenvermelde eigenaar stemt ☐ ja  
in met (her)benoeming

*Bastienne Tholen*

Bovenvermelde eigenaar stemt ☐ ja  
in met (her)benoeming

.....  
(Handtekening)

Datum .....2019

### **VvE Pieter de Hooch**

Secretariaat ✉ Pieter de Hoochstraat 17B, 1071 ED Amsterdam

🌐 [www.pieterdehooch.nl](http://www.pieterdehooch.nl) [bestuur@pieterdehooch.nl](mailto:bestuur@pieterdehooch.nl)