

VvE Pieter de Hooch

BALV 28-11-2019

Notulen

Stukken

Notulen bijzondere vergadering : VvE Pieter de Hooch
Gehouden op datum : donderdag 28 november 2019
Locatie : Buurtcentrum De Coenen te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur : Mw. B.B. Tholen (voorzitter)
: Dhr. H. Groeneveld (penningmeester)
: Dhr. J. Fernhout (secretaris)
: Mw. M.J.S. Jurriens (algemeen lid)
Namens Munnik VvE Beheer : Dhr. Y. Gouverneur
: Mw. J. van Steijn-Hulsbosch (notulist)

Aantal stemmen conform presentielijst : 374 stemmen van de 527 stemmen

1. Welkom en opening

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

Van de 527 stemmen zijn er 374 aanwezig, dan wel vertegenwoordigd, de besluiten kunnen rechtsgeldig genomen worden.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

- Mevrouw Van Hagen heeft zich om haar moverende redenen per 21 november jl. teruggetrokken uit het bestuur. Haar redenen heeft mevrouw niet kenbaar willen maken aan het bestuur, wat door het bestuur wordt gerespecteerd. Op verzoek van mevrouw Van Hagen vraagt de voorzitter de eigenaren om deze mededeling voor kennisgeving aan te nemen. De voorzitter dankt mevrouw Van Hagen voor haar inzet.
- De heer Koopen gaat met pensioen en zal per 30 december a.s. zijn werkzaamheden voor de VvE neerleggen. Afscheid nemen van de heer Koopen zal plaats vinden tijdens de nieuwjaarsborrel welke gehouden zal worden in januari. De definitieve datum zal spoedig met de eigenaren gecommuniceerd worden.

Ingekomen stukken

- Mail elektrische laadpalen (René Weijers app. 25 E);
De heer Weijers heeft een verzoek ingediend bij het bestuur om de mogelijkheden voor het installeren van elektrische laadpalen in de parkeergarage nader te onderzoeken. Het bestuur heeft dit intern besproken en stelt voor om een adviescommissie in te stellen die de behoefte- en de mogelijkheden nader onderzoekt. Eigenaren die bereid zijn toe te treden tot de commissie kunnen zich aanmelden bij het bestuur. De bevindingen en voorstellen van de commissie zullen geagendeerd worden in een volgende vergadering.
- Mail samenvoeging app 23 E en 25 E (Lex van Kats en Didi Whitlau);
De heer Van Kats en Didi Whitlau verzoeken de vergadering in te stemmen met het samenvoegen van de appartementen 23E en 25E door middel van een doorbraak van de tussenmuur. Het bestuur adviseert de vergadering in te stemmen met de samenvoeging, mits voorafgaand aan de verbouwing de vereiste gemeentelijke goedkeuring is verkregen. Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat bij een eerdere aanvraag alle daarvoor benodigde papieren en vergunningen waren toegevoegd. Nu dient de vergadering een besluit te nemen zonder de gemeentelijke goedkeuring en bouwkundig onderzoek. De heer Balvers (13E) vraagt naar de reden waarom het bestuur adviseert om dit verzoek goed te keuren. De heer Van Kats en mevrouw Whitlau hebben vooraf aan het bestuur gevraagd naar de mogelijkheden voor samenvoegen appartement en waaraan te voldoen. Het bestuur heeft de eigenaren doorverwezen naar de heer Honsbeek, welke eerder appartementen 17A en 19A heeft samengevoegd. De voorzitter sluit de discussie.
- Nieuwe huismeester Martin Saleh per 1 december 2019;
Per 1 december a.s. is de nieuwe huismeester, de heer Saleh, aangesteld. Het bestuur heeft een gesprek gehad met de heer Saleh waarbij hij geschikt werd bevonden voor de functie huismeester. De heer Saleh zal de maand december ingewerkt worden door de heer Koopen.

De heer Janssen (13D) vraagt of het curriculum vitae van de heer Saleh gedeeld kan worden met de eigenaren. Het bestuur zegt dit toe.

3. Concept notulen BALV 27 juni 2019

Tekstueel;

Er zijn geen opmerkingen.

Naar aanleiding van;

Pagina 2 doorlopend 3 - Mevrouw Grotenhuis (17C) merkt op dat aanbrengen van kiepkantelramen aan de zijkant van de erkers niet als besluitpunt is geagendeerd. In de vorige vergadering is besloten dat de ledenvergadering dient in te stemmen met het aanbrengen van de kiepkantelramen aan de zijkant van de erkers. Omdat de optie aanbrengen kiepkantelramen in de proefopstelling wordt aangeboden dient hierover een meningsvorming aan de ledenvergadering gevraagd te worden. Het aanbrengen van de kiepkantelramen is op kosten van de eigenaar.

De voorzitter geeft aan dat het aanbrengen van de kiepkantelramen een aandachtspunt van het bestuur is geweest. De nadere uitwerking van de kiepkantelramen is nog niet gereed en ook is nog niet duidelijk of het aanbrengen van de kiepkantelramen mogelijk is.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat in een eerdere vergadering is afgesproken dat de erkers teruggebracht zouden worden conform tekeningen van de architect. Mevrouw Grotenhuis geeft aan dat nu niet duidelijk is of het aangezicht van het gebouw zal wijzigen en dat vergadering hierover geen besluit kan nemen zolang er geen tekeningen beschikbaar zijn.

De heer Uitterhoeve (13B) denkt dat de vergadering wel kan instemmen met het voorstel van het bestuur onder voorbehoud dat de kiepkantelramen het aangezicht van het gebouw niet wijzigt zodat de werkzaamheden aan het erkerproject niet stagneren.

Mevrouw Wiesman (15D) denkt dat het architectonisch beeld van het complex vooraf onderzocht dient te worden voordat er verdere actie ondernomen wordt. Het bestuur heeft contact opgenomen met de architect welke heeft aangegeven dat kleine wijzigingen zijn toegestaan.

De vergadering besluit dat op de volgende vergadering de aanpassingen kiepkantelramen ter stemming geagendeerd zal worden, het besluit dient genomen te worden aan de hand van een concreet uitgewerkte tekening. Het aanbrengen van de kiepkantelramen komt voor rekening van de betreffende bewoner mits passend in het concept van de huidige en gewenste architectuur.

De notulen van 27 juni 2019 worden met bovenstaande opmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

4. Stand van zaken en beslispunten t.a.v. het Erkerproject

Vanuit het bestuur is de huidige stand van zaken uitgewerkt en aan de vergaderstukken toegevoegd.

Op 8 november jl. is er een bijeenkomst geweest met BDA, Componed, Munnik en het bestuur. In de bijeenkomst zijn afspraken gemaakt over de technische details zoals waterdichtheid van de constructie. Zodra iedereen, waaronder ook de timmerfabriek en diens kwaliteits-commissie, akkoord is over het ontwerp kan er een open begroting gemaakt worden en kan het contract met de aannemer worden opgesteld. In het contract met de aannemer zal opgenomen worden dat, mochten de werkzaamheden en resultaten van fase 1 niet volledig voldoen aan de gestelde eisen, dat dit niet kan leiden tot een claim van de aannemer voor fase 2. Aantal punten zoals vouwdeuren, hekwerken en bevestiging zonwering dient nog nader uitgewerkt worden. Ook dient onderzocht te worden bij de gemeente of de werkzaamheden vergunningplichtig zijn. Firma Componed zal spoedig deze zaken uitzoeken.

De heer Uitterhoeve en de heer Groeneveld zijn op 25 november jl. naar de timmerfabriek geweest. Hierbij is gebleken dat de door BDA voorgestelde technische details niet voldoen aan de garantievoorzwaarden van de timmerfabriek. BDA en Componed dienen een ontwerp overeen te komen welke voldoet aan de eisen van het Stichting Garantiefonds Timmerwerk.

De open begroting kan pas opgesteld worden als het ontwerp definitief is, wel is er een betrouwbare schatting gedaan voor de kosten van het erkerproject welke aan de vergaderstukken zijn toegevoegd.

Mevrouw Coetier (15H) vraagt waarom het bestuur een samenwerking is aangegaan met Componed welke een zekerheidsstelling afgeeft, terwijl andere aannemers een Bouwgarant afgeven. Er is weinig verschil tussen een zekerheidsstelling en Bouwgarant.

De heer Patrick Groot, namens mevrouw Jonk(13H), denkt dat zekerheidstelling anders is dan Bouwgarant en dat het bestuur de keuze voor Compond met tunnelvisie heeft gemaakt. Het bestuur heeft hier uitgebreid over gecommuniceerd met Compond, BDA en Munnik, waarna een rapport is ontvangen waarin Compond haar garantievooraarden nader heeft verklaard. Het bestuur heeft de jaarstukken van de drie aannemers, waarmee gesprekken zijn gevoerd opgevraagd bij de Kamer van Koophandel. Compond heeft eerdere projecten binnen de VvE naar tevredenheid uitgevoerd en mede daarom én het positieve advies van BDA, heeft het bestuur besloten om de samenwerking met Compond aan te bevelen aan de vergadering.

Mevrouw Jurriens merkt op dat Bouwgarant geldt voor projecten tot 3 ton.

De heer Gouverneur geeft aan dat in een vergaderbesluit BDA de opdracht heeft gekregen de eerste selectie van aannemers te doen, waaruit drie partijen naar voren zijn gekomen. De heer Gouverneur heeft samen met de heer Verheij van BDA de kennismakingsgesprekken gevoerd. Alle drie de bedrijven hebben aangegeven niets er voor te voelen om zonder gunning een open begroting op te stellen. In overleg met BDA en aan de hand van de aanvullende garantievooraarden is besloten om een positief advies aan het bestuur te geven om het vervolg met Compond in te zetten. De open begroting van Compond zal door BDA beoordeeld worden.

De heer Voogdt (13K) betreurt dat er geen duidelijkheid is en dat aan de hand van de huidige gegevens en procedure hij geen besluit kan nemen. Het bestuur had gehoopt de concrete cijfers met de eigenaren te kunnen delen, echter is er wel een richtprijs met de eigenaren gedeeld. De heer Groot (13H) vindt dat het bestuur futiliteiten zoals waterkering uitlicht, maar dat de financiële stukken minimaal zijn en niet met de eigenaren gedeeld worden.

Mevrouw Grotenhuis (17C) is ook van mening dat er nog te weinig informatie bekend is om nu een besluit te kunnen nemen. De technische details dienen correct uitgewerkt te worden want dit was bij eerdere aanpassingen aan de erkers niet correct opgenomen in de tekeningen waardoor lekkage bij de erkers is ontstaan.

Mevrouw Grotenhuis maakt zich zorgen dat de toezichthouder van BDA medeverantwoordelijk is voor de technische aanpassingen en oplossing. Het bestuur geeft aan dat dit niet juist is, de aangepaste tekeningen worden beoordeeld en worden goedgekeurd door de timmerwerken industrie en door SGT-garantie.

De heer Groeneveld geeft aan dat in februari 2019 door Compond een richtprijs is afgegeven. Deze kan nog gaan afwijken, ten eerste omdat de bouwkosten in de afgelopen 11 maanden zijn gestegen en ten tweede wenst BDA een ander ontwerp met andere details dan wat Compond in gedachten had, hetgeen kan leiden tot hogere fabricagekosten en een langere bouwduur met als consequentie ook hogere bouwkosten. Het bestuur vraagt de vergadering mandaat uitvoeren werkzaamheden tot maximaal ad € 100.000,-.

De heer Uitterhoeve heeft het bestuur in het gehele proces ondersteund om namens de eigenaren de werkwijze te controleren en tunnelvisie te voorkomen. Aan het bestuur is beloofd dat de nieuwe detailtekeningen half januari beschikbaar zijn.

De heer Groot (13H) dankt de heer Uitterhoeve voor de duidelijke toelichting en stelt voor om het besluit uit te stellen totdat de definitieve detailtekeningen zijn uitgewerkt.

Het proces duurt lang vanwege de grote zorgvuldigheid van alle partijen waarmee het gehele erkerproject wordt aangepakt.

De voorzitter geeft aan dat als de vergadering geen besluit neemt, dat het bestuur dan geen opdracht kan geven aan Compond en dan zal er door Compond geen open begroting opgesteld kunnen worden.

Mevrouw Grotenhuis heeft in een eerdere vergadering al aangegeven dat bij het geven van de opdracht aan Compond voor het opstellen van de begroting een juridische formulering moet worden opgenomen waaruit blijkt dat de vereniging gevrijwaard is van verplichtingen jegens Compond uitgezonderd de kosten van het maken van de open begroting. Daar heeft het bestuur zich aan geconformeerd.

De heer Uitterhoeve geeft aan dat besluitpunt 2, waarbij de vergadering akkoord gaat met de keuze van Compond, wel genomen kan worden, zodat de werkzaamheden niet verder stagneren.

De heer Groeneveld geeft aan dat als het bestuur in januari de open begroting ontvangt, dat dan de oproeptermijn van 17 dagen, voor het beleggen van een bijzondere vergadering aangehouden dient te worden. Mevrouw Grotenhuis stelt voor als oplossing om per 1 januari een vergadering uit te schrijven welke niet zal doorgaan en op 7 januari opnieuw de

vergadering uit te roepen. Zodat kort na ontvangst van de open begroting de vergadering gehouden kan worden.

Mevrouw Coeterier (15H), vraagt hoe om te gaan als de VvE niet de keuze maakt om de werkzaamheden door Componed uit te laten voeren. Dan dient het gehele proces opnieuw doorlopen te worden. Het contract met Componed kan ontbonden worden als de definitieve begroting door de calculatieafdeling van BDA wordt afgewezen en als de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden na fase 1 niet 100% is.

De heer Groeneveld geeft aan dat de geplande werkzaamheden door bovenstaande problematiek zijn vertraagd, hopelijk kan fase 1 voor de bouwvak uitgevoerd worden.

5. Bouwkundige problemen met de groene erkers

In de vorige vergadering is gemeld dat lekkage bij de groene erkers is geconstateerd, met als gevolg schade in en bij de aansluiting tussen erkers en gebouw en aan het metselwerk in de buitenmuur. Door Componed zijn onderzoeken gedaan, de resultaten hiervan staan op de site van de VvE. Door BDA zal aan de hand van het onderzoeksresultaat een plan opgesteld worden voor de herstelwerkzaamheden. Wel is uit het onderzoek naar voren gekomen dat het metselwerk bij de groene erkers is beschadigd. Bij alle 4 de verdiepingen is de houten constructie aangetast.

6. Sleutelplan

Er is een insluiping geweest met een sleutel, welke was ontvreemd of verloren door een eigenaar. De insluiping is vastgelegd op camerabeelden. Aantal eigenaren heeft bij het bestuur aangegeven zich niet meer veilig te voelen in het gebouw. Het bestuur heeft daarom meerdere opties onderzocht en vergeleken, conclusie is dat alle opties erg kostbaar zijn. De duurste optie is de sloten van alle deuren (dus ook die van de toegang tot bergingen, garage en tuin) te vervangen.

De heer Voogdt (13K) vraagt of de betreffende eigenaar aansprakelijk gesteld kan worden. Dit is niet mogelijk omdat niet bekend is van wie de sleutel afkomstig was.

Indien opnieuw gekozen wordt voor mechanische sleutels, dan zal bij een nieuw verlies van sleutels in de toekomst opnieuw overwogen moeten worden alle sloten en sleutels weer te vervangen. Bij de door het bestuur voorgestelde keuze voor tags is dat niet nodig. De heer Groeneveld benoemt het grootste voordeel van tags nl. dat zij bij verlies per stuk geblokkeerd kunnen worden als de eigenaar dit gerapporteerd heeft. Bij insluiping kunnen de beelden en gebruik van de tag gekoppeld worden aan een eigenaar. Het taggebruik wordt bij calamiteiten uitgelezen door BSS. Bij een stroomstoring is het mogelijk om de deuren handmatig open te zetten.

De heer Uitterhoeve denkt dat de dure uitgaven insluiping niet zal tegen gaan. Er zijn vele manieren om het gebouw binnen te sluipen, zoals meelopen via de speedgate. Ook staat met grote regelmaat de entree deur open. Binnenkomen met een sleutel is vrij uniek, deze moet door een eigenaar ooit zijn uitgegeven. Veiligheid wordt niet gecreëerd door het aanbrengen van een nieuw systeem, maar door het gedrag van de eigenaren. De heer Groeneveld stelt dat bij de thans gepleegde insluiping gebruik gemaakt is van een sleutel en dat dat toch wel de meest logische manier is voor een inbreker om het gebouw binnen te komen op het door hem of haar gewenste, meest geëigende (nachtelijke) tijdstip. Deze mogelijkheid wordt bij het alternatief van tags nagenoeg 100% uitgesloten; zodra de betreffende eigenaar het verlies heeft gemeld, kan de tag geblokkeerd worden.

De heer Uitterhoeve stelt voor om het besluit aan te houden en nader onderzoek te doen naar een mogelijk goedkopere oplossing zoals vervangen van twee cilinders.

De meerderheid van de aanwezigen is voor het aanhouden van het voorstel. Het voorstel zal nader uitgezocht worden en hierin zullen ook de toekomstige kosten doorgerekend worden.

Mevrouw Van den Berg (13C) merkt op dat de entree deur nu opent bij beweging, zij zou in verband met veiligheid een knop willen laten aanbrengen waarmee de entree deur van binnenuit geopend kan worden.

7. Fasering vervanging liften

Omdat de reparatiekosten voor de liften hoog oplopen, is geadviseerd om de besturingssystemen te vervangen van de liftinstallaties. Hiervoor is een offerte ontvangen van Skylift ad €31.962,15 voor de installatie entree 21 /25. Voor deze uitgave heeft de VvE gereserveerd.

De heer Voogdt vraagt of het uitstellen van de werkzaamheden mogelijk is. Mede omdat er al iemand heeft vastgezet in de lift en de levertijd van de onderdelen rond de 15 tot 20 weken ligt, is het zeer wenselijk dat het bestuur de opdracht zo spoedig mogelijk kan verstrekken aan Skylift. Het mandaat wat wordt gevraagd betreft enkel de lift van entree 21 / 25. Voor andere gebouwen zal onderzoek gedaan worden of de werkzaamheden noodzakelijk zijn.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of de VvE bescherming van de liftwanden kan aanschaffen, die in de lift geplaatst kan worden bij verhuizingen. Het bestuur zal dit nader onderzoeken.

8. Financiën

Dit punt is doorgeschoven naar de volgende vergadering als meer duidelijkheid is over de kosten voor het Erkerproject.

9. Stemmen over aangemelde beslispunten

Aan de hand van de besluiten welke zijn genomen bij agendapunt 4 en 6 volgt er een stemming over de punten 1, 2 en 6.

Stemming 1; Samenvoeging appartement 23E en 25E is met 3 stemmen tegen, 5 onthoudingen aangenomen.

Stemming 2; Akkoord om met Compond het erkerproject aan te gaan is met 4 stemmen tegen, 2 onthoudingen aangenomen

Stemming 6; Mandaat uitvoering Skylift offerte € 31.962,15 en verdere fasering van het liftonderhoud 2020-2024 is met 1 stem tegen, 2 onthoudingen aangenomen.

10. Rondvraag

- De volgende eigenaren zijn bereid om nader onderzoek te doen voor de mogelijkheden aanbrengen laadpalen; de heer Weijers(25E), mevrouw Bijnen(15G) en mevrouw Grotenhuis(17C). De gegevens welke bij een eerder onderzoek zijn verzameld door het bestuur worden overgedragen aan de commissie.
- De heer Uitterhoeve(13B) vraagt of het mogelijk is om de eenmalige bijdrage voor de erkers mee te nemen in een voorstel. Deze optie is door bestuur onderzocht en zal in de vergadering van januari worden meegenomen in het voorstel.
- De heer Glastra(15F) dankt het bestuur en hoopt op een positievere toon in de volgende vergadering.
- Mevrouw Van den Berg(13C) zou graag het voorstel voor een knop bij de entree deur eerder willen laten uitvoeren en vraagt of dit als actiepunt door het bestuur meegenomen kan worden. De heer Uitterhoeve stelt voor navraag te laten doen bij de leverancier of het plaatsen van een knop mogelijk is.
De heer Sandelowsky(21E) heeft meegemaakt dat na binnenkomst met 30 seconden iemand achter hem in de entreehal stond. Dit komt z.i. omdat de deuren lang open blijven staan. Dit is algemeen bekend en zal opgenomen worden met de leverancier. De huidige openstelling van de deuren is geschikt om het gebouw toegankelijk te houden voor mindervalide personen, die afhankelijk zijn van een rolstoel of rollator.

11. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.30 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering VvE 28 november 2019

Punt	Onderwerp	Besluit
2	Besluitpunt 1: Samenvoegen appartement 23E en 25E	Aangenomen
3	Notulen 27 juni 2019	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Besluitpunt 2: akkoord met keuze Componed	Aangenomen
6	Besluitpunt 5: Sleutelplan	Aangehouden
7	Besluitpunt 6: Fasering vervanging liften	Aangenomen
10	Adviescommissie laadpalen; dhr. Weijers, mw. Bijnen en mw. Grotenhuis	Aangenomen

Agenda Bijzondere ALV, 28 november 2019

20.30 uur
Buurtcentrum De Coenen

- 1. Welkom en Opening**
- 2. Mededelingen en ingekomen stukken**
 - mail Elektrische Laadpalen (Rene Weijers 25 E)
 - mail samenvoeging 23 E en 25 E (Lex van Kats en Didi Whitlau)
 - nieuwe Huismeester Martin Saleh per 1 december 2019 (*mondeling*)
- 3. Concept Notulen BALV 27 juni 2019**
- 4. Stand van zaken en Beslispunten t.a.v. het Erkerproject** (*zie toelichting*)
- 5. Bouwkundige problemen met de Groene Erkers** (*zie toelichting*)
- 6. Sleutelplan** (*zie toelichting*)
- 7. Fasering Vervanging Liften** (*zie toelichting*)
- 8. Financiën**
- 9. Stemmen over aangemelde beslispunten**
 - samenvoeging 23E en 25E
 - erkerproject: mandaat voor het bestuur tot max.€100.000,- voor projectfase fase 1
 - erkerproject: machtiging aan het bestuur voor fase 2 na evaluatie fase 1
 - uitvoering sleutelplan
 - fasering liften
- 10. Rondvraag**
- 11. Sluiting en borrel**

Toelichting op de agenda van 28 november 2019

2 Ingekomen post

Elektrische laadpalen Van René Weijers (25E) is een verzoek aan het bestuur binnen gekomen om de mogelijkheden te onderzoeken voor het installeren van elektrische laadpalen in de parkeergarage. Het bestuur stelt voor om een adviescommissie in te stellen die een behoeftenonderzoek doet en verder de mogelijkheden onderzoekt. Er is al een klein dossier.

De leden worden uitgenodigd zich ter vergadering voor deze commissie aan te melden. Het bestuur zal de bevindingen en voorstellen van de commissie voorleggen aan de ALV van 2020.

Samenvoeging appartementen. Lex van Kats en Didi Whitlau verzoeken de ledenvergadering in te stemmen met het samenvoegen van de appartementen 23E en 25E door middel van een doorbraak van de tussenmuur in 2020. Het bestuur adviseert de vergadering in te stemmen met de samenvoeging, mits voorafgaand aan de verbouwing de vereiste gemeentelijke goedkeuring is verkregen.

Gevraagde beslissing: instemmen met de samenvoeging, mits voorafgaand aan de verbouwing de vereiste gemeentelijke goedkeuring is verkregen.

4 Stand van zaken Erkerproject

In de bijzondere ALV van 27 juni 2019 is de vergadering akkoord gegaan met de voorgestelde procedure voor aanbesteding, te weten:

Munnik en BDA zullen voorgesprekken voeren met 3 aannemers. Daarin worden de volgende criteria gehanteerd:

- Goede naam en faam van het bedrijf in de markt
- Ruime ervaring en aantoonbare kennis en kunde betreffende dit soort werk
- Voldoende en bekwaam personeel
- Een gezonde financiële positie
- Voldoende mogelijkheden aansprakelijkheden te verzekeren.

Vervolgens zal één aannemer worden verzocht om op basis van het BDA rapport van 16 juli 2019 een open begroting te maken. Tot aan de afronding in de bijzondere algemene ledenvergadering van 28 november 2019 is de vereniging gevrijwaard van verplichtingen jegens de aannemer, uitgezonderd de kosten voor het maken van de open begroting indien de leden met de keuze van de aannemer en zijn open begroting niet akkoord gaan.

De resultaten van de gesprekken met de geselecteerde bedrijven (Componed, Hilhorst Bouw en Witte Bouw) zijn vastgelegd in een adviesrapport van BDA van 11 september 2019. Daaruit bleek dat

alle drie de partijen competent zijn het project uit te voeren. BDA merkte ook op dat verwacht kan worden dat Componed door de slanke organisatie economisch concurrerend kan zijn en dat Componed nog aanvullende informatie zou aanleveren over een regeling met overeenkomstige zekerheden als de garantie van de overige bedrijven. BDA heeft bij het uitbrengen van het advies niet gewacht op deze aanvullende informatie. Om die reden was het bestuur niet helemaal tevreden over het advies. Op 30 september 2019 informeerde Componed in een brief het bestuur over deze zekerheidsstelling. Het bestuur vindt deze zekerheid voldoende overtuigend.

In de mail van 1 oktober 2019 benadrukt Gerard Verheij dat BDA verwacht dat op basis van de opgedane ervaring met Componed tijdens de uitgevoerde onderzoeken en op basis van de gesprekken Componed technisch inhoudelijk geschikt en voldoende gekwalificeerd is om het werk succesvol uit te voeren.

Voor alle zekerheid heeft het bestuur nog referenties bij twee vergelijkbare projecten gevraagd. Dit leidde tot een bevredigend en positief resultaat.

De opgedane positieve ervaring bij het vinden van oplossingen voor de glazen schuifpuien op de bovenste verdiepingen en de samenwerking tussen BDA, VVE en Componed in het onderzoekstraject naar de problemen van de erkers acht het bestuur een pluspunt voor Componed.

Eén en ander leidt tot een voorkeur van het bestuur voor Componed als aannemer voor het uitvoeren van het erkerproject.

Op 8 november is er een bijeenkomst geweest met BDA en Componed waar de betrokkenen afspraken gemaakt hebben over het traject na de beslissing van de ledenvergadering op 28 november a.s.

Verdere planning erkerproject

De intentie is dat fase 1 van het project (de vervanging van de erkers bij de huisnummers 21) zal worden afgerond in de periode april-mei 2020. Om dit te halen moet zsm de opdracht hiervoor gegeven worden. De ervaringen bij deze fase 1 zullen dan geëvalueerd worden door BDA, zodat fase twee de vervanging van de erkers bij de overige kolommen in de tweede helft van het jaar kan worden ingezet. Daarvoor vragen we nu al de goedkeuring van de leden. De bedoeling is fase 2 in zijn geheel af te ronden in de tweede helft van 2020.

We verwachten op 28 november a.s. meer details met een onderbouwd financieel plaatje aan de leden te kunnen voorleggen voor in ieder geval de kosten van fase 1. Daar we deze op dit moment nog niet hebben wordt tot een bedrag van € 100.000 een mandaat gevraagd om voort te kunnen gaan met het project

Voor wat betreft fase 2 zal er naar gestreefd worden op die dag zo goed mogelijke schattingen te kunnen presenteren van de te verwachten kosten. De intentie is dat een uitgebreid voorstel met de financiering voor deze fase wordt voorgelegd aan de leden op de ALV van het voorjaar 2020.

gevraagde beslissing: de vergadering stemt in met een machtiging aan het bestuur om na evaluatie van fase 1 opdracht te geven aan Componed voor de uitvoering van fase 2

gevraagde beslissing: De vergadering mandateert het bestuur tot een maximaal bedrag van €100.000,-' voor de uitvoering van het erkerproject fase 1 door Componed.

Financiering Erkerproject

Onze huidige liquiditeitspositie stelt ons in staat de kosten van fase 1 in de eerste helft van 2020 te dragen zonder een beroep te doen op een extra bijdrage van de leden of een aan te trekken externe lening. Voor fase 2 zal dit niet het geval zijn.

Om de benodigde extra bijdrage zo veel mogelijk te beperken, zullen we onderzoeken of bepaalde in het Meer Jaren Onderhoudsplan opgenomen projecten iets meer naar de toekomst geschoven kunnen worden.

Op de in het voorjaar 2020 te houden ALV willen we aan de leden een concreet bedrag voorleggen dat we extra nodig zullen hebben om fase 2 te kunnen betalen.

De vraag is dan hoe we dit extra bedrag gaan betalen. Het bestuur stelt voor de in de laatste ALV vastgestelde extra maandelijkse bijdrage voor het erkerproject (voor de VVE in totaal € 4.106 per maand) in ieder geval te handhaven.

Daarnaast zal een eenmalige extra bijdrage nodig zijn. In onze visie zal deze zo groot moeten zijn dat we een liquiditeitspositie van minimaal € 50.000 kunnen handhaven.

Een alternatief voor de eenmalige extra bijdrage in het najaar van 2020 is het aantrekken van een externe lening. Wellicht zijn er leden die hier de voorkeur aan geven. Het bestuur zal onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot het aantrekken van een dergelijke lening, bestemd voor die leden die daar de voorkeur aan geven. De betreffende leden dienen dan in termijnen aflossingen en rente op deze lening terug te betalen aan de VVE, die de bedragen weer doorbetaalt aan de betreffende geldgever.

Samengevat:

- Er is nu geld genoeg om fase 1 te kunnen betalen;
- Voor fase 2 hebben we extra geld nodig;
- De op de ALV van mei 2019 vastgestelde extra erker-bijdrage voor de erkers blijft gehandhaafd tot de ALV van 2020
- Het bestuur zal op de ALV van het voorjaar 2020 bekend maken hoe groot het voor het erkerproject eenmalig extra benodigde bedrag is;
- Aan de leden zal dan worden voorgelegd hoe groot hun individuele eenmalige extra bijdrage zal zijn. De hoogte van het eenmalige extra bedrag dat aan de leden in rekening zal worden gebracht in de tweede helft van 2020 is gekoppeld aan de gebruikelijke breukdelen van de eigendom;
- Onderzocht zal worden in hoeverre een externe lening kan worden aangetrokken om leden tegemoet te komen die er de voorkeur aan geven de extra bijdrage in termijnen (vermeerderd met rente) af te lossen.
- Het bestuur onderzoekt of op de kosten van MJOP tijdelijk bespaard kan worden door het doorschuiven van niet direct urgent uit te voeren werkzaamheden.

Gevraagde beslissingen:

Instemmen met de uitvoering van het erkerproject fase 1 door Componed. BDA controleert de kwaliteit van de uitvoering.

5 Bouwkundige problemen Groene Erkers

In de vorige vergadering werd gemeld dat er lekkages zijn in de groene erkers (nrs. 23), met als gevolg schade in en bij de aansluiting tussen erkers en gebouw en schade aan het metselwerk in de buitenmuur. Er is een eerste verkennend onderzoek gedaan door Componed, de resultaten staan op de site. BDA is om een offerte gevraagd voor vervolgonderzoek. We wachten de resultaten af.

6 Sleutelplan

Reden voor dit voorstel

Wij verwijzen naar onze Nieuwsbrief van september waarin wij melding maakten van de poging tot inbraak in het blok 21-25. Op een vrijdagmorgen rond 4 uur 's ochtends maakten inbrekers gebruik van een sleutel die toegang gaf tot de ingang van dit blok, waarna zij zich naar de garage begaven. Gelukkig werden zij gestoord tijdens hun activiteiten zodat zij in paniek het gebouw uit gevlucht zijn zonder iets gestolen te hebben. De sleutel van blok 21-25 is echter nog steeds in hun bezit en dat achten wij een ongewenste situatie die niet mag voortduren.

Een probleem is dat de sleutels van de voordeuren ook toegang geven tot de ingang van de fietsenstalling naast de garage. Ook hier zouden de onverlaten dus nog kunnen binnenkomen. Het is dus gewenst zowel de toegang tot blok 21-25, als de toegang tot de fietsenstalling te veranderen. En omdat ook de bewoners van de blokken 13-15 en 17-19 met hun sleutel toegang tot de fietsenstalling hebben betekent dit dat ook hun sleutels moeten worden vervangen.

Met het bedrijf BSS dat ons in het verleden regelmatig heeft geholpen bij het vervangen van sleutels en sloten hebben wij overleg gevoerd over een nieuw sleutelplan. BSS heeft ons verschillende opties voorgelegd die kunnen worden onderscheiden in 2 categorieën:

- 1) mechanische sleutels en cilinders, zoals we nu ook hebben;
- 2) elektromechanische sleutels en tags.

Bij de eerste categorie zou de initiële investering relatief laag zijn, maar zouden we dezelfde problemen blijven houden. Iedere keer dat we vrezen dat er weer een sleutel in verkeerde handen is geraakt moeten we overwegen het hele pakket opnieuw te vervangen. Als we nu kiezen voor elektromechanische sleutels hoeft dit niet. Alle sleutels of tags krijgen een eigen identificatie. Als zo'n sleutel of tag verloren wordt hoeft alleen deze sleutel of tag geblokkeerd te worden en kan het systeem verder in stand blijven. Op termijn zal dit alternatief voordeliger zijn.

BSS heeft ons alternatieven voorgelegd voor sleutels en tags. Onze keuze is gevallen op tags, te gebruiken voor de ingangen van het gebouw en de fietsenstalling.

Nieuw sleutelplan

- Sloten en sleutels van de 3 ingangen 13-15, 17-19 en 21-25, alsmede de ingang tot de fietsenstalling naast de garage, worden vervangen door nieuwe sloten en tags;

- Het kastje naast de voordeuren, waar nu de sleutel in past om de deur automatisch te laten openen, wordt vervangen door een nieuw kastje met wandlezer. Door de tag voor dit kastje te houden gaat de voordeur automatisch open, net zoals nu;
- Bij de ingang tot de fietsenstalling naast de garage wordt hetzelfde principe toegepast: kastje met wandlezer naast de ingang waar de tag voor gehouden moet worden, waarna de deur opengaat;
- Alle bewoners krijgen in principe 4 tags met 4 verschillende kleuren. De kosten van de aanschaf daarvan zijn voor rekening van de VVE;
- Bewoners kunnen desgewenst meer dan 4 tags ontvangen. De kosten van de extra tags zijn dan voor eigen rekening (zie verderop);
- Iedere tag heeft een eigen identificatiecode, waarmee toegang geregeld of geblokkeerd kan worden. Als iemand bijvoorbeeld zijn groene tag is kwijtgeraakt, wordt deze tag geblokkeerd en kan een nieuwe groene tag verkregen worden met een nieuwe code;
- Toegang tot de voordeuren zal gelijk zijn aan het huidige systeem. Bijvoorbeeld, iemand met een tag voor blok 13-15 kan die alleen maar gebruiken voor ingang 13-15 en de fietsenstalling en niet voor de andere ingangen;
- Het systeem zal worden beheerd door BSS. BSS houdt een database bij van alle uitgegeven tags, zal kwijtgeraakte tags blokkeren en nieuw uitgegeven tags opnemen in deze database. Alleen BSS zal inzage hebben in deze database;
- De oude, thans gebruikte sleutels blijven gehandhaafd voor de overige deuren waarvoor ze ook nu gebruikt worden, d.w.z. de toegang tot de bergingsgang, de garage en de tuin. Bewoners zullen dus zowel de oude sleutel als de tag bij zich moeten houden. In een later stadium kan overwogen worden het systeem zodanig uit te breiden dat de tags ook gebruikt kunnen worden voor deze deuren. De bestaande sleutels zouden dan niet meer nodig zijn.

Veiligheid

De kans blijft natuurlijk bestaan dat een tag in handen komt van een onbevoegd persoon. Zodra dit ontdekt en gerapporteerd is door de betreffende eigenaar, wordt deze tag echter geblokkeerd. Het systeem blijft in stand en overige bewoners hoeven niet bang te zijn dat onbevoegden het gebouw binnen komen. De software die de toegang reguleert wordt beheerd en beschermd tegen hacking door BSS.

Kosten

Voor rekening van de VVE:

De totale kosten voor de VVE zullen ca. € 10.000 bedragen. Daarmee worden betaald de aanschaf van nieuwe sloten, wandlezers, extra stopcontacten en ander materiaal. Voorts de installatie van hardware en software en tenslotte de aanschaf van de basisvoorraad tags, waarbij aan iedere eigenaar 4 tags met verschillende kleuren worden gedistribueerd.

Na de installatie zal jaarlijks een bedrag van € 187,55 (incl. BTW) in rekening gebracht worden door BSS.

Voor rekening van bewoners:

Bewoners hebben de mogelijkheid bij de aanvang van het nieuwe systeem extra tags te verkrijgen tegen een prijs van € 15,00 per tag.

Mochten bewoners in een later stadium hun hoeveelheid tags willen uitbreiden (of na verlies van een tag op peil willen houden), dan zullen opnieuw programmeringskosten gemaakt moeten worden. De prijs van een extra tag zal dan € 25,00 bedragen.

Voorstel

Het bestuur stelt voor akkoord te gaan met uitvoering van dit sleutelplan, waarbij de initiële kosten voor de VVE ca. € 10.000 zullen bedragen. Jaarlijks zal vervolgens een bedrag van € 187,55 (huidig prijsniveau) in rekening gebracht worden door BSS voor beheer.

Gevraagde beslissing: in te stemmen met de uitvoering van het sleutelplan

7 Fasering Liftonderhoud periode 2020 – 2024'

In ons Meer Jaren Onderhouds Plan is al enkele jaren de vervanging van diverse onderdelen van onze drie liften opgenomen. In overeenstemming met de te verwachten levensduur van liften van maximaal 20 jaar, was deze vervanging gepland voor de periode 2020-2024. Daarbij was in het MJOP de vervanging van liftbesturing, cabine- en schachttableaus en deuraandrijving gepland voor de jaren 2020, 2021 en 2022 (ieder jaar één lift), terwijl in 2024 de liftmachines zouden worden vervangen.

Op basis van enkele jaren geleden van ons liftonderhoudsbedrijf Skylift verkregen opgaves waren daarvoor in het MJOP de volgende bedragen opgenomen:

2020	€ 30.795
2021	€ 31.158
2022	€ 31.158
2024	€ 67.155 machines 3 liften

Gebleken is dat in het blok 21-25 thans regelmatig storingen zijn die geleid hebben tot een aantal kleine reparaties. Verwacht wordt dat dit de komende tijd alleen maar zal toenemen met reparatiekosten die kunnen oplopen tot enkele duizenden euro's. Skylift heeft ons daarom geadviseerd nu op korte termijn de gewenste investeringen in blok 21-25 te verrichten. Op ons verzoek heeft Skylift ons vervolgens een offerte gestuurd, waarbij het totale bedrag uitkwam op € 31.962,15 (incl. BTW). Dit bedrag wijkt niet veel af van het enkele jaren geleden indicatief genoemde bedrag.

Voorstel

Het bestuur stelt voor akkoord te gaan met de offerte van Skylift. Gezien de levertijd van onderdelen die thans opgelopen is tot 12 of zelfs 16 weken, kan worden verwacht dat de vervanging zal plaatsvinden in de periode april – mei 2020.

Met Skylift zal voorts intensief contact worden onderhouden om te bezien of de oorspronkelijk geplande vervangingen bij de andere 2 liften gehandhaafd kan blijven voor 2021 en 2022 of dat vervroeging gewenst is. Dit kan dan worden voorgelegd aan de leden op de ALV in het voorjaar.

Gevraagde beslissing:

Akkoord te gaan met de door Skylift uitgebrachte offerte van € 31.962,15 (incl. BTW). en in te stemmen met de verdere fasering van het project Liftonderhoud periode 2020 – 2024'

Notulen vergadering van : VvE Pieter de Hooch

Gehouden op : 27 juni 2019 in Buurtcentrum de Coenen te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur : mw. B.B. Tholen (ad interim voorzitter), dhr. H. Groeneveld (penningmeester), dhr. J. Fernhout (secretaris),
mw. M.J.S. Jurriëns en mw. M. van Hagen
Namens Munnik VvE Beheer : dhr. Y. Gouverneur (projectleider) en mw. J. Plessius (notulist)

Aantal stemmen conform

presentielijst : 342 (waarvan 160 volmachten) van de 527 stemmen

1. Welkom en Opening

De voorzitter opent om 20.35 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom op deze bijzondere ALV. Vanavond wordt opnieuw over de erkers gesproken. Er is voldoende quorum aanwezig om rechtsgeldig te kunnen beslissen. De voorzitter hoopt dat snel besloten kan worden.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen. De heer Fernhout merkt op dat het rapport van BDA dat op de agenda staat een foute datum heeft. Dat moet zijn 3 juni 2019.. Dit rapport gaat om de technische omschrijvingen en tekeningen van de details. Er is ook een samenvatting in opgenomen en hoe er nu verder moet worden gegaan. De eerste versie van dit rapport staat op de website. De 2^e versie wordt nu bijgesteld naar aanleiding van de bespreking op 18 juni jl. met de erkercommissie, een deel van het bestuur en de heren Gouverneur van Munnik en Verheij van BDA. Het zijn kleine details en slordigheden die aangepast worden.

Mevrouw Grotenhuis vraagt wie er verantwoordelijk is als er een blunder wordt gemaakt? De heer Uitterhoeve antwoordt dat de aannemer nog verbeteringen kan aanbrengen. Als die verbeteringen fout lopen, is deze aannemer verantwoordelijk. Als het ontwerp verkeerd is, zal BDA verantwoordelijk zijn. Dan kan geprobeerd worden de schade te verhalen. Mevrouw Grotenhuis vraagt of er 5 jaar garantie wordt gegeven? De heer Uitterhoeve antwoordt dat de aannemer een wettelijke garantie geeft van 10 jaar. Contracten moeten nog afgesloten worden maar dit zal meegenomen worden. De aannemer heeft een CAR verzekering. De voorzitter merkt op dat er van uit wordt gegaan dat BDA ook goed verzekerd is maar zij zal dit nog navragen.

De heer Hoekert merkt op dat de vereniging een lange ervaring heeft met aannemers en architecten. Is het duidelijk wie in het verleden verantwoordelijk en aansprakelijk was? Mevrouw Jurriëns antwoordt dat alle claims tegen de oorspronkelijke aannemer en latere herstelwerkers aan de erkers verjaard zijn. De heer Uitterhoeve vult aan dat het bij de herstelwerkzaamheden in 2007 ingewikkeld was, omdat de ontwikkelaar de opdrachtgever was. De heer Balvers verzoekt een officiële instantie nu te laten kijken of alles goed is uitgevoerd. De voorzitter antwoordt dat als het werk gereed is, wordt het getest en gekeurd door BDA. Dan geeft de aannemer een garantie van 10 jaar op het uitgevoerde werk. De heer Balvers vraagt of het fiat van BDA bepalend is? De heer Uitterhoeve antwoordt dat BDA ook bij de uitvoering inspecteert. Zij zijn verantwoordelijk voor het ontwerp, de controle en de uitvoering. Als de aannemer alles volgens de specificaties van BDA heeft uitgevoerd, ligt de verantwoordelijkheid bij BDA. De vorige keer was de vereniging niet de opdrachtgever. Alle claims waren verstreken en dat is juridisch een verloren zaak. De aansprakelijkheid is nu veel scherper in beeld en er zal gecheckt worden of partijen die verantwoordelijkheid ook kunnen dragen.

Mevrouw Van Hagen geeft aan dat BDA de verantwoordelijkheid in de contracten met de aannemer zal meenemen en zal checken of de aannemer solvabel genoeg is. Dat is één van de criteria waarop de aannemer wordt geselecteerd. De heer Gouverneur meldt dat er wel een bouwgarantie fonds is, maar daar moeten wel premies voor betaald worden. Hij kan het onderzoeken.

Er zijn geen verdere vragen.

3. Concept notulen ALV 14 mei 2019

Bladzijde 4: de heer Van Etten merkt op dat hij zelf aan de heer Van Kats heeft gevraagd of de kascommissieleden ook na 3 jaar moesten aftreden.

Met bovengenoemde wijziging worden de notulen unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

4. Beslispunten t.a.v. het Erkerproject

De toelichting is meegestuurd en zal per punt worden besproken. In het kort is eerst samengevat wat er al gebeurd, gedaan en besproken is. De heer van Etten vindt het beter dat er huisnummers genoemd worden bij de houten erkerkozijnen. Er staat nu stramien 5. De voorzitter antwoordt dat het gaat om huisnummers 21 en dat voortaan de aanduiding met huisnummers zal plaatsvinden.

- 1) Integrale vervanging van 35 erkers: alleen door alles integraal te vervangen wordt een waterdichte detaillering gerealiseerd en er wordt gegaan naar het oorspronkelijke ontwerp. Er is nu Lamikon op aangebracht en dat is al een verstoring. In het oorspronkelijke ontwerp zijn de houten kozijnen rond afgewerkt. Dat is nog te zien in het hotel. Mevrouw Grotenhuis geeft aan dat ook binnenshuis dat nog te zien is. Zij vraagt tevens of er een vergunning aangevraagd moet worden bij de gemeente Amsterdam. De heer Van Etten antwoordt dat het rapport spreekt over onderhoud en de aannemer moet daarnaast nog zelf onderzoeken of een vergunning nodig is. De heer Uitterhoeve vult aan dat er terug wordt gegaan naar het oorspronkelijke ontwerp en daar is al een vergunning voor gegeven. Er wordt gesproken over onderhoud en herstel en dat is in principe vergunningsvrij. Als de gemeente wel een vergunning wil en het werk zou willen stilleggen, dan kan dat alleen als de Gemeente kan aantonen dat voor het werk geen vergunning zou worden gegeven als deze zou zijn aangevraagd.

Gevraagd wordt of er nog ruimte zit tussen erker en valhek. In het verleden sloot dat aan maar nu niet meer. De voorzitter zegt dat dit nog niet duidelijk is. De bedoeling is het zo licht als mogelijk te maken maar wel met respect voor het ontwerp. De heer Van Etten weet dat BDA heeft gemeld dat de leverancier moet bepalen welke constructie de kozijnen moeten krijgen. Details moeten nog besproken worden.

- 2) Duurzaam hout: Er zijn geen vragen over dit beslispunt.
- 3) Vouwdeuren: hierover is uitgebreid gesproken met verschillende opties. Er is gekozen voor optie 5 in het rapport van BDA. Dit zijn vouwdeuren met verschuifbare delen naar weerszijden.
- 4) Procedure voor aanbesteding: voorgesteld wordt 1 aannemer te verzoeken een offerte te maken op basis van het BDA rapport. Eerst zullen de heer Gouverneur en BDA een selectie maken van 3 aannemers. Er zullen voorgesprekken worden gevoerd en dan wordt bepaald welke aannemer een offerte mag uitbrengen. Dit wordt door BDA begeleid. De volgende criteria zijn o.a. bepalend:
 - Goede naam en faam van het bedrijf in de markt
 - Ruime ervaring en aantoonbare kennis en kunde betreffende dit soort werk
 - Voldoende en bekwaam personeel
 - Een gezonde financiële positie
 - Voldoende mogelijkheden aansprakelijkheden te verzekeren.

Mevrouw Grotenhuis benadrukt dat er vrijwaring moet zijn van de aannemer als hij een offerte uitbrengt. De voorzitter zal dit meenemen. Het moet duidelijk zijn dat het een voorselectie is bij de 3 aannemers. Er wordt geen vergoeding gegeven voor het voeren van een voorgesprek. De aannemers worden uitgenodigd voor een gesprek en niet voor een offerte. Als het goed voelt en het bedrijf voldoet aan de criteria, mag een offerte worden uitgebracht. Deze wordt aan de vergadering nog voorgelegd. Tot die tijd zal de vereniging gevrijwaard zijn. De heer Van Etten vraagt of er ook gekeken wordt naar referenties. Mevrouw Van Hagen antwoordt dat dit bij de voorselectie is meegenomen. Het moet een bouwkundig aannemer zijn. Er is gekozen voor een procedure met één aannemer, anders kost het veel tijd en geld.

- 5) Uitvoering: dit is net besproken. De vergadering beslist uiteindelijk in het najaar.

Mevrouw Grotenhuis merkt op dat in de erkers geen goede beluchting is. Het zou beter zijn als het bovenste deel geopend kan worden. De voorzitter antwoordt dat er een aantal punten zijn die eventueel extra kunnen worden gerealiseerd. Daarvoor moet wel zelf betaald worden zoals de zonneschermen en klapparamen in de zijkant. De heer Gouverneur antwoordt dat deze extra's wel de goedkeuring van de ALV nodig hebben. De heer Balvers vraagt zich af of per loggia er verschillen in aanzicht kunnen zijn? Mevrouw Van Hagen antwoordt dat het minimale verschillen

zijn. De heer Gouverneur geeft aan dat deze in het definitieve ontwerp worden meegenomen. De heer Uitterhoeve vult aan dat de vergadering ook kan besluiten deze keuzemogelijkheden niet toe te staan.

De heer Martins vraagt of de groene hoekerkers ook bij het project betrokken worden. De voorzitter antwoordt dat dit een algemeen probleem is en nu niet wordt meegenomen. De 4-5 groene loggia's worden zo snel mogelijk geïnspecteerd. De heer Groeneveld zal binnenkort een afspraak maken en verzoekt contact gegevens door te geven.

Mevrouw Antolini vraagt of het gaat om hetzelfde probleem. De heer Uitterhoeve antwoordt dat het een heel ander probleem is. De groene loggia's zijn van aluminium en de witte van hout. De binnenstructuur is ook heel anders. De oplossing zal dus ook heel anders zijn en heeft een andere expertise nodig. Opgemerkt wordt dat het wellicht slim is met dezelfde aannemer dit op te pakken. De voorzitter denkt dat dit afhankelijk is van de deskundigheid van de aannemer. De betreffende appartementen kunnen wel samen in één project worden meegenomen. Er wordt een commissie voorgesteld.

5. Stemmen over aangemelde beslispunten

De stemformulieren worden ingezameld.

6. Rondvraag

Mevrouw Grotenhuis complimenteert het bestuur voor de uitleg van deze ingewikkelde materie. Daarnaast is het bestuur altijd aardig en vriendelijk gebleven. De vergadering ondersteunt het compliment met applaus. De voorzitter bedankt de vergadering.

De heer Rodenberg vraagt hoe omgegaan wordt met mensen die al nieuwe puien hebben gezet en met zonweringen die al geplaatst zijn. Daarover moet in een fase van het project gesproken worden. De voorzitter antwoordt dat de zonwering eraf moet worden gehaald en indien gewenst kan het er weer op. Met de heer Verheij is hierover gesproken dat in de detaillering de mogelijkheid wordt voorbereid voor het plaatsen van zonwering die van binnenuit elektrisch bediend kan worden. Dan hoeft in het nieuwe kozijn later niet geboord te worden. De zonwering is een zaak van de bewoner en daar bemoeit het bestuur zich niet mee. De heer Rodenberg vindt het vreemd dat de verantwoordelijkheid en kosten bij de bewoners worden neergelegd. Wat als het zonnenscherm niet meer past? Hij wil dat een keer bespreken. Het dubbelglas is ook een issue. Een aantal bewoners hebben het al zelf vervangen. De voorzitter antwoordt dat in alle puien nu dubbelglas wordt geplaatst. De heer Rodenberg vindt dat hij nu dubbel betaalt. De heer Van Etten antwoordt dat er ook betaald wordt door bewoners die geen erker hebben. Het is een kostenpost voor iedereen. De heer Uitterhoeve geeft aan dat het juridisch uitgezocht is. Het is in de eerste vergaderingen vorig jaar al besproken. De zonwering is voor de eigen verantwoordelijkheid en rekening van de bewoner. Het is misschien vervelend, maar het is nu eenmaal zo. Ook als men geen erker heeft, moet mee betaald worden.

Er zijn leden die in het verleden al geld aan dubbelglas hebben uitgegeven. Er komt wel dubbelglas voor terug. Mevrouw Van Hagen merkt op dat hergebruik geen optie is. Niemand krijgt compensatie. De heer Rodenberg is ook geen voorstander van hergebruik, maar hij wil wel duidelijkheid over deze issues. De heer Van Etten denkt dat de dagwaarde minimaal is. De heer Rodenberg antwoordt dat zijn zonwering nog goed werkt. Als er een poging wordt gedaan om het terug te hangen, is dat al voldoende. De heer Gouverneur merkt op dat de aannemer nooit de verantwoording zal nemen voor de zonwering met het risico dat na montage de zonwering het niet meer doet. De heer Van Etten stelt voor een commissie op te richten die over de zonwering gaat. Alle wensen kunnen geïnventariseerd worden en het zal werk bij het bestuur weghalen. Er kan dan ook bepaald worden wie de zonwering zal demonteren en eventueel zal herplaatsen. De heer Rodenberg geeft aan dat destijds in de vergadering is bepaald welke firma de zonwering plaatst. De heer Van Etten antwoordt dat dit gedaan is om uniformiteit te garanderen en dat het niet door de VvE is geregeld. Het is collectief gedaan door eigenaren zelf. De voorzitter stelt voor dat de commissie zonwering dit oppakt en contact opneemt met de firma De Haan. Mevrouw Jurriëns zal vanuit het bestuur aanspreekpunt zijn en in de commissie meedraaien. Mevrouw Höppener wil wel in de commissie deelnemen; zij was ook bij het eerste collectief betrokken.

De heer Martins vraagt of de groene "luxaflex" zonneschermen aan de buitenzijde van de groene hoekerkers worden meegenomen. De heer Uitterhoeve antwoordt dat dit externe groene screens zijn. Die zijn wellicht onderdeel van het gebouw, dat is niet zeker. De heer Martins geeft aan dat hijzelf niet deze screens heeft. Het bestuur zal hier naar kijken.

Uitslag stemming:

- 1) Integrale vervanging van 35 erkers: unaniem aangenomen.
- 2) Duurzaam hout: met 1 onthouding met meerderheid aangenomen.
- 3) Vouwdeuren: unaniem aangenomen.
- 4) Procedure voor aanbesteding: unaniem aangenomen.
- 5) Uitvoering: unaniem aangenomen.

Nagekomen bericht: drie stemformulieren zijn na de vergadering ingeleverd, maar waren wel tijdig bij het bestuur in de bus gedaan. Bij punt 3) Vouwdeuren is 1 tegenstem uitgebracht. De stemming voor punt 3) was dus niet unaniem.

7. Sluiting en borrel

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 21.35 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering de dato 27 juni 2019

Onderwerp	Besluit
Notulen 14 mei 2019	Met 1 aanpassing goedgekeurd en vastgesteld
Integrale vervanging 35 erkers	Unaniem goedgekeurd
Duurzaam hout	1 onthouding, meerderheid goedgekeurd
Vouwdeuren	1 stem tegen, meerderheid goedgekeurd
Procedure voor aanbesteding	Unaniem goedgekeurd
Uitvoering	Unaniem goedgekeurd

Actiepuntenlijst vergadering de dato 27 juni 2019

Nr.	Onderwerp	Actiehouder
1.	Nagaan of BDA goed verzekerd is	Bestuur
2.	Mogelijkheid bouwgarantiefonds inschakelen onderzoeken	Y. Gouverneur
3.	Vrijwaring van aannemers waarborgen bij voorgesprek en offertes	Bestuur
4.	Commissie zonwering oprichten/contact opnemen met de Haan	Bewoners
5.	Schermen in hoeken nakijken	Bestuur

MACHTIGING / STEMFORMULIER 28 november 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 28 november 2019 en zo nodig voor hem / haar aldaar te stemmen als ware hij / haarzelf aanwezig, volgens onderstaande instructies

	Voor	Tegen	Onth
1. Samenvoeging app. 23E en 25 E	☐	☐	☐
2. Erkerproject: De vergadering gaat akkoord met de keuze van Componed	☐	☐	☐
3. De vergadering machtigt het bestuur om na evaluatie van fase 1 opdracht te geven aan Componed voor de uitvoering van Erkerproject fase 2			
4. De vergadering mandateert het bestuur tot een maximaal bedrag van €100.000 - voor de uitvoering van fase 1 door aannemer Componed	☐	☐	☐
5. Instemmen met Uitvoering Sleutelplan	☐	☐	☐
6. Akkoord gaan met de door Skylift uitgebrachte offerte van €31.962,15 en in te stemmen met de verdere fasering van het liftonderhoud 2020-2024	☐	☐	☐

.....
(Handtekening)

Datum 28 november 2019

VvE Pieter de Hooch

Secretariaat ✉ Pieter de Hoochstraat 17B, 1071 ED Amsterdam

🌐 www.pieterdehooch.nl bestuur@pieterdehooch.nl