

Concept-notulen ALV 16 juni 2020	1
Stukken ALV 16 juni 2020	9

Notulen vergadering van : VvE Pieter de Hooch

Gehouden op : 16 juni 2020 in de garage onder het gebouw

Aanwezig

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

**Aantal stemmen conform
presentielijst** : 436 (waarvan 119 volmachten) van de 527 stemmen

1. Welkom en Opening

De voorzitter opent om 19.34 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Het bestuur heeft geprobeerd bij alle locaties in de buurt om een bijeenkomst te organiseren maar dat is niet gelukt vanwege de coronamaatregelen. Daarom is besloten in de garage de vergadering te houden. De voorzitter meldt dat de brief van mevrouw Jonk (13H) en mevrouw Coeterier (15H), die net is uitgedeeld door mevrouw Jonk, voor het bestuur verrassend is. Nog niet lang geleden is er mailverkeer geweest met mevrouw Jonk. Het bestuur was van mening dat deze brief niet ingebracht hoefde te worden. Mevrouw Jonk heeft wel die mening. De brief zal bij ingekomen stukken worden behandeld.

De vergadering is een aantal keren uitgesteld vanwege de informatie omtrent de erkerproblematiek, die op zich liet wachten en de coronaperikelen. Gelukkig is dit nu wel weer mogelijk volgens de RIVM regels op deze bijzondere locatie.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Gevraagd wordt wat de status is van de brief van mevrouw Jonk. De voorzitter is van mening dat behandeling niet mogelijk is omdat de brief niet 10 dagen voorafgaand aan de vergadering is aangeboden. Het is ter kennisname. Mevrouw Jonk antwoordt dat zij de brief naar het bestuur heeft gestuurd en daar ook per mail antwoord op heeft gekregen. Op 11 mei heeft zij gevraagd de brief te behandelen. Gedurende de vergadering zullen de punten aan de orde komen.

2. Mededelingen

De voorzitter heeft in de nieuwsbrief van 31 januari jl. gemeld dat de heer Voogdt (13K) zijn lidmaatschap in de kascommissie heeft opgezegd. Er is een nieuw lid gevonden in de heer P. Kuks (17A), die bereid is gevonden de jaarstukken 2019 te beoordelen.

De reden van opzegging van de heer Voogdt is gecommuniceerd: de heer Voogdt is ontevreden over de erkeraanbestedingsprocedure.

De heer Weijers (21G) is afwezig, zodat mevrouw Grotenhuis (17C) de stand van zaken meldt over de commissie laadpalen. Mevrouw Grotenhuis meldt dat de commissie geprobeerd heeft een offerte te krijgen voor het aanleggen van laadpalen maar dat werd doorkruist door allerlei mededelingen, zoals een artikel in Het Parool, dat er risico's zijn aan laadpalen in een garage. Daarover wil de commissie eerst meer duidelijkheid hebben en geeft de opdracht terug. De heer Van Etten (25C) geeft aan dat hij eerder in een soortgelijke commissie heeft gezeten bij een andere VvE en stelt zich beschikbaar dit verder te onderzoeken.

Gevraagd wordt wat er in Het Parool staat? Mevrouw Grotenhuis antwoordt dat accu's spontaan kunnen ontbranden en er is geen zekerheid hoe opladen veilig kan worden gedaan. Er staan voldoende laadpalen op straat en dat was de reden om de opdracht niet verder uit te voeren. De voorzitter vult aan dat er ook berichten waren van de Vereniging Eigen Huis dat accu's van elektrische auto's niet in garages kunnen worden geblust.

3. Ingekomen stukken

- Brief van mevrouw Jonk en mevrouw Coeterier is besproken.

4. Samenstelling bestuur

Mevrouw Jurriëns (23B) heeft met veel plezier in het bestuur gezeten, maar neemt nu afscheid. De andere leden van het bestuur zullen apart van haar afscheid nemen. De voorzitter heeft geprobeerd meerdere kandidaten te vinden voor het bestuur. Mevrouw Wiesman (15D) heeft zich gemeld. De voorzitter stelt voor haar te benoemen.

Na telling van de stemformulieren blijkt van de 436 stemmen, 425 stemmen voor de benoeming van mevrouw Wiesman te zijn en 11 stemmen tegen. Er zijn geen onthoudingen. Mevrouw Wiesman is hierbij benoemd.

Het bestuur zoekt meerdere leden omdat de huidige leden al langdurig in het bestuur zitten. De voorzitter roept leden op zich aan te melden.

Mevrouw Whitlau (23E) vraagt of er profielschetsen zijn van de bestuursfuncties om een idee te krijgen van de taken. De voorzitter antwoordt dat veel afhangt van de inzet van de persoon zelf. In het bestuur zitten een voorzitter, penningmeester en secretaris en twee leden algemene zaken. Specialistische kennis wordt zo nodig ingehuurd. Het bestuur zal korte taakomschrijvingen of profielschetsen opstellen en rondsturen.

De heer Groeneveld wil voorlopig penningmeester blijven, maar er kan wel iemand het komend jaar al meelopen met hem. De voorzitter geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar wat jongere mensen.

5. Concept Notulen BALV 28 november 2019

Tekstueel: bladzijde 4: de bouwkundige problemen zijn bij vijf verdiepingen in plaats van vier.

Inhoudelijk: Een aantal punten komt op de agenda terug.

Mevrouw Whitlau vindt dat de voordeur nog lang blijft open staan. De voorzitter antwoordt dat er door Hacar naar gekeken is en is bijgesteld. Bij 13-15 heeft de voordeur ook nog wel wat kuren. De heer Uitterhoeve is betrokken geweest bij de afstemming en het is een afweging tussen snelheid met b.v. een rollator of rolstoel, of comfort en veiligheid. Als de deur sneller dicht gaat, komen bewoners wellicht in de knel. De voorzitter adviseert altijd even om te kijken of de deur dicht is.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de notulen van 28 november 2019 en de wijzigingen die de heer Voogdt heeft doorgegeven op bladzijde 3. De notulen worden daarmee goedgekeurd en vastgesteld.

6. Erkerproject

Mevrouw Grotenhuis ziet dat het bestuur veel inspanningen heeft verricht en snapt dat het bestuur er genoeg van heeft. Het is een moeilijke klus. Zij vindt dat haar verzoek om een goede begroting te presenteren, niet is gehonoreerd. Er is van Componed alleen een overzicht ontvangen van alle kosten. Als één stramien wordt gedaan, kunnen de andere niet achterblijven. Er wordt dus nu beslist voor alle stramienen. Er is naar haar mening geen voorstel voor concrete financiering, geen voorwaarden, rente, bank, etc. Het gaat om een project dat wellicht duurder zal worden en 1 miljoen Euro kost. Dat moet door de leden worden gefinancierd. Als leden niet kunnen betalen, moet daarvoor een financieringsmogelijkheid zijn. Mevrouw Grotenhuis is van mening dat de vergadering nog niet aan besluitvorming toe is.

De heer Groeneveld antwoordt dat fase 1 wordt betaald uit de bestaande liquiditeiten. Er is voor nu voldoende geld aanwezig. Het is nog niet bekend hoe fase 1 wordt afgerond. Daarom is het nog niet mogelijk voor de aannemer een precieze begroting voor fase 2 te maken. De liquiditeitspositie van de VvE aan het eind van het jaar hangt in belangrijke mate af van de uitvoering van bepaalde grote projecten (met name de reparatie van de groene erkers) en is daarom ook nog onzeker. Mocht deze liquiditeitspositie na de betaling van de kosten voor fase 1 en de reparatie van de groene erkers nog steeds sterk zijn, dan kan een deel daarvan mogelijk worden aangewend voor de betaling van fase 2. In grote lijnen is al gekeken naar de financiering van de kosten van fase 2. Er kan een eenmalige betaling gevraagd worden of een lening gezocht worden. Er komt nog een uitgewerkt voorstel in het najaar.

Wat ook een rol speelt, is het MJOP dat dit jaar vernieuwd wordt. Het rapport van Propendum is binnen maar daar moet nog verder over gesproken worden. Het ziet er naar uit dat onderhoud uit 2021 naar later geschoven kan worden. In november 2020 wordt tijdens een BALV bepaald hoe de

financiering van fase 2 gaat worden. Het bedrag waar over gesproken wordt is overigens geen één miljoen maar rond € 875.000.

Opgemerkt wordt dat het raar is dat de vereniging een CAR verzekering moet afsluiten. Dat zou de aannemer moeten doen. Het is onpraktisch dat de vereniging dat doet want Componed heeft alle contacten. Mevrouw Grotenhuis herhaalt dat er geen offerte is maar alleen een kostenoverzicht. De heer Groeneveld (17H) antwoordt dat de offerte voor het geheel na fase 1 wordt verwacht.

De heer Uitterhoeve (13B) licht het project verder toe. Het is een ingrijpend project en aan Munnik VvE Beheer en BDA is gevraagd hoe dit het beste kan worden opgepakt. Er zijn veel onzekerheden in wat er tegen gekomen kan worden tijdens het werk en dat heeft effect op de situatie en de financiën. BDA en Munnik hebben beiden geadviseerd het project in 2 fases te doen. Eerst wordt fase 1 gedaan en dan wordt dat geëvalueerd en wordt fase 2 verder uitgewerkt. Voor fase 2 wordt er ook een begroting opgesteld. In juni 2019 is de uitvoering in 2 fases ter besluitvorming aan de vergadering voorgelegd en is akkoord gegeven. De heer Voogdt is het hier niet mee eens. De heer Uitterhoeve antwoordt dat dit in juni 2019 dan besproken had moeten worden. Hij vindt het een slim advies om het project in 2 fases te doen. Als het voorstel wordt afgestemd en het hele traject opnieuw moet worden gedaan, zal Componed afhaken. Het bestuur moet dan een nieuwe partner vinden en alles begint opnieuw. De verwachting is dat de 2^e fase veel sneller zal gaan dan deze 1^e fase.

Bij BDA en Munnik zijn ook de vragen neergelegd over één of meerdere offertes. Het vervangen van de erkers is geen standaard oplossing maar maatwerk. Het is heel gebruikelijk om in de overspannen bouwmarkt meerdere partijen te vragen of zij offertebereid zijn en dan met één van die partijen verder het proces in te gaan. Dat is ook zo gebeurd. BDA heeft gemeld dat de prijzen van Componed marktconform zijn en zelfs scherp zijn. Als er nu niet gekozen wordt, dan laat de vereniging een goede aanbieding liggen en moet het hele proces opnieuw gelopen worden.

De heer Van Etten (25C) kijkt als kascommissielid en onafhankelijke deskundige of alles op de goede manier gaat. Het is jammer dat een meningsverschil met de heer Voogdt heeft geleid tot afscheid van dit lid. Hij gaat nu verder met de heer Kuks. Componed heeft bewezen werk verricht. Het is een bedrijf dat veel ervaring heeft en BDA is ter zake kundig en heeft het bestuur geadviseerd en geholpen een beslissing te nemen. Het is een groot bedrag en per appartement betekent dat gemiddeld ongeveer € 15.000. In 20 jaar tijd slijt het gebouw en dan moet er onderhoud worden gepleegd. De erkers zijn 20 jaar geleden slecht gebouwd en dat moet de VvE slikken. De leden van het bestuur en de heer Uitterhoeve hebben zelf geen erker maar doen er veel aan met veel inzet. In het verleden werd het elke keer stop gezet en een jaar geleden werd geadviseerd eerst een keuze te maken en met die partij verder te gaan. De kascommissie staat achter het bestuur en zal goed controleren of dat geld goed besteed wordt. Gevraagd wordt wie het project begeleidt? Er kan ook meerwerk opgedragen worden. Wie gaat daarover? De heer Uitterhoeve antwoordt dat alles wat wordt uitgevoerd, gecertificeerd is. Anders wordt er geen garantie gegeven door de Stichting Garantiefonds Timmerfabrieken. Zij doen ook het toezicht. Het is aanvullende informatie die niet in het overzicht van Componed is opgenomen.

De heer Rodenberg (17F) vraagt waarom BDA zich terug getrokken heeft toen duidelijk werd dat de binnenkant behouden kon worden? De heer Uitterhoeve antwoordt dat de buitenerker zo tegen de binnen constructie is aangeschoven. BDA wil dat binnenwerk ook vervangen maar de aansluiting van buiten naar binnen is niet het probleem. Componed garandeert dat het mogelijk is dat de binnenerker blijft staan. Er moeten anders fors extra kosten worden gemaakt en het voorstel is dat te besparen. De heer Rodenberg heeft op de site van Componed gezien dat Componed 15 projecten doet waarvan er vijf lijken op die van onze VvE. Dat is positief en de heer De Leeuwe zit al 20 jaar in het vak. De heer Rodenberg stelt voor dat het bestuur contact opneemt met deze VvE's en te vragen hoe zij dit project hebben aangepakt. Wellicht hebben zij wel meerdere offertes aangevraagd. Het is wel ingewikkeld om meerdere offertes op te vragen. Hij wil vertrouwen hebben in deze partij en de prijzen zijn marktconform. Dat moet reëel zijn. Het bestuur heeft de referenties al nagetrokken.

De heer Voogdt vraagt of er goed is gekeken naar de splitsingsakte? Wat is binnen en wat is buiten? De heer Uitterhoeve antwoordt dat wat buiten zit, de gevel van de VvE is en wat binnen zit van de bewoners is. De heer Gouverneur vult aan dat de constructieve aansluiting van buiten naar binnen van de VvE is. Het heer Uitterhoeve denkt dat het een grijs gebied is maar als de binnenkant ook wordt gedaan, moeten er een aantal zaken gesloopt worden in het individuele gebied en dat maakt het complex. Het plafond en vloer moeten na de werkzaamheden gedeeltelijk hersteld worden. Er is nu minder overlast nodig om de aansluiting uit te voeren.

De heer Rodenberg vindt het een simpelere manier zonder dat de binnenkant eruit moet. Het is handig als het in 2 fases wordt gedaan. De heer Uitterhoeve weet niet of Componed dit zo vaker heeft gedaan.

Mevrouw Grotenhuis geeft aan dat het project niet gestopt kan worden als de 1^e fase is uitgevoerd. De consequenties zijn niet te overzien. De heer Uitterhoeve antwoordt dat na de 1^e fase de financiën te overzien zijn en de raming is € 875.000. Dit is zo doorberekend.

De heer Rodenberg vraagt naar de CAR verzekering. De heer Gouverneur antwoordt dat deze verzekering alleen eventuele schade bij uitvoering dekt. Hij zal dit verder onderzoeken. De heer Uitterhoeve vult aan dat de hoofdaannemer altijd de eindverantwoording heeft als contractpartij. Zij stellen zich garant voor de kwaliteit van het werk. Hij zal bij Componed vragen naar de CAR verzekering.

De heer Voogdt vraagt zich af hoe lang fase 2 op zich zal laten wachten? Hij heeft geen offerte. Moet er dan opnieuw een beslissing worden genomen? De heer Uitterhoeve verwacht niet dat de financiën uit de hand gaan lopen, omdat er een beperkt aantal stelposten zijn opgenomen. Als er een vergunning moet worden aangevraagd, moet alles getekend worden en er zijn dan ook vergunningskosten. Voor alle stelposten zijn de risico's te overzien dat het niet 20% duurder wordt. Er moet ook nagegaan worden of er geen asbest zit. De parkeerkosten zullen ongeveer € 1.000 - € 2.000 zijn. De heer Voogdt wil weten wat er moet worden gedaan als het toch 20% duurder wordt. De heer Uitterhoeve antwoordt dat er dan een verklaring wordt gevraagd. Het kan ook goedkoper zijn. De ALV beslist in het najaar of fase 2 doorgaat. Er komt dan ook een offerte. Het is altijd mogelijk dat voor deze 2^e fase besloten wordt naar een andere timmerfabriek over te gaan. Alle informatie en tekeningen zijn van de VvE. De heer Voogdt vindt het een vreemde gang van zaken en denkt dat de VvE veel risico loopt.

Gevraagd wordt naar het meerwerk. De heer Uitterhoeve antwoordt dat daar altijd akkoord voor moet worden gegeven en het is controleerbaar. Hij verzoekt het bestuur, Munnik en hemzelf te vertrouwen. Er is een zakelijke overeenkomst. De heer Van Etten merkt op dat het bestuur een mandaat heeft van € 100.000. Anders moet er terug naar de ALV worden gegaan.

De heer Van de Pavverd (23C) merkt op dat het complex is. Wat moet er uitgevonden worden tijdens de 1^e fase? Waar liggen de twijfels? De heer Uitterhoeve antwoordt dat toen er gestart werd, er veel minder bekend was over de oorzaken. Dat was de reden van het opknippen. De heer Rodenberg stelt voor alles in één keer te doen. De heer Uitterhoeve denkt dat het project dan nog verder wordt vertraagd. Componed wil nu weten of de opdracht door gaat omdat er al veel werk in gestoken is. Mevrouw Van Hagen merkt op dat BDA geadviseerd heeft om het in 2 fases op te knippen. De heer Uitterhoeve vult aan dat aannemers meer disclaimers inbouwen als er meer onzekerheden zijn.

Mevrouw Grotenhuis leest dat de huidige doorvalbeveiliging vervangen moet worden omdat die ingeschoefd is. Zij ziet dat de nieuwe ook ingeschoefd gaat worden. De heer Uitterhoeve antwoordt dat destijds de hekken met grote schroeven zijn vastgemaakt en daar staat nu spanning op. Daardoor loopt er water naar binnen. Door een betere detaillering is dat anders en zal er minder spanning op gezet hoeven te worden en zal het niet meer lekken. Deze constructie is ook veel lichter dan de oude en de maatvoering is anders.

Mevrouw Grotenhuis vindt het teleurstellend dat er maar 6 jaar garantie wordt gegeven in plaats van 10 jaar. De heer Uitterhoeve antwoordt dat Componed 10 jaar aansprakelijk gesteld kan worden voor het hele werk. Het garantiefonds geeft standaard 6 jaar. Er is geen alternatief voor. De heer Van Etten vult aan dat houtwerk elke 5 jaar geschilderd moet worden en als dat niet wordt gedaan, kan dat veel discussie opleveren over een garantie van 10 jaar. Langere garantie moet betaald worden. Hij kan nagaan wat daarvan de kosten zijn. Mevrouw Grotenhuis wil dat graag uitgezocht hebben. De heer Gouverneur zal dit navragen.

Mevrouw Whitlau (23E) vraagt naar de glazen wanden in de erkers. In de nieuwe situatie kunnen de glazen maar op 3 manieren open en in de oude op 4. Dat vindt zij niet acceptabel. De heer Uitterhoeve antwoordt dat er keuzemogelijkheden zijn. De voorzitter vult aan dat er gekozen kan worden uit A, B of C. Zij verzoekt mevrouw Whitlau de stukken hierop na te lezen. Bij keuze C kan alles open.

Mevrouw Van Hagen geeft aan dat er bij nr. 25 problemen zijn met het openen van de deuren door de balk. Kan dat opgelost worden? De voorzitter antwoordt dat het een punt van aandacht is en Componed heeft dat opgenomen door opnieuw naar de detaillering te kijken in de 2^e fase. De heer Voogdt meent dat het erkerproject preventieve vervanging is. De voorzitter antwoordt dat het niet preventief is. Het is herstel van erkers. Zij sluit dit punt af.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 373 stemmen voor het mandaat aan het bestuur tot een maximum bedrag van € 100.000 voor de uitvoering van fase 1 van het erkerproject te zijn, 49 stemmen tegen en 14 onthoudingen. Het mandaat is hiermee goedgekeurd.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 351 stemmen voor de mogelijkheid te geven aan individuele eigenaren op eigen kosten een draai/kiepraam aan te laten brengen in een zijraam van de erker in plaats van een vast raam, 66 stemmen tegen en 19 onthoudingen. Het voorstel is hiermee goedgekeurd.

7. Groene erkers

De voorzitter meldt dat de groene erkers nog meer zijn gaan lekken en stelt voor om die zo snel mogelijk te herstellen. De stand van zaken is dat aansluitingen tussen erkers en muren niet goed geconstrueerd zijn en niet goed aansluiten. Er zijn veel lekkages via de aansluitingen en via de dakjes. BDA heeft de details getekend en daarmee kunnen 3 offertes worden aangevraagd voor herstel. Dat proces is nu in gang gezet. Mevrouw Whitlau vindt €50.000 wel veel. De heer Uitterhoeve antwoordt dat het nog kan meevallen. Er zijn 3 offertes aangevraagd. De muur moet ook opnieuw gevoegd worden en het is een redelijke grote klus. De heer Groeneveld hoopt onder de € 50.000 uit te komen.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 335 stemmen voor het mandaat aan het bestuur tot een maximum bedrag van € 50.000 voor de uitvoering van het herstel van de groene erkers op basis van het BDA rapport, 46 stemmen tegen en 55 onthoudingen. Het mandaat is hiermee goedgekeurd.

8. Liftonderhoud nrs. 13-15 vervroegd naar 2020

De drie liften zijn opgenomen in het MJOP. Ze zijn onderhevig aan slijtage. Er moest een reserve onderdeel worden aangebracht bij het besturingssysteem van nrs. 13-15. Revisie van 1 lift is reeds ingepland maar nu moet lift van nrs. 13-15 ook hersteld worden. Bij de renovatie volgend jaar moet dit reserve onderdeel ook vervangen worden. Dan zouden de kosten van het reserve onderdeel van € 9.000 weggegooid geld zijn geweest. Met Skylift is nu overeengekomen dat zij een vergoeding geven van € 2.500,00 bij renovatie. De heer Groeneveld geeft aan dat de revisie gepland stond voor 2021 maar voorwaarde van dit voorstel tot vergoeding is wel dat deze lift ook in 2020 moet worden vervangen.

Mevrouw Whitlau geeft aan dat als de cashflow een probleem lijkt te zijn, er ook gekozen kan worden om de 1^e lift pas in 2021 te doen en de lift nrs. 13-15 naar dit jaar te halen. De heer Groeneveld antwoordt dat er veel geplande reparaties waren voor de lift nrs. 21-25 en zij kregen het advies de lift te reviseren. De heer Gouverneur vult aan dat er geen reserveonderdelen meer te koop zijn en dan kan de lift niet meer gerepareerd worden en staat de lift 3-4 maanden stil.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 411 stemmen voor het vervroegen van het liftonderhoud nrs. 13-15 in 2020, 16 stemmen tegen en 9 onthoudingen. Het voorstel is hiermee goedgekeurd.

9. Financiën

1) Bestuursverslag 2019 waaronder voorstel hoogte servicekosten: de heer Groeneveld licht toe dat er een verlies is van € 775,00. De oorzaken zijn beschreven. De kosten van het erkerproject zijn inzichtelijk gemaakt.

2) Balans en exploitatie 2019: in het bestuursverslag is een en ander omschreven.

4) Meerjarenplan en begroting 2020: De heer Groeneveld meldt dat er rekening moet worden gehouden met een kostenstijging van 2-2,5%. De verzekeringen stijgen fors en daarom stelt het bestuur voor de servicekosten met 2,5% te verhogen. Daarnaast wordt voorgesteld extra 2,5% te sparen voor de groene erkers. De kosten worden dan in 5 jaar terug verdiend. De witte

erkerbijdragen blijven behouden. De individuele bijdragen zijn vermeld in de toelichting. De 5% is gebaseerd op het hele jaar 2020 maar omdat de helft van dit jaar al om is, gaan de individuele bijdragen met 10% omhoog. De heer Van Etten vult aan dat de servicekosten met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 zijn ingegaan. Daarom moet in de 2^e helft van dit jaar 10% extra worden betaald om het achterstallige bedrag in te lopen. In januari 2021 kan bij de nieuwe servicekosten weer de 5% worden aangehouden. Mevrouw Grotenhuis geeft aan dat de vergadering kan besluiten dat per 1 januari 2021 de verhoging 5% zal zijn. De heer Uitterhoeve antwoordt dat in het najaar het MJOP zal worden besproken en dan kan er een heel ander financieel plaatje uitkomen. Hij wil de verhoging van volgend jaar daarop laten afhangen.

De heer Groeneveld meldt dat Munnik VvE Beheer een overzicht zal sturen van de nieuwe servicekosten.

3) Verslag kascommissie: de heer Van Etten en de heer Kuks hebben de kas gecontroleerd. De heer Van Etten heeft geen toevoegingen aan de verklaring en adviseert de jaarrekening 2019 en begroting 2020 goed te keuren en het bestuur te dechargeren.

De heer Voogdt heeft gemaild over de jaarrekening waarin geen significante materiële schade aan erkers is aangegeven. Hij is van mening dat er een voorziening voor het noodzakelijke herstel van de erkers zou moeten worden opgenomen conform wet- en regelgeving. Omdat er geen schade is gemeld, zal het herstel dus veel lager zijn qua kosten omdat het een niet materieel financieel bedrag moet zijn. Dit project is dus preventief ter voorkoming van mogelijke toekomstige schade met bijbehorende kosten. De vraag is tegen welke prijs en hoe gefinancierd het preventieve erkerproject zich verhoudt ten opzichte van het noodzakelijke erkerherstel. De informatie over dit project is na bijna een jaar nog steeds indicatief en is slechts verstrekt ter aanvullende informatie. Dit vindt de heer Voogdt onwenselijk omdat het om zeer veel geld gaat.

Er is geen offerte voor het geheel en de offerte voor fase 1 geeft geen indicatie over het hele project. Fase 1 is echter wel bindend voor het gehele project vanwege de uitstraling. Het gevaar dat de offerte voor fase 2 veel duurder wordt, is niet uit te sluiten. Het hele proces van aanbesteding en beslissing is nog steeds niet helder en eerder misleidend. Ook de financiering van preventief herstel door Compond is onduidelijk door het ontbreken van een totale offerte en financieringsmogelijkheden.

De heer Voogdt verzoekt het bestuur om met de volgende informatie te komen:

- Offerte voor noodzakelijk erkerherstel voor de witte en groene erkers
- Offerte voor het geheel project van de witte en groene erkers
- Financieringsvoorstel van een hypotheekbank met voorwaarden.
- 3 Offertes van onafhankelijke partijen.

De heer Van Etten merkt op dat hij gedurende het hele traject van mening heeft verschild met de heer Voogdt. Diverse keren is gevraagd te praten over de voorziening. Het is voorgelegd aan de heer Gouverneur en die heeft een onafhankelijke accountant naar zijn mening gevraagd. De jaarrekening is echter vormvrij. Als een woning verkocht gaat worden, heeft de koper de plicht de VvE notulen te lezen en dan kan altijd besloten worden het appartement niet te kopen. De verkoper is verplicht schades te melden. Er wordt ook door de heer Voogdt gesteld dat de VvE verplicht is door te gaan met de 2^e fase, maar dat is niet juist. Alle tekeningen zijn er en dat kan nog alle kanten op. Een opname in het jaarverslag kan gemeld worden. De heer Ehrhardt (19H) meldt dat zijns inziens de opgemaakte balans een juiste weergave is van de financiële positie van de VvE aan het einde van het jaar. Belangrijke gebeurtenissen na de balansdatum worden opgenomen in een aparte toevoeging op de jaarstukken. De heer Gouverneur merkt op dat het afronden van de plannen voor fase 1 van het erkerproject een gebeurtenis is na de balansdatum. De heer Uitterhoeve geeft aan dat het MJOP 10 jaar oud is en daarbij kwamen de witte en groene erkerproblemen. Daarom is besloten het MJOP te herijken. De partij heeft nu een nieuw concept opgeleverd en dat moet verder worden uitgewerkt. In het najaar zal het besproken worden. De voorzitter merkt op dat het gebouw er goed bij staat, met uitzondering van de erkers. De voorzitter bedankt de kascommissie.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 406 stemmen voor het goedkeuren van de jaarrekening 2019, 30 stemmen tegen en geen onthoudingen. De jaarrekening 2019 is hiermee goedgekeurd.

Na telling van de stemformulieren blijken van de 436 stemmen, 381 stemmen voor de begroting 2020, 45 stemmen tegen en 10 onthoudingen. De begroting 2020 is hiermee goedgekeurd.

10. Stemmen over aangemelde beslispunten

De stembrieven worden ingeleverd.

De uitslag van de beslispunten (samenvatting):

- 1) Verkiezing bestuursleden: met meerderheid goedgekeurd.
- 2) Mogelijkheid draai/kiepramen op eigen kosten indien gewenst: met meerderheid goedgekeurd.
- 3) Erkerproject: mandaat max € 100.00 voor fase 1: met meerderheid goedgekeurd.
- 4) Groene erkers: mandaat max € 50.000: met meerderheid goedgekeurd.
- 5) Liftonderhoud 13-15 naar 2020: met meerderheid goedgekeurd.
- 6) Jaarrekening 2019: met meerderheid goedgekeurd.
- 7) Begroting 2020: met meerderheid goedgekeurd.

11. Rondvraag

De volgende vragen worden gesteld:

- De deur in de garage naar de entree van 21-25 is kapot en kan zo open getrokken worden. De voorzitter zal er naar laten kijken.
- De glazenwasser heeft een ruime periode doorgegeven van 9 dagen waarop de ramen dicht moeten blijven. Dat is niemand anders opgevallen. Mevrouw Whitlau denkt dat het ook met het weer te maken kan hebben.
- De heer Van Etten heeft in de vorige vergadering gesproken over het bezwaar maken tegen de WOZ waarde. Hij heeft voor 2018 daarbij gebruik gemaakt van wozconsultants.nl uit Arnhem en heeft daar goede ervaringen mee. De kosten zijn nul omdat de gemeente die moet betalen.
- Er bestaat een site waarop alle WOZ waarden van alle panden te vinden zijn. Op F zijn er allemaal verschillende waarden. Een lid heeft bezwaar gemaakt en gelijk gekregen.
- De heer Van der Ley vond het een heldere bijeenkomst en heeft een geruststellend gevoel gekregen. Hij bedankt iedereen voor de bijdragen en wenst het bestuur veel wijsheid bij het project. Verder heeft hij lekkende ramen en 3 daarvan zijn nu opgelost. Er zijn er echter nog meer aan de kant van de Pieter de Hoochstraat. De heer Gouverneur zal dit oppakken.
- Mevrouw Whitlau verzoekt nieuwe houtsnippers te strooien op het olifantenpad. De voorzitter zal dat oppakken.
- Mevrouw Grotenhuis vraagt naar de monitoring van het gebouw door de bouw van het pand naast deze VvE. De voorzitter antwoordt dat er frequent trillingen en standen van het grondwater worden gemeten maar die vallen allemaal binnen de marges. Op enkele plekken zijn er haarscheurtjes die worden gemeld bij Boele en van Eesteren (t.a.v. de heer Jochen Bösel).
- Volgende week komt er een brief met de mededelingen dat op 29 juni veel lawaai gemaakt zal worden met het storten van het beton voor de -2 garagelaag. Dat start om 04.00 uur en kan doorgaan tot 19.00 uur. Het vlinderen van de vloer maakt veel herrie. Het gaat alleen door als het weer dat toelaat.
- Mevrouw Grotenhuis vraagt of er behoefte is aan een VvE app waarin dingen kunnen worden gedeeld. Er is geen belangstelling.
- Mevrouw Borensztajn (21K) vraagt hoe zij haar huis kan bereiken als de lift buitenwerking is? De heer Groeneveld antwoordt dat er geen andere mogelijkheid is om boven te komen. Het kan niet opgelost worden.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 21.56 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering de dato 16 juni 2020

Onderwerp	Besluit
Benoeming mw. Wiesman	Met meerderheid goedgekeurd
Notulen BALV 28 november 2019 met wijzigingen	Unaniem goedgekeurd en vastgesteld
Mandaat bestuur € 100.00 voor uitvoering fase 1 erkerproject	Met meerderheid goedgekeurd
Mogelijkheid tot plaatsen draai/kiepraam voor eigen kosten	Met meerderheid goedgekeurd
Mandaat bestuur € 50.000 voor herstellen groene erkers	Met meerderheid goedgekeurd
Vervroegen liftonderhoud 13-15 in 2020	Met meerderheid goedgekeurd

Jaarrekening 2019	Met meerderheid goedgekeurd
Begroting 2020	Met meerderheid goedgekeurd

Actiepuntenlijst vergadering de dato 16 juni 2020

Nr.	Onderwerp	Actiehouder
1.	Aanmelden voor bestuur/profielschetsen maken	Leden/bestuur
2.	BALV organiseren voor nieuw MJOP	Bestuur
3.	CAR verzekering nagaan	Y. Gouverneur
4.	Kosten extra garantie erkers nagaan	Y. Gouverneur
5.	Overzicht nieuwe servicekosten doorsturen naar leden	Munnik
6.	Deur in garage naar entree 21-25 laten nakijken	Bestuur/Y.Gouverneur
7.	Lekkende ramen van nr. 23H laten nakijken	Y. Gouverneur
8.	Houtsnippers strooien op olifantenpad	bestuur

VvE Pieter de Hooch

Uitnodiging voor de voorgenomen Algemene Ledenvergadering van 16 juni 2020

Beste leden van de VvE Pieter de Hooch,

We hopen dat u allen in goede gezondheid verkeert en dat u aanwezig kunt zijn op de Algemene ledenvergadering op dinsdag 16 juni. Wegens sluiting van De Coenen door de corona was de datum van 27 mei niet haalbaar. De plek van de bijeenkomst is echter nog ongewis.

Bij de datum van de ALV moet nog een slag om de arm worden gehouden, vanwege de beperkingen die de coronacrisis ons oplegt. Ons voorstel is dat u met **niet meer dan één persoon per appartement** aanwezig bent. Het gebeurt niet vaak dat we u enerzijds vragen uw stem te laten horen en anderzijds om uw opkomst te beperken tot één persoon per appartement. Als u niet aanwezig kan zijn, wilt u dan een buurman of -vrouw machtigen uw stem uit te brengen. Iedere aanwezige mag twee machtigingen meenemen. Het (concept) verslag van de vergadering zal u in ieder geval zo snel mogelijk worden toegezonden.

Bij de Nieuwsflits van 26 maart ontving u al de volgende vergaderstukken: het Bestuursverslag 2019, het Jaarverslag 2019 en de Geschiedenis van de Erkerproblemen. In de bijlagen bij deze uitnodiging treft u de rest van de vergaderstukken. Alle vergaderstukken staan ook op onze website. Vragen over de inhoud kunt u schriftelijk aan ons toesturen vóór 28 mei via: bestuur@pieterdehooch.nl.

We verzamelen de vragen op de website en we zullen ze zo goed en zo snel mogelijk, voorafgaand aan de bijeenkomst proberen te beantwoorden.

Dit vraag- en antwoordspel zetten we dan vanaf 7 juni op de website, zodat iedereen, ook zij die niet aanwezig kunnen zijn op de ALV, zo goed mogelijk geïnformeerd zijn om bij machtiging te kunnen stemmen.

Er komen een aantal belangrijke punten aan de orde.

Ten eerste, **de jaarstukken** van 2019 en de begroting van 2020. Deze moeten officieel per 1 juli zijn vastgesteld, maar onder de corona-wet is deze periode met 6 maanden verlengd.

Ten tweede, moeten er **nu** definitieve knopen worden doorgehakt over het **herstel van de witte erkers**. Ook moet besloten worden over het **herstel van de groene ekers**.

Ten derde, de **samenstelling van het bestuur**, u kunt zich tot 10 dagen voor de ALV kandidaat stellen als lid. Overweegt u dit alstublieft serieus, omdat er bij de huidige bestuursleden enige slijtage aan het optreden is.

En ten vierde moeten we beslissen over de vroegtijdige **vervanging van de lift** van de huisnummers **13-15**.

We moeten een plek vinden waar we op gepaste afstand met niet te veel, maar wel met genoeg leden voor een quorum, bij elkaar kunnen komen. Veel van de bekende locaties zijn nu nog dicht of te klein (De Coenen, Lydia, het MLA en het Hotel). Een laatste mogelijkheid zou kunnen zijn, om in onze garage ruimte te maken om daar te vergaderen. Dit lijkt op dit moment de meest werkbare oplossing. We berichten u hierover zodra we het weten.

Natuurlijk hebben we overwogen (na informatie van de Rijksoverheid en de Vereniging Eigen Huis) om te kiezen voor een digitale oplossing. Het bestuur is echter van mening dat we met teveel mensen zijn, namelijk 56 eigenaren, om dit ordelijk te organiseren. Vooral omdat er in deze vorm een voorwaarde is, dat er een 100% aanwezigheid is én dat er unaniem gestemd wordt.

We hopen u, ijs en weder dienende, te spreken op 16 juni.

Met vriendelijke groet namens het bestuur,
Bastienne Tholen

Bijlage 1

VvE Pieter de Hooch

Agenda ALV, 16 juni 2020

19.30 uur

1. Welkom en Opening

de agendapunten worden toegelicht in bijlage 2

2. Mededelingen

3. Ingekomen stukken

4. Samenstelling bestuur (bijlage 3)

5. Concept Notulen BALV 28 november 2019

6. Erkerproject (bijlage 4, brief Componed 11 mei 2020; zie bijlagen op de site)

7. Groene Erkers

8. Liftonderhoud nrs 13-15 vervroegd naar 2020

9. Financiën (reeds in uw bezit, zie Nieuwsflits 26 maart)

- 1) Bestuursverslag 2019, waaronder voorstel hoogte servicekosten,
- 2) Balans en exploitatie 2019
- 3) Verslag kascommissie
- 4) Meerjarenplan en Begroting 2020

10. Stemmen over aangemelde beslispunten (bijlage 5)

- 1) Verkiezing bestuursleden
- 2) Mogelijkheid draai-/kiepraam op eigen kosten, indien gewenst
- 3) Erkerproject: mandaat voor het bestuur tot max. € 100.000,- voor fase 1
- 4) Groene Erkers: instemming plan van aanpak in BDA rapport met mandaat voor het bestuur tot max. € 50.000,-
- 5) Liftonderhoud 13-15: instemmen met uitvoering najaar 2020.
- 6) Jaarrekening 2019
- 7) Begroting 2020

11. Rondvraag

12. Sluiting

VVE Pieter de Hooch

Bijlage 2: Toelichting op de ALV-agenda van 16 juni 2020

Agendapunt 2 en 3 Mededelingen en Ingekomen stukken

Kascommissie: in de nieuwsbrief van 31 januari 2020 berichtten we u over de opzegging van Axel Voogdt per direct als lid van de kascommissie in verband met de ontwikkelingen in het erkerproject. Hij was o.a. niet tevreden over de verstrekte informatie rond het project. We hebben Paul Kuks (17A) bereid gevonden plaats te nemen in de kascommissie.

Laadpalen in de garage: de commissie die per 28 november 2019 is ingesteld, is nog niet zover dat ze een plan kan voorleggen aan de vergadering. Dit komt terug op een volgende vergadering.

Agendapunt 4 Samenstelling bestuur

Grietha Jurriëns zal na zes jaar per 1 juli aftreden als bestuurslid. Veel dank voor het vele werk en de verstandige bijdragen aan de werkzaamheden in het bestuur. Alice Wiesman is bereid toe te treden tot het bestuur. We adviseren u in te stemmen met haar benoeming. (zie bijlage 3 voor een nadere kennismaking)

Agendapunt 5 Concept Notulen BALV 28 november 2019

De heer Axel A Voogdt (13K) heeft verzocht om een wijziging in de tekst op pagina 3. Deze is in concept doorgevoerd in de conceptnotulen.

Agendapunt 6 Erkerproject

Op 31 januari schreven we in de nieuwsbrief: *Het vinden van de juiste detailleringen van de nieuwe erkers blijkt veel complexer te zijn dan in aanvang gedacht. Het blijkt dat simpele standaardoplossingen niet toepasbaar zijn, want die gaan volgens de deskundigen gegarandeerd weer lekken. Er moeten compleet nieuwe details ontworpen worden. De betrokken technici van BDA (onze onafhankelijk technisch adviseur), de timmerfabriek die de kozijnen moet leveren en de beoogd aannemer voor de uitvoeringen konden moeilijk tot een gezamenlijke conclusie en keuze komen, welke oplossingen het beste zou zijn. Daarbij moet ook overleg plaatsvinden over de detaillering met de Nederlandse Bond van Timmerfabrikanten (NBvT) die garantie moet geven op de te kiezen oplossing. Verder moet over de detaillering ook afstemming plaats vinden met: - de leverancier van de hekwerken over het soort hekwerk en de wijze van bevestiging - de leverancier van de zonwering over de bevestiging ervan en de doorvoer van de elektriciteit kabels - de leverancier van de aluminium frames en schuifpuien over de inpassing in de houten kozijnen en wijze van bevestiging.*

De oplossingen die met al deze betrokken partijen moeten worden bedacht, moeten voldoen aan een aantal criteria: - ze moeten gegarandeerd waterdicht zijn, - ze moeten qua productie en kosten efficiënt zijn, - het hele plan moet ook (kosten) efficiënt en zonder risico's aan de bestaande balkons gemonteerd kunnen worden.

Om met de meest betrokken partijen tot conclusies te komen is onder leiding van Bert Uitterhoeve begin januari een zgn. bouwteamoverleg georganiseerd en zijn er knopen doorgehakt. Op basis van de afspraken die daar gemaakt zijn, kan met alle betrokkenen nu een definitief plan worden gemaakt,

VVE Pieter de Hooch

op basis waarvan dan ook weer een definitieve, en door een onafhankelijk kostendeskundige getoetste, begroting kan worden gemaakt.

De mogelijkheid van een draai-/kiepraam in de zijkant van de erkers moet nog worden onderzocht door middel van een aanzicht tekening en een tekening van de technische detaillering. Daarmee kan de ledenvergadering een besluit nemen over deze eventuele esthetische aanpassing van het gebouw. Vervolgens kunnen individuele leden aangeven of zij opteren (op eigen kosten) voor een dergelijke voorziening.

Op 19 februari 2020 heeft er een belangrijke voortgangsbespreking plaats gevonden met de bij het project betrokken specialisten. In deze bespreking is de definitieve opzet van de detaillering afgesproken. Vervolgens is door Componed op 12 maart een conceptofferte uitgebracht. Deze conceptofferte is door BDA op 2 april beoordeeld en met alle betrokkenen besproken.

Op basis hiervan is door Componed op 11 mei jl. een definitieve offerte met een voorstel voor vervanging uitgebracht. Deze offerte (bijgevoegd in bijlage 4) ligt nu ter besluitvorming voor. De bijlagen en onderliggende stukken staan ter lezing op de website van de VvE.

Ten aanzien van de door Componed begrote kosten oordeelt BDA: *“De kostenopgaaf voor de in de offerte genoemde werkzaamheden is marktconform. Verwacht wordt dat het benaderen van andere marktpartijen niet tot een financieel gunstiger voorstel zal leiden”*.

Ten aanzien van één punt wijkt het voorstel belangrijk af van het Technisch Programma van eisen van BDA (TPvE), op de website te vinden onder “Rapport BDA juli 2019”. Dit betreft de aansluiting van de nieuwe erkeruitbouw op de bestaande binnenconstructie ter hoogte van de buitenmuur. Componed stelt in haar aanpak voor (zie offerte) de bestaande binnenconstructie te handhaven. In het TPvE wordt voorgesteld ook deze binnenconstructie te verwijderen en te vervangen door een, hun inziens, betere detaillering. Het voorstel van Componed om de bestaande binnenconstructie te handhaven komt voort uit het gegeven dat de oorzaak van de houtrot niet gelegen is in de aansluiting van de erker op de binnenconstructie. Er doen zich in de huidige situatie op dit punt geen lekkages of andere problemen voor. Het vervangen van de bestaande binnenconstructie is een behoorlijk ingrijpende maatregel. Herstel van vloer, wand en plafond ter plaatse is dan ook nodig. Het brengt extra overlast met zich mee. De doorlooptijd van het project wordt langer en is ook behoorlijk kostenverhogend (€ 3.000,- tot € 5.000,- meer per erker).

Het bestuur volgt in deze de mening en het voorstel van Componed. Het gaat er uiteindelijk in dit geval niet om, iets wat goed is perfect te maken, maar om zaken die niet goed zijn adequaat en kostenefficiënt te herstellen.

Deze keuze van het bestuur houdt wel in dat de tussentijdse- en de opleveringsinspectie niet door BDA, maar door een andere externe deskundige zal worden gedaan. In overleg met Munnik wordt bekeken wie daarvoor het beste aangetrokken kan worden.

Ten aanzien van de offerte voor het erkerproject willen wij tenslotte het volgende zeggen. Het bedrag van bijna € 100.000 is aanmerkelijk hoger dan de richtprijzen die wij in februari 2019 hadden ontvangen van Componed. Voor een deel is dit te wijten aan gestegen bouwkosten (ondanks de Coronacrisis is daar nog steeds sprake van). De andere oorzaak is dat het technisch gezien toch complexer bleek dan in eerste instantie voorzien.

VvE Pieter de Hooch

Het is onze overtuiging dat wij, mede dankzij de assistentie van Bert Uitterhoeve, er nu in geslaagd zijn de best mogelijke oplossing te krijgen voor het verhelpen van de problemen met de erkers. Wij adviseren de leden daarom deze offerte te accepteren en Componed de uitvoering van fase 1 te laten uitvoeren.

Na afronding van fase 1 van het erkerproject, dit betreft het stramien 5 met de huisnummers 21, zal besloten moeten worden over het herstel van de overige erkers (fase 2). Een dergelijk besluit zal na afronding en evaluatie van fase 1, inclusief financieel dekkingsvoorstel aan de VvE worden voorgelegd.

Door een aantal leden is gevraagd of het mogelijk is om op eigen kosten aan de zijkant van de erkers een draai-/kiepraam aan te brengen in plaats van een vast raam met ventilatierooster. Dit idee is qua detaillering uitgewerkt (zie de tekening hiervoor op de website van de VvE). Het draai-/kiepraam wordt aan de binnenzijde van de houten hoofdconstructie (het kader) geplaatst. Een draai-/kiepraam brengt een breder houtvolume mee van ca. 5 cm aan de beide zijstijlen en de onderstijl t.o.v. een vast raam. Dit bij een stijlhoogte van ca. 106 cm en stijlbreedte van ca. 65cm.

Het bestuur is van mening dat een draai-/kiepraam conform de uitgewerkte detaillering aan de zijkanten van de erker een beperkte afwijking is van de basismaatvoering. Het is qua plaatsing verder secundair t.o.v. de hoofdstructuur van de erkerconstructie. Ze verwacht dan ook dat het geen afbreuk doet aan de esthetiek van het gebouw. Het bestuur heeft geen bezwaar dat dit een keuzemogelijkheid is voor individuele eigenaren.

Agendapunt 7 Groene Erkers

Ook de groene erkers van de huisnummers 23 zijn helaas lekkagegevoelig gebleken. De reparatie van de aansluiting tussen de erkers en het gebouw is onderzocht door Componed en vervolgens door Kiwa BDA Dak- en Geveladvies. De resultaten van het onderzoek staan op de site van de VvE. De lekkages worden veroorzaakt door een slechte aansluiting van de erker op de muur en door een verkeerde afwatering van het dak van de erker. Het is een mix van detailleringsfouten en slordige uitvoering.

De reparatie bestaat uit 3 onderdelen:

1. Het herstellen van het voegwerk van de muur
2. Het repareren van de aansluiting van de erker op de muur en het aanbrengen van nieuwe waterspuwers in het dak
3. Het aanbrengen van nieuwe dakbedekking

Er is een plan van aanpak voorgesteld. Op basis van dit Plan van Aanpak zal aan drie bedrijven die deskundig zijn in het herstel van aluminium gevels een offerte worden gevraagd voor herstel van de erkers. Deze reparatie kan bekostigd worden uit de onderhoudsreserve. De kosten bedragen ongeveer €50.000. Het bestuur adviseert dit werk zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren.

Voorstel

Het bestuur stelt voor akkoord te gaan met de uitvoering van het herstel van de groene erkers op basis van het rapport van BDA tot een bedrag van maximaal € 50.000.

Agendapunt 8 Vervroeging uitvoering liftonderhoud blok 13-15

VVE Pieter de Hooch

In de BALV van 28 november 2019 is het voorstel tot vervanging van diverse onderdelen van de lift van blok 21-25 ingediend. De leden zijn er toen mee akkoord gegaan deze vervanging, conform het al enkele jaren in het Meer Jaren Onderhouds Plan opgenomen tijdschema, in 2020 te laten uitvoeren. Inmiddels is afgesproken dat de werkzaamheden geëffectueerd zullen worden in de maand juli (ijs, weder en corona dienende).

De intentie was de volgende lift pas in 2021 aan te pakken. In het MJOP was daartoe voor 2021 een bedrag van € 31.962 opgenomen. Helaas is er echter eind maart een acuut probleem opgetreden: de frequentieregelaar van het blok 13-15 had het begeven en moest terstond vervangen worden om gebruik van de lift in stand te houden. Dezelfde dag is een tijdelijke frequentieregelaar geplaatst en de kosten ad € 9.185 zijn inmiddels voldaan. Het voor 2021 geplande groot onderhoud bevat echter ook de installatie van een geheel nieuwe frequentieregelaar. De thans tijdelijk geplaatste frequentieregelaar is namelijk een Kone fabricaat en niet compatibel met een nieuw te plaatsen niet-Kone besturingssysteem. Dit betekent dat we op korte termijn 2 keer een fors bedrag zouden moeten betalen voor hetzelfde onderdeel.

Skylift heeft zich nu bereid verklaard de tijdelijk geplaatste frequentieregelaar terug te nemen tegen een gediscoteerd bedrag, echter onder voorwaarde dat gebruik ervan beperkt blijft tot dit jaar. De consequentie van dit voorstel is dat het geplande groot onderhoud van lift 13-15 nog dit jaar zal moeten plaatsvinden in plaats van in 2021. Onderhandeling met Skylift heeft geresulteerd in een offerte voor het groot onderhoud in 2021 voor blok 13-15, waarbij de tijdelijke frequentieregelaar zal worden teruggenomen tegen een prijs van € 2.500.

De offerte van Skylift voor blok 13-15 is aanmerkelijk voordeliger dan de bedragen die ons eerder waren voorgeschoteld. Verklaring hiervoor is dat bij de installatie van de huisnummers 21-25 tevens de bovenbak van de deuraandrijving vervangen moet worden terwijl dat bij 13-15 niet nodig is. Dit heeft tot gevolg dat in plaats van het tot nog toe gepresenteerde bedrag van € 31.962 de kosten nu uitkomen op een bedrag van € 27.080 (inclusief BTW). Hiervan kan dan nog € 2.500 worden afgetrokken (voor de frequentieregelaar) indien we binnen 6 maanden ons akkoord geven.

Voorstel

Het bestuur stelt voor akkoord te gaan met de offerte van Skylift voor het geplande groot onderhoud van de lift van blok 13-15 en dit te laten plaatsvinden in de tweede helft van 2020 in plaats van in de loop van 2021. De totale kosten inclusief die van de tijdelijk geplaatste frequentieregelaar komen dan iets hoger dan was opgenomen in het MJOP (€ 31.962), namelijk als volgt te berekenen:

Tijdelijk geplaatste frequentieregelaar	€ 9.185
Groot onderhoud 13-15 (inclusief nieuwe frequentieregelaar)	€ 27.080
AF: Terugname tijdelijke frequentieregelaar	<u>(2.500)</u>
Totaal	€ 33.765

Agendapunt 9 Financiën

Volgend op onze rapportage in het Bestuursverslag van 23 maart 2020, dat reeds in uw bezit is, hebben zich inmiddels enkele ontwikkelingen voorgedaan die invloed zullen hebben op het Meerjaren Onderhouds Plan, te weten:

1. Offerte fase 1 erkerproject

VVE Pieter de Hooch

Na vele besprekingen is op 11 mei jl. de offerte van Componed voor fase 1 van het erkerproject ontvangen. In het MJOP was een bedrag voor uitvoering van fase 1 opgenomen van € 75.000. Het offertebedrag is nu € 94.162.

2. Sleutel- veiligheidsplan

Op de BALV van 28 november 2019 hadden wij een plan ingediend voor het invoeren van een nieuw sleutelplan met elektromechanische tags. De vergadering heeft toen besloten dit plan in een later stadium te bespreken. Gezien alle andere urgente zaken waarmee wij nu geconfronteerd zijn, hebben wij besloten dit punt nu niet opnieuw op te nemen in de agenda. Wij houden er rekening mee dat invoering van dit plan t.z.t. alsnog de moeite waard is. We hebben daarom in het MJOP daarvoor een bedrag opgenomen van € 20.000 voor het jaar 2024.

3. Onderhoud lift 13-15

In het MJOP was hiervoor een bedrag opgenomen van € 31.962, uit te voeren in 2021. In agendapunt 8 is nu een voorstel opgenomen deze investering al in 2020 uit te voeren met als totale kostenindicatie € 33.765.

4. Overige plannen 2020 MJOP

Het bij het jaarverslag 2019 opgenomen MJOP is gebaseerd op een ca. 10 jaar geleden opgenomen plan. Zoals vermeld in het bestuursverslag zal dit jaar een nieuw onderzoek worden uitgevoerd door Propendum, om vast te stellen met welke noodzakelijke investeringen wij de komende jaren rekening moeten houden. Dit onderzoek is nog niet gereed, zodat wij ons vooralsnog vast moeten houden aan het bestaande plan. In dat plan zijn een aantal projecten opgenomen waarvan we weten dat die op een gegeven moment aan de beurt komen, alleen de vraag is wanneer. In de afgelopen jaren zijn deze projecten vaak steeds een jaar doorgeschoven.

Voor 2020 bedroeg het totaal van deze qua tijdsplanning onzekere plannen € 43.000 (€ 11.000 voor installatie / bouwkundig en € 32.000 voor de garage). Deze projecten zijn nog niet uitgevoerd dit jaar; onzeker is of dat alsnog zal gebeuren.

5. Liquiditeitspositie eind 2020

In het Bestuursverslag hadden wij gemeld dat, als alle plannen van het MJOP volgens de planning en met de geschatte kosten in 2020 zouden worden uitgevoerd, wij rekening hielden met een daling van de liquiditeitspositie tot € 150.000 à 160.000. Er moet nu echter in onze planning rekening gehouden worden met ca. € 30.000 hogere kosten voor de uitvoering van fase 1 van het erkerproject en de vervroeging van het groot onderhoud van de lift van blok 13-15 (kosten bijna € 34.000). Op basis van deze nieuwe gegevens schatten wij nu in dat de liquiditeitspositie einde jaar ca. € 65.000 minder zal bedragen.

Zodra wij een nieuw MJOP hebben ontvangen van Propendum zullen wij op basis daarvan inschattingen maken voor de liquiditeitsontwikkeling na 2020.

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 aanzicht 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 aanzicht 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 kwaliteitscommissie, 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 garantievoorwaarden 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 Componed met tunnelvisie heeft gemaakt. Het bestuur heeft hier uitgebreid over gecommuniceerd met Componed, BDA en Munnik, waarna een rapport is ontvangen waarin Componed haar garantievooraarden nader heeft verklaard. Het bestuur heeft de jaarstukken van de drie aannemers, waarmee gesprekken zijn gevoerd opgevraagd bij de Kamer van Koophandel. Componed 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 Componed 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 Componed in te zetten. De open begroting van Componed 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. *tekstwijziging: Volgens de heer Drs AA Voogdt RA (13 K als accountant in business en kascommissielid) moet het bestuur de volgende problemen eerst oplossen, omdat er nu geen beslissing kan of mag worden genomen door de vve*

- vve leden niet alle stukken krijgen waar naar wordt verwezen in de informatie/stukken
- vve leden niet de informatie krijgen die ze nodig hebben om goede beslissingen te kunnen nemen
- aanbestedingsprocessen niet deugdelijk volgens de reglementen gebeuren
- uit de notulen niet eens blijkt wat nu is afgesproken en welke beslissingen zijn aangehouden, wat betreft het erker project.
- het beslissingsproces voldoet niet aan de de vve vastgestelde reglementen qua termijnen etc etc

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 Componed 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 Componed 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 Componed en dan zal er door Componed geen open begroting opgesteld kunnen worden.

Mevrouw Grotenhuis heeft in een eerdere vergadering al aangegeven dat bij het geven van de opdracht aan Componed voor het opstellen van de begroting een juridische formulering moet worden opgenomen waaruit blijkt dat de vereniging gevrijwaard is van verplichtingen jegens Componed 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 Componed, 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 Coetier (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 entreedeur 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

Geschiedenis erkerproblemen

1. Periode tot ca. 2015: eerste vaststelling houtrot, Lamikon aangebracht in 2007, nieuwe lekkages rond 2013

De problemen met de erkers zijn al vroeg na de oplevering van het gebouw in 2000 begonnen. In 2006 werden voor het eerst ernstige vormen van houtrot geconstateerd. Vastgesteld werd dat de oorzaak hiervan gelegen was in een verkeerde keuze voor de houtsoort, te weten gevingerlast Hemlock-hout. De ontwikkelaar AM-Wonen werd hier op aangesproken en is vervolgens gekomen met het voorstel de houtrot te verwijderen en daarvoor in de plaats Lamikon aan te brengen (op hun kosten). Wij hebben toen TNO benaderd voor advies over dit voorstel. TNO bevestigde dat het bekleden met Lamikon een deugdelijke oplossing zou kunnen zijn, waarop door AM-Wonen het bedrijf Van Wijk is ingeschakeld om dit te realiseren.

Enige jaren is het goed gegaan met de erkers maar rond 2013-2014 begonnen de problemen opnieuw, met name met lekkages bij appartement 21D. Verschillende pogingen zijn toen ondernomen om de oorzaak te verhelpen, helaas zonder resultaat.

2. Periode 2015 – april 2018: inschakeling Componed en Koopmanschap / Van Wijk

In 2015 is Componed B.V. benaderd om een onderzoek te doen naar de mogelijke oorzaak van de lekkages die plaatsvonden in kolom 5, met name bij 21D. Met dit bedrijf hadden wij eerder in 2014 een contract afgesloten voor assistentie bij het onderhoud van de kozijnen van de 7^e en 8^e verdieping. Bij verschillende appartementen op die verdiepingen waren lekkages geconstateerd in de ramen. Leo de Leeuwe van Componed is bij ons bekend via ons bestuurslid Henk Groeneveld. Het bedrijf is gespecialiseerd in het aanbrengen en onderhouden van een groot scala aan kozijnconstructies. Onze ervaring met hen bij de advisering over de problemen met de glaspuien op de 7^e en 8^e verdieping verliep naar volle tevredenheid.

Componed heeft vervolgens een aantal pogingen ondernomen de oorzaak van de lekkages te achterhalen, helaas zonder succes. Vermoed werd toen dat het in 2007 aangebrachte Lamikon iets te maken had met de oorzaak van de lekkages, zodat vervolgens een bedrijf benaderd werd dat ervaring had met Lamikon toepassingen. Dit was Koopmanschap, een bedrijf dat voor Lamikon toepassingen al enkele keren had samengewerkt met hetzelfde bedrijf Van Wijk, dat dit materiaal bij ons in 2007 had aangebracht.

In november 2017 hebben Koopmanschap en Van Wijk vervolgens met behulp van een hoogwerker samen een onderzoek gedaan. Ze hebben toen o.a. geconcludeerd dat de aansluiting van de aluminium frames van de vouwdeuren op de houten kozijnen verkeerd was. Het advies van Koopmanschap / Van Wijk was eerst te inventariseren waar het houtrot zich bevindt, dit vervolgens te verwijderen en daarna de rotte plekken te repareren en opnieuw af te dekken met Lamikon. Componed adviseerde daarentegen afscheid te nemen van Lamikon en de hele kolom van huisnummers 21 fundamenteel aan te pakken.

Dit was voor ons reden om een derde, onafhankelijke partij, Kiwa BDA Dak- en Geveladvies (“BDA”) te benaderen voor een nog grondiger onderzoek. BDA wordt beschouwd als een uiterst deskundig onafhankelijk expert op het gebied van gevelconstructies. Het was voor ons toen wel duidelijk geworden dat er grote kosten zaten aan te komen, ook al hadden we nog geen concreet idee wat de beste aanpak zou zijn. Via onze *Nieuwsbrief van 11 april 2018* hebben wij de leden geïnformeerd over alle ontwikkelingen.

3. Periode april 2018 – juni 2019: werkzaamheden BDA, informatieavonden en (B)ALV's

Gerard Verheij van BDA heeft in samenwerking met Peter Bouman van Bouman Kozijntechniek (geassocieerd met Componed) vanuit de gondel onderzoeken gedaan in voor- en najaar 2018. Hij heeft daarover een rapport opgesteld dat hij heeft toegelicht in de BALV van 19 september 2018.

Geconcludeerd werd dat er verkeerde details waren toegepast in de erkers hetgeen op vele plaatsen al ernstige gevolgen had. Te hoge vochtpercentages werden vastgesteld en op termijn zou dit *overal* leiden tot lekkages, ook al was dat nu nog niet merkbaar. *Verwezen wordt naar zijn op de website geplaatste*

rapport. De VVE zou een keuze moeten maken tussen doorgaan met ad hoc reparaties of een algehele vervanging. Een voorkeur zou gegeven moeten worden aan algehele vervanging. Omdat Componed op dat moment al volop betrokken was bij alle onderzoeken werd hen gevraagd zich te buigen over mogelijke kosten. Componed heeft toen een uitgebreide inspectie gedaan van de in totaal 35 erkers. Dit heeft bevestigd dat de problemen zich in alle kolommen voordeden.

Na de BALV van 19 september 2018 is Verheij verder gegaan met zijn onderzoek en het opstellen van een advies voor het geval dat de VVE zou kiezen voor algehele vervanging. Eind 2018 heeft hij ons 6 verschillende alternatieven voor nieuwe kozijnen voorgelegd, te verdelen in 3 keuzes voor kozijnen met deuren (schuifpui, draai/kiep en vouwwand) en dezelfde 3 voor kozijnen met ramen. Op de Informatieavond op 14 januari 2019 zijn deze 6 keuzes aan de hand van een Powerpoint presentatie door de leden bediscussieerd. Vele vragen kwamen aan de orde, onder andere of bestaande vouwdeuren konden worden hergebruikt. *Voor de discussie en de op deze informatieavond besproken vragen wordt verwezen naar het betreffende verslag van het bestuur.*

Een tweede informatieavond vond plaats op 14 februari 2019. Ten behoeve van deze avond was aan Componed gevraagd ons richtprijzen te geven voor een aantal varianten voor deuren en ramen met verschillende materiaalkeuzes. Er zijn toen een 10-tal richtprijzen genoemd voor de vervanging van 4 erkers bij kolom 5 (huisnummers 21), variërend van ruim € 58.000 bij een keuze voor kozijnen met mahoniehouten ramen tot maximaal bijna 100.000 euro bij een keuze voor aluminium deuren met nieuwe hekwerken. *Verwezen wordt naar de betreffende sheet van Componed van 4 februari 2019.*

Door de leden werd een voorkeur uitgesproken voor *mahoniehouten deuren met een vouwconstructie (richtprijs ruim € 70.000)*. Het standpunt van het bestuur dat de VVE alleen verplicht is tot herstel in de oorspronkelijke staat en het gebruik van dubbel glas conform het huidige bouwbesluit is uitgebreid aan de orde geweest. Alle 'extra's' komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar. (zonwering, kiepkantelramen in een zijdeel van de erker, ander glas) . De vergadering kon zich hierin vinden. Ook kwam de wijze van aanbesteding aan de orde. Mede op advies van BDA en een telefonische adviesvraag bij de vereniging Eigen Huis gaf het bestuur de voorkeur aan om, na een voorselectie, met één aannemer verder te onderhandelen op basis van een *open begroting*. Tenslotte werd er een erkercommissie ingesteld. *Voor details over het besprokene op deze tweede informatieavond verwijzen wij naar het door Munnik opgemaakte verslag van 14-2-2019.*

De erkercommissie heeft vergaderd op 6 mei 2019, 8 dagen voor de ALV van 14 mei. Gesproken werd onder meer over de wijze van aanbesteding, en men was er algemeen van overtuigd dat het bij de heersende marktsituatie de voorkeur verdient 1 aannemer uit te kiezen die een open begroting maakt. Geïnformeerd werd nog naar de mogelijkheid van *hergebruik* van de bestaande vouwdeuren. Op verzoek van de commissie is deze vraag neergelegd bij Componed. De reactie was dat *in theorie* de kosten voor de 4 erkers van kolom 21 bij een dergelijke keuze mogelijk € 8.000 lager zouden uitvallen (excl. BTW), maar dat rekening gehouden moest worden met vele problemen bij terugplaatsing tijdens het werk. Dat zouden er toe kunnen leiden dat de kosten uiteindelijk gelijk of hoger zouden worden. Bovendien, en dat is het belangrijkste, een aannemer zou bij deze keuze geen garantie willen afgeven omdat de bestaande, door BDA gesignaleerde, fouten in de constructie zouden blijven bestaan.

Op de ALV van 14 mei heeft Gerard Verheij opnieuw een toelichting gegeven en onder meer bevestigd dat het handhaven van de bestaande vouwwallen geen goede keuze zou zijn. Deze wallen hebben verkeerde details en zijn niet waterdicht. Besluiten konden niet genomen worden in deze ALV doordat ze niet op de agenda stonden. Derhalve werd een nieuwe BALV geagendeerd voor 27 juni 2019.

Op de BALV van 27 juni werden de volgende besluiten genomen:

1. Integrale vervanging 35 erkers
2. Keuze voor duurzaam hout
3. Keuze voor vouwdeuren
4. Procedure aanbesteding: 3 aannemers benaderen, waaruit 1 gekozen wordt voor het maken van offerte open begroting
5. Uitvoering te bepalen in najaar wanneer open begroting binnen is

Voor details wordt verwezen naar het BALV verslag van Munnik van 27 juni 2019.

Gesteund door de bovengenoemde, op de BALV genomen besluiten is het bestuur vervolgens in het tweede halfjaar van 2019 verder gegaan met stappen om het erkerproject te kunnen uitvoeren.

4. Periode juli 2019 – november 2019: keuze aannemer en begin met opstellen ontwerp BDA

Na de zomer van 2019 zijn voorgesprekken met drie aannemers gevoerd door Gerard Verheij en Yair Gouverneur. (E. Witte Bouw- en aannemersbedrijf Amsterdam BV., Compond BV. Amsterdam en Hilhorst Bouwbedrijf Amsterdam BV.) De bedrijven werden beoordeeld op de volgende criteria:

- 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.

Alle drie werden capabel beoordeeld om het project uit te voeren. Daarbij werd het voor Compond een voordeel genoemd dat het bedrijf door zijn slanke organisatie kostenefficiënt was. Echter, de twee andere aannemers zijn aangesloten bij Bouwgarant wat als een voordeel werd beschouwd. In het gesprek met Compond werd afgesproken dat hij nog een zekerheidsstellingsmogelijkheid zou zoeken vergelijkbaar met die van Bouwgarant.

Dit heeft Compond tot tevredenheid gedaan in een aan Yair Gouverneur en Gerard Verheij gerichte mail. Het bestuur is vervolgens intern gaan overleggen of toch opdracht aan Compond gegeven kon worden, gelet op onze goede ervaringen met Compond in het voortraject. Besloten werd dat dit zou kunnen wanneer Compond goede referenties kon geven. Die zijn vervolgens bij twee klanten ingewonnen en werden positief beoordeeld.

Vier overwegingen leidden tot een voorkeur van het bestuur voor Compond:

- 1 een contract met vergelijkbare zekerheden
- 2 mogelijk beduidende kosten efficiëntie
- 3 een flinke voorsprong voor wat betreft de kennis van het gebouw
- 4 een goede samenwerking in het voortraject.

Het bestuur heeft toen na overleg met Verheij en Gouverneur besloten Compond te vragen een open begroting in te dienen, om voor te leggen aan de leden op de BALV van 28 november 2019. Op 8 november is een bespreking gehouden met bestuur, Compond, Bouman, Verheij en Gouverneur waarin afspraken over voortgang werden gemaakt. Na deze bespreking zijn Verheij en Peter Bouman aan het werk gegaan om een ontwerp te maken voor nieuwe erkers dat zou voldoen aan eisen van BDA, vooral voor wat betreft waterdichtheid. Het bestuur had verwacht dat dit ontwerp tijdig klaar zou zijn zodat Compond zijn open begroting had kunnen indienen voor de BALV van 28 november.

Helaas bleek het aanzienlijk moeilijker om te komen tot een ontwerp dat zowel acceptabel is voor BDA, als voor de timmerfabriek die voor het product de goedkeuring moet krijgen van de Nederlandse Bond van Timmerfabrikanten (NBvT), alvorens een garantie te kunnen afgeven. Het ontwerp van BDA kon de

goedkeuring van NBvT niet krijgen. Op de BALV van 28 november 2019 kon derhalve geen besluit genomen worden over de open begroting. Wel werd besloten dat deze zou worden opgesteld door Componed.

Verwezen wordt naar de *concept notulen van de BALV van 28 november*.

5. Periode december 2019 tot heden

Na de BALV van 28 november 2019 is BDA verder gaan schaven aan een ontwerp dat voor alle partijen acceptabel zou zijn en de nodige garanties zou kunnen krijgen. Dit heeft er toe geleid dat onder leiding van Bert Uitterhoeve begin januari een zgn. bouwteam overleg is georganiseerd waarbij aanwezig waren Gerard Verheij van BDA, Hans van der Vliet van Timmerfabriek Van der Vliet, Peter Bouman en Leo de Leeuwe namens Componed en Bert Uitterhoeve en Henk Groeneveld namens de VVE. Op basis van de toen gemaakte afspraken is Componed begonnen aan het opstellen van de open begroting. Nodig daarvoor waren gesprekken met de leverancier van de hekwerken, de leverancier van de zonwering en de leverancier van de aluminium frames en schuifpuien. Deze gesprekken zijn nu afgerond. De open begroting is inmiddels gereed en zal nu, zoals was afgesproken, worden beoordeeld door BDA.

VVE Pieter de Hooch

Bestuursverslag 2019

Aan de leden van de VVE Pieter de Hooch

Bijgevoegd is onze door Munnik VVE Beheer opgemaakte jaarrekening 2019. De exploitatie over het afgelopen jaar sluit met een exploitatietekort van € 775,41. Wij stellen voor dit bedrag in mindering te brengen op onze Algemene reserve, die daarna zal uitkomen op € 69.982,73.

In het afgelopen jaar is opnieuw veel tijd besteed aan het erkerproject. De VVE heeft besloten over te gaan tot een integrale vervanging van alle 35 erkers. Om dit te realiseren is er 1 bedrijf (Componed BV) geselecteerd om daarvoor een open begroting in te dienen. Grote kosten zullen met dit project gemoeid zijn; daarom was eerder al besloten daar met ingang van 1 juli 2018 alvast voor te sparen via een extra maandelijks door de leden te betalen bedrag.

Splitsing normale bijdrage en bijdrage voor erkerproject

In de bijgevoegde jaarrekening wordt in de exploitatierekening het erkerproject separaat gerapporteerd. Verwezen wordt hiervoor naar de pagina's 4 en 5. Een overzicht van de ledenbijdrage vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019, gesplitst over de basis en de erkers, geeft het volgende beeld:

	2018	2018	2018	2019	2019	2019
	<u>1e h.j.</u>	<u>2e h.j.</u>	<u>Totaal</u>	<u>1e h.j.</u>	<u>2e h.j.</u>	<u>Totaal</u>
Bijdrage leden basis	91,447	102,903	194,350	102,903	102,903	205,806
Bijdrage leden erkers		13,000	13,000	13,000	24,640	37,640
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal bijdrage leden	91,447	115,903	207,350	115,903	127,543	243,446

In totaal hebben de leden derhalve tot en met eind 2019 voor € 50.640 bijgedragen aan de kosten van het erkerproject. Tot en met diezelfde datum zijn er voor € 32.449 kosten gemaakt voor dit project. Per 31-12-2019 was er dus een overschot van € 18,191 op het erkerproject, maar kosten totnogtoe hebben alleen bestaan uit advies en onderzoek.

Exploitatie

Helaas het afgelopen jaar dus een tekort van € 775,41. Voornaamste oorzaken voor dit tekort waren:

1. Verenigingskosten bedroegen € 3.960 bij een begroting van € 2.400. Dit is grotendeels te wijten aan de gehouden extra ledenvergaderingen. Voor deze vergaderingen werd in totaal een bedrag van € 1.788 uitgegeven voor zaalhuur, consumpties en extra inschakeling van ons administratiekantoor Munnik;
2. Het 5-jaarlijkse onderhoud door Unifire betreffende de afpersing van de droge blusleiding (kosten € 2.103);
3. Elektriciteitskosten van € 18.757 overstegen de begroting van € 17.600 met € 1.157. Op basis van de jaarlijkse afrekening moesten we € 772 bijbetalen. Gezegd moet echter worden dat Nuon ons elektriciteitsgebruik te hoog had ingeschat: men had over 13 maanden gerekend in plaats van 12 (vermoedelijk vanwege de installatie van de nieuwe meters). Wij verwachten daarom dat ons hoger geregistreerde elektriciteitsgebruik een incident is;
4. De onder de kolommen 2 en 3 gebrachte huismeesterkosten bedroegen in totaal € 14.718 terwijl er € 13.195 begroot was. Belangrijkste oorzaak was de aanwezigheid van 2 huismeesters in december toen Martin moest worden ingewerkt door Cor. Bovendien heeft er na enige jaren stilstand, mede op advies van het uitzendbureau, in het tweede halfjaar een verhoging van de kosten per uur plaatsgevonden;

5. Voor de garagedeur werd een extra mogelijkheid gecreëerd de deur (vanuit binnen) te openen via een zendertje, te gebruiken voor motors en scooters. Kosten installatie € 871.

Overige kosten bleven over het algemeen redelijk binnen de begroting. Ieder jaar is het een grote onzekerheid in welke mate we getroffen worden door relatief kleine onderhoudskosten, zoals lekkages, ontstoppingen, te vervangen lampen en dergelijke. Voor deze onzekere kosten was in 2019 over de 3 kolommen samen een bedrag van € 14.150 begroot. De totale kosten (waaronder ook begrepen de onder 2 genoemde Unifire kosten van € 2.103) bedroegen in 2019 € 11.723. Andere, meer voorspelbare kosten zoals schoonmaken, glasbewassing en liftonderhoud weken nauwelijks af van de begroting.

Het grote erkerproject

Het duurt langer dan verwacht voordat daadwerkelijk een begin kan worden gemaakt met de vervanging van de erkers. Tot op heden hebben we alleen maar kosten gemaakt voor adviezen en onderzoek. Verwacht wordt nu dat in de tweede helft van dit jaar de eerste fase van dit project zal worden aangepakt. Het voorstel voor deze fase zal separaat worden ingediend.

Gevolg van het uitstel is dat het nu ook langer duurt voordat we grote bedragen op tafel moeten leggen. Zoals eerder gemeld is onze liquiditeitspositie thans sterk genoeg om de kosten van fase 1 te kunnen betalen. Wij stellen dan ook voor vooralsnog door te gaan met de vorig jaar op de ALV vastgestelde bijdrage voor het erkerproject, te weten € 4.106.67 per maand (€ 49.280 per jaar).

Zodra fase 2 van het erkerproject gaat plaatsvinden zullen extra middelen nodig zijn. Een eenmalige bijdrage zal noodzakelijk zijn. Wij onderzoeken de mogelijkheid om daarvoor een lening aan te trekken. Wij hopen op korte termijn hierover meer informatie te kunnen verschaffen.

Groene erkers

Naast het grote erkerproject hebben we nu ook te maken met lekkages bij de groene erkers op de hoek van de Pieter de Hoochstraat en de Nicolaas Maesstraat. Bij alle woningen waar deze erkers bevestigd zijn vinden deze lekkages plaats. Een rapport van BDA over de situatie daar met aanbevelingen tot reparatie is te vinden op de website van de VVE. De plannen tot reparatie bij de groene erkers worden besproken in de bij de agenda voor de ALV toegevoegde toelichtingen. Wij gaan er voorlopig van uit dat de totale kosten maximaal € 50.000 zullen bedragen, hopelijk nog uit te voeren in de tweede helft van dit jaar. In ons MJOP hebben wij voor 2020 dit bedrag van € 50.000 opgenomen.

Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Overige grote projecten zijn opgenomen in het Meerjaren Onderhouds Plan. Voor 2020 staan er naast de werkzaamheden voor het grote erkerproject en de groene erkers nog een paar projecten op het programma, waarvan de belangrijkste betrekking hebben op de vervanging van het liftbesturingssysteem bij de nummers 21-25 (in de maand juli) en de schilderwerken aan de trappenhuisen aan de achterzijde van het gebouw.

Ons huidige MJOP is gebaseerd op een ca. 10 jaar geleden gemaakt onderhoudsplan. De uit dit plan voortvloeiende noodzakelijke acties zijn voor een groot deel consequent uitgevoerd. We achten het moment nu aangebroken om een nieuw onderzoek te laten uitvoeren naar de staat van ons gebouw en de in de komende jaren te plannen noodzakelijke onderhoudsinvesteringen. Dit onderzoek zal dit jaar gedaan worden door het bedrijf Propendum. Wij verwachten een nieuw opgesteld MJOP dan te kunnen voorleggen aan de leden in een BALV, te houden na de voltooiing van fase 1 van het grote erkerproject.

Voorstel begroting

Ons voorstel voor de begroting voor 2020 bestaat uit 2 delen:

1. De begroting voor de basisactiviteiten, en;
2. De begroting voor het grote erkerproject.

Ad 1.

Voor wat betreft de basisactiviteiten moeten wij rekening houden met thans extra te maken kosten voor de reparatie bij de groene erkers. Zoals gezegd schatten wij de totaal kosten daarvan voorlopig in op € 50.000. Zonder deze kosten zouden wij voor de basisactiviteiten hebben willen volstaan met een verhoging van ca. 2,5% om de jaarlijkse kostenstijgingen te kunnen opvangen. Nu achten wij echter een verhoging met gemiddeld ca. 5% gewenst, ingaande 1 juli a.s., waarmee het totaal bedrag aan “reguliere” opbrengsten verhoogd zal worden van € 205.806 naar € 216.758.

Ad 2.

Voor het erkerproject stellen wij voor de maandelijkse begroting ongewijzigd te laten, d.w.z. € 4.106,67 per maand, neerkomend op € 49.280 per jaar. Per einde 2020 zal er dan al € 99.920 gespaard zijn voor het erkerproject. De reeds gedane aanloopkosten en de kosten van uitvoering van fase 1 zullen daarmee voor een groot deel betaald zijn. In 2021 zal dan fase 2 moeten worden uitgevoerd. Wij beogen in het najaar een BALV te houden om op basis van de ervaringen bij fase 1 en de verwachtingen voor fase 2 voorstellen te kunnen doen voor uitvoering en financiering.

De jaren 2019 en 2020 samenvattend betekent dit dat de leden voor basis en erkers betalen:

	2019	2019	2019	2020	2020	2020
	<u>1e h.j.</u>	<u>2e h.j.</u>	<u>Totaal</u>	<u>1e h.j.</u>	<u>2e h.j.</u>	<u>Totaal</u>
Bijdrage leden basis	102,903	102,903	205,806	102,903	113,855	216,758
Bijdrage leden erkers	13,000	24,640	37,640	24,640	24,640	49,280
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal bijdrage leden	115,903	127,543	243,446	127,543	138,495	266,038

Liquiditeitspositie

Aan het einde van 2019 beschikten wij over een totale liquiditeitspositie van € 288.000. Wanneer de vele geplande investeringen dit jaar (ook die in de garage) zullen worden uitgevoerd tegen de thans veronderstelde kosten (zie MJOP, jaar 2020) zal deze liquiditeitspositie naar onze verwachting aan het einde van dit jaar gedaald zijn tot € 150.000 tot € 160.000.

Begroting en bijdrage per eigenaar

Op bladzijde 9 van de bijgevoegde jaarrekening van Munnik VVE Beheer valt te lezen hoe dit uitpakt voor de individuele maandelijkse bijdrage, ingaande per 1 juli 2020.

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 2019 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		
	<u>31-12-2019</u>	- <u>01-01-2019</u>		<u>31-12-2019</u>	- <u>01-01-2019</u>			
Liquide middelen	€ 288.311,80	€ 224.148,09	Reserves	€ 274.076,11	€ 210.644,26			
<i>Kasboek</i>	- 387,95	- 383,70	<i>Voorziening bouwkundig erkers</i>	- 18.190,99	- 4.566,01			
<i>Rabobank betaalrekening</i>	- 43.760,76	- 6.593,53	<i>Voorziening installaties garage</i>	- 42.835,09	- 39.382,09			
<i>Spaarrekeningen</i>	- 244.163,09	- 217.170,86	<i>Voorziening bouwkundig</i>	- 142.291,89	- 105.070,04			
			<i>Algemene reserve</i>	- 70.758,14	- 68.953,40			
Voorraad	€ 0,00	€ 0,00	<i>Exploitatieresultaat boekjaar</i>	- 0,00	- 1.804,74			
Debiteuren	€ -13.162,56	€ -5.681,01	Crediteuren	€ 3.184,16	€ 9.217,69			
Transitorische posten	€ 1.335,62	€ 1.394,87						
Tussenrekeningen	€ 0,00	€ 0,00	Exploitatieresultaat	€ -775,41	€ 0,00			
Totaal	€ 276.484,86	€ 219.861,95	Totaal	€ 276.484,86	€ 219.861,95			

Exploitatie 2018 en 2019 en begroting 2020 - Exclusief Erkers

Kosten	2018			2019			2020			
	Gerealiseerd		Begroot	Verschil	Gerealiseerd		Begroot			
Appartementen en garage	€	102.833,41	€	107.633,00	€	2.056,87	€	109.689,87	€	117.213,00
Opstal en WA verzekering	-	15.620,29	-	17.638,00	-	-0,50	-	17.637,50	-	19.117,00
Rechtsbijstand- en bestuur aanspr.verzekering	-	1.608,79	-	1.630,00	-	-0,05	-	1.629,95	-	1.683,00
Administratiekosten	-	10.556,48	-	10.805,00	-	-69,56	-	10.735,44	-	11.013,00
Verenigingskosten	-	2.334,08	-	2.400,00	-	1.560,24	-	3.960,24	-	3.000,00
Onderhoud bouwkundig overig	-	8.049,01	-	8.000,00	-	520,52	-	8.520,52	-	8.500,00
Lidmaatschappen / abonnementen	-	787,72	-	800,00	-	63,12	-	863,12	-	900,00
Voorziening bouwkundig	-	64.000,00	-	66.360,00	-	0,00	-	66.360,00	-	73.000,00
Ontvangen rente appartementen en garage	-	-122,96	-	0,00	-	-16,90	-	-16,90	-	0,00
Appartementen	€	77.523,67	€	85.075,00	€	-1.204,33	€	83.870,67	€	85.762,00
Elektraverbruik	-	13.355,95	-	16.000,00	-	1.157,12	-	17.157,12	-	17.564,00
Onderhoud lift	-	10.887,41	-	11.000,00	-	-654,39	-	10.345,61	-	11.000,00
Schoonmaak algemene ruimte	-	14.711,76	-	15.420,00	-	264,61	-	15.684,61	-	16.053,00
Glasbewassing	-	15.032,66	-	15.400,00	-	-13,80	-	15.386,20	-	15.850,00
Onderhoud glazenwas installatie	-	2.714,01	-	3.500,00	-	253,85	-	3.753,85	-	3.500,00
Onderhoud hydrofoor en vuilwaterpomp	-	803,34	-	1.100,00	-	-239,78	-	860,22	-	950,00
Onderhoud bouwkundig algemene ruimten	-	3.919,11	-	6.000,00	-	-3.088,06	-	2.911,94	-	4.000,00
Onderhoud groenvoorziening	-	3.542,28	-	3.500,00	-	-381,49	-	3.118,51	-	3.500,00
Huismeester	-	11.277,51	-	11.875,00	-	1.371,43	-	13.246,43	-	11.875,00
Lidmaatschappen / abonnementen	-	1.279,64	-	1.280,00	-	126,18	-	1.406,18	-	1.470,00
Garage	€	12.717,32	€	13.098,00	€	526,25	€	13.624,25	€	13.783,00
Elektraverbruik garage	-	1.400,00	-	1.600,00	-	0,00	-	1.600,00	-	1.756,00
Administratiekosten garage	-	1.480,00	-	1.505,00	-	0,00	-	1.505,00	-	1.533,00
Schoonmaak garage	-	1.545,00	-	1.630,00	-	0,00	-	1.630,00	-	1.697,00
Onderhoud garagedeur	-	1.807,92	-	1.400,00	-	472,09	-	1.872,09	-	1.800,00
Onderhoud overige installaties garage	-	1.879,13	-	2.040,00	-	-238,07	-	1.801,93	-	1.855,00
Onderhoud bouwkundig garage	-	0,00	-	150,00	-	140,40	-	290,40	-	300,00
Huismeester garage	-	1.253,06	-	1.320,00	-	151,83	-	1.471,83	-	1.320,00
Voorziening installaties garage	-	3.385,00	-	3.453,00	-	0,00	-	3.453,00	-	3.522,00
Ontvangen rente garage	-	-32,79	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00
Totaal	€	193.074,40	€	205.806,00	€	1.378,79	€	207.184,79	€	216.758,00

Opbrengsten		2018		2019				2020			
		Gerealiseerd		Begroot		Verschil		Gerealiseerd		Begroot	
Opbrengsten	€	194.879,14	€	205.806,00	€	603,38	€	206.409,38	€	216.758,00	
Servicekosten	-	194.349,14	-	205.806,00	-	-1,16	-	205.804,84	-	216.758,00	
Diversen	-	530,00	-	0,00	-	600,00	-	600,00	-	0,00	
Boeterente	-	0,00	-	0,00	-	4,54	-	4,54	-	0,00	
Totaal	€	194.879,14	€	205.806,00	€	603,38	€	206.409,38	€	216.758,00	

Exploitatieresultaat	2018		2019				2020			
	Gerealiseerd		Begroot		Verschil		Gerealiseerd		Begroot	
Totale lasten	€	193.074,40	€	205.806,00	€	1.378,79	€	207.184,79	€	216.758,00
Totale opbrengsten	€	194.879,14	€	205.806,00	€	603,38	€	206.409,38	€	216.758,00
Resultaat	€	1.804,74	€	0,00	€	-775,41	€	-775,41	€	0,00

Exploitatie Erkers

Erkerproject						
Exploitatie	Gerealiseerd	2018	Begroot	2019	2019	2019
				Vershil	Gerealiseerd	Begroot
Bijdrage leden	€	13.000,00	€	37.640,00	€	37.640,00
Toevoeging voorzieningen	€	13.000,00	€	37.640,00	€	37.640,00
Resultaat	€	-	€	-	€	-

Exploitatierkening Totaal

Exploitatierkening totaal						
Totaal lasten	€	206.074,40	€	243.446,00	€	1.378,79
Totaal opbrengsten	€	207.879,14	€	243.446,00	€	603,38
Resultaat	€	1.804,74	€	-	€	-775,41

Inkomsten en Uitgaven Erkerproject

Verloop erkerproject			
Inkomsten en uitgaven	2018	2019	Totaal
Betaald door leden	€ 13.000,00	€ 37.640,00	€ 50.640,00
Adviezen	€ -15.311,88	€ -14.883,00	€ -30.194,88
Onderzoek	€ -2.254,13		€ -2.254,13
Totaal uitgegeven	€ -17.566,01	€ -14.883,00	€ -32.449,01
Overschot / tekort	€ -4.566,01	€ 22.757,00	€ 18.190,99

Toelichtingen op de balans

Toelichtingen op de balans

	31-12-2019		01-01-2019	
Debiteuren	€	-13.162,56	€	-5.681,01
<i>Debiteuren</i>	€	-13.162,56	€	-5.681,01
Nog te ontvangen van leden: € 192,57				
Vooruit ontvangen van leden: € 13.355,13				
Transitorische posten	€	1.335,62	€	1.394,87
<i>Vooruit betaald</i>	€	1.335,62	€	1.293,11
KPN internet abonnement jan 2020 € 54,45				
Van Breda rechtsbijstandverzekering € 1.281,17				
Reserves	€	274.076,11	€	210.644,26
<i>Voorziening bouwkundig erkers</i>	€	18.190,99	€	-4.566,01
Conform begroting met € 37.640,- gedoteerd.				
Uitgaven:				
Kiwa technische omschrijving en tekenwerk € 8.651,50				
Kiwa advieswerkzaamheden houten erkers € 4.053,50				
Kiwa advieswerkzaamheden houten erkers € 2.178,-				
Totaal uitgaven: € 14.883,-				
<i>Voorziening installaties garage</i>	€	42.835,09	€	39.382,09
Conform begroting met € 3.453,- gedoteerd.				
<i>Voorziening bouwkundig</i>	€	142.291,89	€	105.070,04
Conform begroting met € 66.360,- gedoteerd.				
Uitgaven:				
Pover diverse herstel- en schilderwerkzaamheden € 18.400,-				
Sky Lift 1e termijn inzake besturing en tableaux € 9.588,65				
Pieters tijdelijke afwerkingen van de kop- en zijgevel € 786,50				
Bouman gevelonderzoek € 363,-				
Totaal uitgaven: € 29.138,15				
<i>Algemene reserve</i>	€	70.758,14	€	68.953,40
Het positieve exploitatieresultaat van boekjaar 2018 van € 1.804,74 toegevoegd.				
Crediteuren	€	3.184,16	€	9.217,69
<i>Crediteuren</i>	€	1.670,16	€	6.818,60
Outstanding werkzaamheden huismeesters wk 49 t/m 52 € 1.670,16				
<i>Nog te betalen bedragen</i>	€	1.514,00	€	2.399,09
Vattenfall stroomkosten dec 2019 € 1.514,-				

Toelichtingen op de exploitatie 2019

Toelichtingen op de exploitatie 2019	Begroot		Resultaat	
Appartementen en garage	€	107.633,00	€	109.689,87
<i>Verenigingskosten</i>	€	2.400,00	€	3.960,24
Deze post is fors overschreden, dit komt door de kosten inzake de extra vergaderingen.				
<i>Onderhoud bouwkundig overig</i>	€	8.000,00	€	8.520,52
Hacar vervangen digitale schakelklokken voor analoge klokken € 287,05 Hacar herstellen elektrische algemene toegangsdeur € 119,61 Hacar ventilator dak vervangen € 456,36 Patina inspectie dak € 635,60 Unifire 5 jaarlijkse afpersing droge blusleiding € 2.102,74 WMR nazien en onderhoud sanibroyeur € 366,33 WMR lekkage uitstort gootsteen € 467,67 Pover herstelwerk entree € 385,13 EDH 10 TL lampen € 82,57 CSU verwijderen graffiti € 477,95 Eigen risico VvE inzake schade dossiers € 3.139,51				
Totaal uitgaven: € 8.520,52				
Appartementen	€	85.075,00	€	83.870,67
<i>Elektraverbruik</i>	€	16.000,00	€	17.157,12
De elektrakosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, de VvE heeft negatieve jaarafrekeningen ontvangen van Vattenfall en als gevolg zijn de maandelijks voorschotbedragen per februari 2019 verhoogd. De totale naheffing was € 772,12				
<i>Onderhoud lift</i>	€	11.000,00	€	10.345,61
Deze post is binnen het budget gebleven, ondanks de kosten van het verhelpen van twee storingen en het vervangen van een verdiepingsprint.				
<i>Onderhoud glazenwas installatie</i>	€	3.500,00	€	3.753,85
De lichte overschrijding op deze post wordt veroorzaakt door reparatiekosten en een uitgevoerde herkeuring.				
<i>Onderhoud bouwkundig algemene ruimten</i>	€	6.000,00	€	2.911,94
Hacar naamkaarten € 36,12 Hacar herstellen beeld intercom € 119,25 BSS vervangen rubberen strip € 248,29 ODNL verhelpen verstopping standleiding € 834,90 ODNL preventief onderhoud standleiding € 423,50 Gerrit Gooijer kozijn stijl herstellen € 442,86 Delta bodem clv herbevestigen € 230,73 Delta lekkage plafond badkamer € 58,20 Delta nazien lekkage waterleiding € 109,60 Afboeken resultaat sleutels 2019 € 762,74				
-/- Opbrengsten en kosten huismeester. Netto bate € 354,25				
Totaal uitgaven: € 2.911,94				
<i>Onderhoud groenvoorziening</i>	€	3.500,00	€	3.118,51
De VvE heeft de kwartaalnota's inzake het onderhoudscontract voldaan, er zijn verder geen extra kosten gemaakt.				

<i>Huismeester</i>	€	11.875,00	€	13.246,43
De huismeesterkosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, dit komt mede doordat er (vanwege het aanstaande vertrek van de huismeester) tijdelijk extra uren doorbelast zijn in verband met overlap van uren ten behoeve van het inwerken van de nieuwe huismeester. Conform begroting is 10% van de kosten ten laste van de post huismeesterkosten garage geboekt.				
Garage	€	13.098,00	€	13.624,25
<i>Onderhoud garagedeur</i>	€	1.400,00	€	1.872,09
Onderhoudscontract € 1.000,89 Monteren ontvanger speedgate € 871,20				
<i>Onderhoud overige installaties garage</i>	€	2.040,00	€	1.801,93
Dit betreft het onderhoudscontract met Bogro inzake het afzuigsysteem.				
<i>Onderhoud bouwkundig garage</i>	€	150,00	€	290,40
Verstopping in pompenruimte € 145,20 Herstellen gat in muur € 145,20				

BEREKENING MAANDELIJKE BIJDRAGE 2020

								TOTAAL					PER MAAND			PER MAAND			
huisnr	toev.	stem	woning bouwnr	garage bouwnr	woning index	garage index	breukdelen woning garage	59 app & 60 pp.	59 app & 60 pp. Bijdrage erkers	59 app	60 PP	Totaal	Bijdrage basis jan - juni 2020	Bijdrage erkers jan - juni 2020	Bijdrage totaal jan - juni 2020	Bijdrage basis juli-dec 2020	Bijdrage erkers juli-dec 2020	Bijdrage totaal juli-dec 2020	
13 A	7	1.101	P 2010		1	69	89	8	1.646,82	692,38	1.453,59	229,72	4.022,51	264,41	57,70	322,11	290,61	57,70	348,31
13 B	8	1.201	P 2008		2	67	99	8	1.816,60	763,75	1.453,59	229,72	4.263,66	277,37	63,65	341,02	305,95	63,65	369,60
13 C	9	1.301	P 2006		3	65	104	8	1.901,49	799,44	1.453,59	229,72	4.384,24	283,85	66,62	350,47	313,61	66,62	380,23
13 D	9	1.401	P 2004		4	63	106	8	1.935,44	813,72	1.453,59	229,72	4.432,47	286,45	67,81	354,26	316,67	67,81	384,48
13 E	8	1.501			5		108		1.833,58	770,89	1.453,59		4.058,06	259,89	64,24	324,13	287,97	64,24	352,21
13 F	9	1.601	P 2033		6	92	112	8	2.037,31	856,55	1.453,59	229,72	4.577,16	294,24	71,38	365,62	325,86	71,38	397,24
13 G	9	1.701	P 2035		7	94	114	8	2.071,26	870,82	1.453,59	229,72	4.625,39	296,84	72,57	369,41	328,92	72,57	401,49
13 H	10	1.801	P 2029		8	88	120	8	2.173,13	913,65	1.453,59	229,72	4.770,09	304,61	76,14	380,75	338,13	76,14	414,27
13 K	11	1.901	P 2031		9	90	134	8	2.410,81	1.013,58	1.453,59	229,72	5.107,70	322,78	84,47	407,25	359,56	84,47	444,03
15 A	7	1.102			10		89		1.511,00	635,27	1.453,59		3.599,87	236,95	52,94	289,89	257,15	52,94	310,09
15 B	8	1.202	P 2009		11	68	99	8	1.816,60	763,75	1.453,59	229,72	4.263,66	277,37	63,65	341,02	305,95	63,65	369,60
15 C	9	1.302	P 2007		12	66	104	8	1.901,49	799,44	1.453,59	229,72	4.384,24	283,85	66,62	350,47	313,61	66,62	380,23
15 D	9	1.402	P 2005		13	64	106	8	1.935,44	813,72	1.453,59	229,72	4.432,47	286,45	67,81	354,26	316,67	67,81	384,48
15 E	9	1.502	P 2003		14	62	108	8	1.969,40	828,00	1.453,59	229,72	4.480,70	289,05	69,00	358,05	319,73	69,00	388,73
15 F	9	1.602	P 2034		15	93	112	8	2.037,31	856,55	1.453,59	229,72	4.577,16	294,24	71,38	365,62	325,86	71,38	397,24
15 G	9	1.702	P 2036		16	95	114	8	2.071,26	870,82	1.453,59	229,72	4.625,39	296,84	72,57	369,41	328,92	72,57	401,49
15 H	10	1.802	P 2030		17	89	124	8	2.241,04	942,20	1.453,59	229,72	4.866,55	309,79	78,52	388,31	344,27	78,52	422,79
15 K	15	1.902	P 2032		26	91	183	8	3.242,71	1.363,34	1.453,59	229,72	6.289,36	386,31	113,61	499,92	434,69	113,61	548,30
17 A	7	1.103	P 2012		18	71	89	8	1.646,82	692,38	1.453,59	229,72	4.022,51	264,41	57,70	322,11	290,61	57,70	348,31
17 B	8	1.203	P 2014		19	73	99	8	1.816,60	763,75	1.453,59	229,72	4.263,66	277,37	63,65	341,02	305,95	63,65	369,60
17 C	9	1.303	P 2016		20	75	104	8	1.901,49	799,44	1.453,59	229,72	4.384,24	283,85	66,62	350,47	313,61	66,62	380,23
17 D	9	1.403	P 2037		21	96	106	8	1.935,44	813,72	1.453,59	229,72	4.432,47	286,45	67,81	354,26	316,67	67,81	384,48
17 E	9	1.503	P 2062		22	83	108	8	1.969,40	828,00	1.453,59	229,72	4.480,70	289,05	69,00	358,05	319,73	69,00	388,73
17 F	9	1.603	P 2060		23	119	112	8	2.037,31	856,55	1.453,59	229,72	4.577,16	294,24	71,38	365,62	325,86	71,38	397,24
17 G	9	1.703	P 2058		24	117	114	8	2.071,26	870,82	1.453,59	229,72	4.625,39	296,84	72,57	369,41	328,92	72,57	401,49
17 H	10	1.803	P 2027		25	86	124	8	2.241,04	942,20	1.453,59	229,72	4.866,55	309,79	78,52	388,31	344,27	78,52	422,79
19 A	7	1.104	P 2013		27	72	89	8	1.646,82	692,38	1.453,59	229,72	4.022,51	264,41	57,70	322,11	290,61	57,70	348,31
19 B	8	1.204	P 2015		28	74	99	8	1.816,60	763,75	1.453,59	229,72	4.263,66	277,37	63,65	341,02	305,95	63,65	369,60
19 C	9	1.304	P 2048		29	107	104	8	1.901,49	799,44	1.453,59	229,72	4.384,24	283,85	66,62	350,47	313,61	66,62	380,23
19 D	8	1.404			30		106		1.799,62	756,62	1.453,59		4.009,83	257,29	63,05	320,34	284,91	63,05	347,96
19 E	9	1.504	P 2063		31	60	108	8	1.969,40	828,00	1.453,59	229,72	4.480,70	289,05	69,00	358,05	319,73	69,00	388,73
19 F	9	1.604	P 2061		32	82	112	8	2.037,31	856,55	1.453,59	229,72	4.577,16	294,24	71,38	365,62	325,86	71,38	397,24
19 G	9	1.704	P 2059		33	118	114	8	2.071,26	870,82	1.453,59	229,72	4.625,39	296,84	72,57	369,41	328,92	72,57	401,49
19 H	10	1.804	P 2028		34	87	124	8	2.241,04	942,20	1.453,59	229,72	4.866,55	309,79	78,52	388,31	344,27	78,52	422,79
21 A	7	1.105	P 2056		36	115	89	8	1.646,82	692,38	1.453,59	229,72	4.022,51	264,41	57,70	322,11	290,61	57,70	348,31
21 B	8	1.205	P 2054		37	113	99	8	1.816,60	763,75	1.453,59	229,72	4.263,66	277,37	63,65	341,02	305,95	63,65	369,60
21 C	9	1.305	P 2052		38	111	104	8	1.901,49	799,44	1.453,59	229,72	4.384,24	283,85	66,62	350,47	313,61	66,62	380,23
21 D	9	1.405	P 2046		39	105	106	8	1.935,44	813,72	1.453,59	229,72	4.432,47	286,45	67,81	354,26	316,67	67,81	384,48
21 E	9	1.505	P 2051		40	110	108	8	1.969,40	828,00	1.453,59	229,72	4.480,70	289,05	69,00	358,05	319,73	69,00	388,73
21 F	10	1.605	P 2050+P 2002		41	109+61	112	16	2.173,13	913,65	1.453,59	459,43	4.999,80	323,36	76,14	399,50	357,66	76,14	433,80
21 G	9	1.705	P 2049		42	108	114	8	2.071,26	870,82	1.453,59	229,72	4.625,39	296,84	72,57	369,41	328,92	72,57	401,49
21 H	10	1.805	P 2026		43	84	124	8	2.241,04	942,20	1.453,59	229,72	4.866,55	309,79	78,52	388,31	344,27	78,52	422,79
21 K	15	1.903	P 2017		35	76	183	8	3.242,71	1.363,34	1.453,59	229,72	6.289,36	386,31	113,61	499,92	434,69	113,61	548,30
23 A	7	1.106	P 2057		44	116	88	8	1.629,84	685,24	1.453,59	229,72	3.998,39	263,11	57,10	320,21	289,09	57,10	346,19
23 B	9	1.206	P 2055		45	114	110	8	2.003,35	842,27	1.453,59	229,72	4.528,93	291,65	70,19	361,84	322,79	70,19	392,98
23 C	9	1.306	P 2053		46	112	111	8	2.020,33	849,41	1.453,59	229,72	4.553,05	292,93	70,78	363,71	324,35	70,78	395,13
23 D	9	1.406	P 2047		47	106	113	8	2.054,28	863,68	1.453,59	229,72	4.601,28	295,55	71,97	367,52	327,39	71,97	399,36
23 E	10	1.506	P 2020+P2038		48	79+97	115	16	2.224,06	935,06	1.453,59	459,43	5.072,15	327,28	77,92	405,20	362,24	77,92	440,16
23/25 F	17	1606+26(P 2021+45			49+57	80+102	204	16	3.735,06	1.570,34	2.907,19	459,43	8.672,02	562,55	130,86	693,41	621,07	130,86	751,93
23 G	10	1.706																	

Aandelen in de reserves

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag	
Algemene reserve	Appartementen	€	70.758,14
Voorziening bouwkundig	Breukdeel allen	€	142.291,89
Voorziening bouwkundig erkers	Breukdeel allen	€	18.190,99
Voorziening installaties garage	Parkeerplaatsen	€	42.835,09
Totaal		€	274.076,11

Aandeel per eigenaar	Aandeel		
't Hoff, P.R.A. van & Berg, M. van den	3 - Pieter de Hoochstraat 13C	€	3.616,76
	65 - Pp 2006	€	899,88
	Totaal	€	4.516,64
Bakker, F.J.G. & Bakker-Koperdraat, H.C.	101 - Pp 2042	€	899,88
	52 - Pieter de Hoochstraat 23K	€	5.104,44
	77 - Pp 2018	€	899,88
	Totaal	€	6.904,20
Bakker, H.	109 - Pp 2050	€	899,88
	41 - Pieter de Hoochstraat 21F	€	3.802,72
	61 - Pp 2002	€	899,88
	Totaal	€	5.602,48
Balvers, C.J.	5 - Pieter de Hoochstraat 13E	€	3.709,74
Baron Collot d'Escury, H.A.A.	100 - Pp 2041	€	899,88
	55 - Pieter de Hoochstraat 25D	€	3.082,13
	Totaal	€	3.982,01
Beaufort, H.W.L. de & Haseth Möller, T.A. de	43 - Pieter de Hoochstraat 21H	€	4.081,66
	84 - Pp 2026	€	899,88
	Totaal	€	4.981,54
Biggelaar, M.V.D. van den	102 - Pp 2045	€	899,88
	49 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	3.965,44
	57 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	3.175,11
	80 - Pp 2021	€	899,88
	Totaal	€	8.940,31
Bijnen, F.C.H.	16 - Pieter de Hoochstraat 15G	€	3.849,21
	95 - Pp 2036	€	899,88
	Totaal	€	4.749,09
Borensztajn, L.	35 - Pieter de Hoochstraat 21K	€	5.453,11
	76 - Pp 2017	€	899,88
	Totaal	€	6.352,99
Breemer, L.K. & Chenal, O.A.	118 - Pp 2059	€	899,88
	33 - Pieter de Hoochstraat 19G	€	3.849,21
	Totaal	€	4.749,09
Coeterier, M.	17 - Pieter de Hoochstraat 15H	€	4.081,66
	89 - Pp 2030	€	899,88
	Totaal	€	4.981,54
Dekens, W.	70 - Pp 2011	€	899,88
Ehrhardt, P.F.	34 - Pieter de Hoochstraat 19H	€	4.081,66
	87 - Pp 2028	€	899,88
	Totaal	€	4.981,54

Elte, M.	103 - Pp 2044	€	899,88
	58 - Pieter de Hoochstraat 25G	€	3.221,60
	Totaal	€	4.121,48
Estourgie, C.L.M.	12 - Pieter de Hoochstraat 15c	€	3.616,76
	66 - Pp 2007	€	899,88
	Totaal	€	4.516,64
Etten, D.J.P. van	54 - Pieter de Hoochstraat 25C	€	3.012,39
	99 - Pp 2040	€	899,88
	Totaal	€	3.912,27
Falchi, C.	116 - Pp 2057	€	899,88
	44 - Pieter de Hoochstraat 23A	€	3.244,84
	Totaal	€	4.144,72
Fuhrmann, W.J. & Fuhrmann, C.O.M.	7 - Pieter de Hoochstraat 13G	€	3.849,21
	94 - Pp 2035	€	899,88
	Totaal	€	4.749,09
Gazit, Y. & Gazit, N.	6 - Pieter de Hoochstraat 13F	€	3.802,72
	92 - Pp 2033	€	899,88
	Totaal	€	4.702,60
Glastra, F.A. & Maree, J.	15 - Pieter de Hoochstraat 15F	€	3.802,72
	93 - Pp 2034	€	899,88
	Totaal	€	4.702,60
Groeneveld, H.	25 - Pieter de Hoochstraat 17H	€	4.081,66
	86 - Pp 2027	€	899,88
	Totaal	€	4.981,54
Grotenhuis, M.J.	20 - Pieter de Hoochstraat 17C	€	3.616,76
	75 - Pp 2016	€	899,88
	Totaal	€	4.516,64
Haak, W.E. & Heek, C.J. van	22 - Pieter de Hoochstraat 17E	€	3.709,74
	83 - Pp 2062	€	899,88
	Totaal	€	4.609,62
Hagen, M. van	53 - Pieter de Hoochstraat 25B	€	2.872,92
	98 - Pp 2039	€	899,88
	Totaal	€	3.772,80
Hoekert, J. & Hoekert-van der Wind, M.	117 - Pp 2058	€	899,88
	24 - Pieter de Hoochstraat 17G	€	3.849,21
	Totaal	€	4.749,09
Honsbeek, R.J.G.	115 - Pp 2056	€	899,88
	27 - Pieter de Hoochstraat 19A	€	3.268,09
	36 - Pieter de Hoochstraat 21A	€	3.268,09
	72 - Pp 2013	€	899,88
	Totaal	€	8.335,94
Höppener, M.G.W.C.	14 - Pieter de Hoochstraat 15E	€	3.709,74
	62 - Pp 2003	€	899,88
	Totaal	€	4.609,62
Janssen, P.J.M. & Bos, S.M.	4 - Pieter de Hoochstraat 13D	€	3.663,25
	63 - Pp 2004	€	899,88
	Totaal	€	4.563,13
Jonk, E.E.M.	8 - Pieter de Hoochstraat 13H	€	3.988,68
	88 - Pp 2029	€	899,88
	Totaal	€	4.888,56
Jurriëns, M.J.S.	114 - Pp 2055	€	899,88
	45 - Pieter de Hoochstraat 23B	€	3.756,23
	Totaal	€	4.656,11

Kats, R.J.A. van & Whitlau, M.H.	48 - Pieter de Hoochstraat 23E	€	3.872,46
	79 - Pp 2020	€	899,88
	97 - Pp 2038	€	899,88
	Totaal	€	5.672,22
Kramp, M.H. & Hover, S.A.	113 - Pp 2054	€	899,88
	37 - Pieter de Hoochstraat 21B	€	3.500,54
	Totaal	€	4.400,42
Kuks, P.F.M. & Capel, G.J.	18 - Pieter de Hoochstraat 17A	€	3.268,09
	71 - Pp 2012	€	899,88
	Totaal	€	4.167,97
Ley, J.N. van der	51 - Pieter de Hoochstraat 23H	€	4.221,13
	85 - Pp 2026	€	899,88
	Totaal	€	5.121,01
Liem, S.J.S.K. & Fernhout, J.	19 - Pieter de Hoochstraat 17B	€	3.500,54
	73 - Pp 2014	€	899,88
	Totaal	€	4.400,42
Loot, J.W.	111 - Pp 2052	€	899,88
	38 - Pieter de Hoochstraat 21C	€	3.616,76
	Totaal	€	4.516,64
Meijssen, J.C.M.C.	26 - Pieter de Hoochstraat 15K	€	5.453,11
	91 - Pp 2032	€	899,88
	Totaal	€	6.352,99
Mesu, M.J.	11 - Pieter de Hoochstraat 15B	€	3.500,54
	68 - Pp 2009	€	899,88
	Totaal	€	4.400,42
Oosten, M.P.J. van & Sibbing, D.S.M.	32 - Pieter de Hoochstraat 19F	€	3.802,72
	82 - Pp 2061	€	899,88
	Totaal	€	4.702,60
Paverd, R. van de	112 - Pp 2053	€	899,88
	46 - Pieter de Hoochstraat 23C	€	3.779,48
	Totaal	€	4.679,36
Paverd, Y. van de & Visser, D.	105 - Pp 2046	€	899,88
	39 - Pieter de Hoochstraat 21D	€	3.663,25
	Totaal	€	4.563,13
Poeschmann, R.P.	50 - Pieter de Hoochstraat 23G	€	3.965,44
	81 - Pp 2022	€	899,88
	Totaal	€	4.865,32
Postma-Rustenhoven, M.I.A.	10 - Pieter de Hoochstraat 15A	€	3.268,09
Rodenberg, A.A.	119 - Pp 2060	€	899,88
	23 - Pieter de Hoochstraat 17F	€	3.802,72
	Totaal	€	4.702,60
Sandelowsky, H. & Maarseveen, W.C.M. van	110 - Pp 2051	€	899,88
	40 - Pieter de Hoochstraat 21E	€	3.709,74
	Totaal	€	4.609,62
Scheltens-Nak, G. & Scheltens, H.E.	30 - Pieter de Hoochstraat 19D	€	3.663,25
Schoen, M.E.	107 - Pp 2048	€	899,88
	29 - Pieter de Hoochstraat 19C	€	3.616,76
	Totaal	€	4.516,64
Stoffer, R.	21 - Pieter de Hoochstraat 17D	€	3.663,25
	96 - Pp 2037	€	899,88
	Totaal	€	4.563,13
Teixeira Martins, R.J. & Antolini, A.	106 - Pp 2047	€	899,88
	47 - Pieter de Hoochstraat 23D	€	3.825,97

	Totaal	€	4.725,85
Tholen, B.B. & Bouquet, R.	1 - Pieter de Hoochstraat 13A	€	3.268,09
	69 - Pp 2010	€	899,88
	Totaal	€	4.167,97
Uitterhoeve, A.J.A.	2 - Pieter de Hoochstraat 13B	€	3.500,54
	67 - Pp 2008	€	899,88
	Totaal	€	4.400,42
Verhagen, T.R.M.X.	104 - Pp 2045	€	899,88
	59 - Pieter de Hoochstraat 25H	€	3.268,09
	78 - Pp 2019	€	899,88
	Totaal	€	5.067,85
Vink, P.M.	28 - Pieter de Hoochstraat 19B	€	3.500,54
	74 - Pp 2015	€	899,88
	Totaal	€	4.400,42
Vlek, S.J.A.	108 - Pp 2049	€	899,88
	42 - Pieter de Hoochstraat 21G	€	3.849,21
	Totaal	€	4.749,09
Voogdt, A.A.	9 - Pieter de Hoochstraat 13K	€	4.314,11
	90 - Pp 2031	€	899,88
	Totaal	€	5.213,99
Vries, R.M. de & Salverda, S.	31 - Pieter de Hoochstraat 19E	€	3.709,74
	60 - Pp 2063	€	899,88
	Totaal	€	4.609,62
Weijers, M.W.L.M.	56 - Pieter de Hoochstraat 25E	€	3.128,62
Wiesman, A.A.M.	13 - Pieter de Hoochstraat 15D	€	3.663,25
	64 - Pp 2005	€	899,88
	Totaal	€	4.563,13
Totaal		€	274.076,29

MJOP	3%		2%		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
VVE PIETER DE HOOGH	2017	2.018	2.019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028/2035	
	Begroot Realisatie													
INSTALLATIES/BOUWKUNDIG														
Saldo vorig boekjaar	215.119	210.881	175.828	175.828	212.275	152.902	131.940	47.435	101.667	65.265	97.860	177.043	188.136	
1 Liftinstallaties	3.430-	16.410-	2.000-	9.589-	22.373-	31.962-	31.962-		67.155-				85.000-	
2 Hydrofoor		7.921-											10.000-	
3 Vuilwaterpompen					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		52.063-						25.000-					-	
8 Schilderwerk binnen	19.577-		18.500-	18.400-		45.000-	50.000-					75.000-	32.000-	
9 Schilderwerk buiten									25.000-				200.000-	
10 Schilderwerk buitenachtergevel					30.000-					50.000-			-	
11 Dilatatie(kit)voegen													20.000-	
12 Metselvoegen			5.000-	1.150-									30.000-	
13 Vloerbedekking							30.000-						15.000-	
14 (Nood) verlichting	2.594-												10.000-	
15 Alarm/Video/Sleutelplan									20.000-				10.000-	
16 Kozijnen / Onderhoud glaskap	19.077-	11.822-			15.000-		5.143-		5.143-		5.143-		27.705-	
17 Tuin en Piramides	2.684-	6.967-				20.000-								
18 Reparatie houtrot erkers		5.675-												
19 Groene erkers					50.000-									
20 Onvoorzien/resultaat	1.875-	1.805	4.000-	775-	4.000-	4.000-	4.000-	4.000-	4.000-	4.000-	4.000-	4.000-	40.000-	
	165.881	111.828	143.328	145.915	79.902	51.940	34.165-	18.435	19.631-	11.265	88.717	98.043	426.569-	
Dotatie boekjaar	45.000	64.000	66.360	66.360	73.000	80.000	81.600	83.232	84.897	86.595	88.326	90.093	810.837	
	210.881	175.828	209.688	212.275	152.902	131.940	47.435	101.667	65.265	97.860	177.043	188.136	384.268	
		2.018	2.019	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2028/2035	
		Begroot		Realisatie										
Saldo vorig boekjaar		0	(4.566)	4.566-	18.191	22.529-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
BOUWKUNDIG ERKERS														
Adviezen		15.312-	15.000-	14.883-	15.000-	5.000-								
Onderzoek		2.254-												
Uitvoering			75.000-		75.000-	450.000-								
Dotatie		13.000	37.640	37.640	49.280									
Eenmalige bijdrage						477.529								
		4.566-	56.926-	18.191	22.529-	0-	0-	0-	0-	0-	0-	0-	0-	
		2.017	2.018	2.019	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2028/2035
		Begroot		Realisatie										
Saldo vorig boekjaar	36.551	36.666	39.382	39.382	42.835	13.857	16.949	20.113	23.350	26.662	30.050	33.517	37.062	
20 Luchtbehandelingssysteem			7.000-		7.000,00-								10.000-	
21 Garagedeur		669-	10.000-		10.000,00-								12.000-	
22 Toelatingssysteem garage	2.775-												-	
23 Ventilatie garage			15.000-		15.000,00-								8.000-	
24 Onvoorzien garage	355-		500-		500-	500-	500-	500-	500-	500-	500-	500-	5.000-	
	33.422	35.997	6.882	39.382	10.335	13.357	16.449	19.613	22.850	26.162	29.550	33.017	2.062	
Dotatie boekjaar	3.245	3.385	3.453	3.453	3.522	3.592	3.664	3.737	3.812	3.888	3.966	4.045	36.408	
	36.666	39.382	10.335	42.835	13.857	16.949	20.113	23.350	26.662	30.050	33.517	37.062	38.470	
TOTAAL RESERVERINGEN	247.548	210.644	163.097	273.301	144.229	148.888	67.547	125.017	91.927	127.910	210.560	225.198	422.739	

Residentie Pieter de Hooch kascommissie

controle boekjaar 2019

Published by Residentie Pieter de Hooch, Vereniging van Eigenaren
Pieter de Hoochstraat 13-25
1071 ED Amsterdam
The Netherlands

© Copyright 2020 Vereniging van Eigenaren Residentie Pieter de Hooch

No part of this publication may be reproduced and/or released to the public in any form, by print, electronic duplication, photoprint, microfilm or any other means without written permission from Vereniging van Eigenaren Residentie Pieter de Hooch.

Inhoud

1 Inleiding.....	4
2 Controle.....	5
2.1 Balans.....	5
2.2 Liquide middelen.....	5
2.3 Debiteuren.....	5
2.4 Crediteuren.....	5
2.5 Exploitatie.....	6
3 Dechargeverklaring.....	7

1 Inleiding

De kascommissie is ingesteld door het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en heeft tot taak om het financiële beleid van het bestuur jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, te controleren op volledigheid en juistheid en daarover verslag uit te brengen aan de vergadering van de VvE.

De kascommissie bestaat doorgaans uit 2 personen die deze functie meerdere jaren achtereen vervullen, om routine op te bouwen en lange-termijnoverzicht te krijgen.

De kascommissie kan niet iedere afzonderlijke post controleren, maar richt zich juist op de meest risicovolle aspecten, op basis van ervaring. Er wordt geen formele risicoanalyse uitgevoerd. Bovendien wordt alleen bij materiële bedragen nader onderzoek ingesteld.

De controle wordt uitgevoerd aan de hand van de administratie zoals deze is vastgelegd in het digitale boekhoudsysteem dat door Munnik VVE Beheer wordt gevuld. Daarnaast worden het concept-Bestuursverslag, inclusief jaarrekening, over het afgelopen jaar en andere documenten, zoals bankafschriften en het kasboekoverzicht, gebruikt.

2 Controle

2.1 Balans

Alle posten op de balans in de concept-jaarrekening 2019 zijn in overeenstemming met de balansposten in het digitale boekhoudsysteem. Daarnaast sluiten de cijfers van het jaar 2018 aan op het vorig jaar door de ALV goedgekeurde jaarverslag.

2.2 Liquide middelen

We hebben het verloop van de kas bij de huismeester bekeken en geen onregelmatigheden kunnen constateren. De kas is door de penningmeester afgeroomd en dit bedrag is op correcte wijze gestort op de betaalrekening van de VvE.

Er is vastgesteld dat de banksaldi in de jaarrekening aansluiten op de bankafschriften. Wij hebben de mutaties in het gerapporteerde jaar en na het jaareinde bekeken. Daarbij zijn geen afwijkende of vreemde mutaties gevonden die niet afdoende konden worden verklaard.

2.3 Debiteuren

We hebben kunnen constateren dat het negatieve saldo bestaat uit een aantal leden die servicekosten hebben vooruitbetaald (waarvan een meerdere maanden) en een voorschot op kosten voor het erkerproject.

Op 11-11-2019 is aan enkele eigenaren geld terugbetaald. Dit betrof te veel betaalde servicekosten, ondermeer doordat eigenaren eerder een incassomachtiging hadden afgegeven waarna de automatische overboeking vanuit hun rekening echter nog doorliep.

Servicekosten die via een incasso worden voldaan, worden niet rechtstreeks op de betaalrekening gestort maar batchgewijs naar de betaalrekening overgemaakt. Dit bemoeilijkt de controle van de betaalrekening, want de afzonderlijke daadwerkelijk betaalde bedragen zijn niet meer zichtbaar (maar wel op het debiteurenoverzicht).

2.4 Crediteuren

De betalingen aan crediteuren zijn steekproefsgewijs gecontroleerd aan de hand van de bijbehorende facturen.

2.5 Exploitatie

Opvallende verschillen tussen gerealiseerd in 2018 versus 2019:

post	2018	2019	verklaring
opstal en WA verzekering	15.620,29	17.637,50	De verzekeringspremies zijn aanzienlijk toegenomen.
verenigingskosten	2.334,08	3.960,24	Zie de toelichting van bestuur: er zijn meer algemene vergaderingen gehouden.
elektraverbruik appartementen	13.355,95	17.157,12	De jaarafrekening 2018 besloeg iets meer dan 12 maanden (van 16-01-2018 tot 31-01-2019), terwijl de termijnbedragen precies 12 maanden omvatten. Zowel het bij te betalen bedrag (772) plus de hogere vaste maandvergoeding (184 per maand) komen ten laste van 2019. In 2019 is er inderdaad 2585 kwh (= 4%) minder verbruikt en op de jaarafrekening tot 01-02-2020 was er inderdaad een overschot.
huismeester	11.277,51	13.246,43	Zie de toelichting van bestuur: de nieuwe huismeester moest worden ingewerkt door de vertrekkende huismeester.

3 Dechargeverklaring

De controle over het boekjaar 2019 is uitgevoerd Derk van Etten (25C) en Paul Kuks (17A). De kascommissie kreeg van de penningmeester Henk Groeneveld een uitgebreide toelichting op alle vragen.

De kascommissie verklaart hierbij de stukken en bescheiden betrekking hebbende op de resultatenrekening en de balans van de Vereniging van Eigenaren steekproefsgewijs te hebben gecontroleerd en geen onregelmatigheden te hebben geconstateerd.

De kascommissie adviseert de vergadering om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

De kascommissie doet de volgende aanbevelingen:

1. De servicekosten die, in toenemende mate, via een automatische incasso worden geïnd dienen niet batchgewijs, maar als de afzonderlijke bedragen op de betaalrekening te worden gestort om de verifieerbaarheid te verbeteren.
2. De omschrijvingen van boekingen zijn dikwijls onduidelijk hetgeen de controle bemoeilijkt. Stel een richtlijn op voor de inhoud en het format van dergelijke omschrijvingen.
3. In 2019 heeft de VvE een waterleiding- en gevolgschade vergoed aan een bewoner en deze kosten geclaimd bij de verzekeraar van de VvE. De rekeningen die het schadebedrag aantonen bleken echter niet beschikbaar voor controle. Er kon daarom niet met zekerheid worden vastgesteld of de schade wel ten laste van de VvE had moeten worden gebracht (gezien artikel 6.2 van de splitsingsakte). Omdat de verzekeraar heeft uitgekeerd (met aftrek van het eigen risico) gaan wij ervan uit dat de schade terecht geclaimd is.
Bij de controle over het boekjaar 2018 is echter reeds aangedrongen op een beter toezicht van de penningmeester op de schadetussenrekening. Wij verzoeken de penningmeester nu nogmaals met klem om dit toezicht te verbeteren.
4. Wij hebben overlegd met het bestuur over de vraag of er een voorziening in de jaarrekening van 2019 voor kosten van de erkervervangingen zou moeten worden opgenomen. Het bestuur heeft deze vraag overlegd met Munnik en die weer met hun accountantskantoor. Wij staan achter hun conclusie dat een voorziening niet nodig is, maar een toelichting in het jaarverslag wel. Het bestuur heeft zich nog niet vastgelegd op de vervanging en de Algemene Leden Vergadering kan het erkerproject nog steeds tegenhouden. Indien de ALV besluit om fase 1 van het erkerproject te starten, dan zijn wij van mening dat voor 2020 wel een voorziening zou kunnen worden getroffen.

25 mei 2020

Derk van Etten

Paul Kuks



'Gebouw De Staalmeesters'
Omval 178
1096 HZ Amsterdam
T 020 777 27 49
KvK 32079640
Btw.nr. nl808861608B01
IBAN: NL37 INGB 0670 7965 49
info@componed.net
www.componed.net

Aan het bestuur van
'VvE Pieter de Hoochstraat 13-25'
p/a Munnik V.V.E. Beheer B.V.
T.a.v. de heer Y. Gouverneur
Postbus 654
2130 AR HOOFDORP

Amsterdam, 11 mei 2020
Ons nummer: 201803010
Betreft: Voorstel vervanging erkers stramien 5, huisnummers 21

Geacht Bestuur,

Hierbij hebben wij, onder andere in aansluiting op veel voorgaand overleg en bezoeken ter plaatse, het genoegen u een toelichting en een voorstel te doen toekomen ten aanzien van de in bovengenoemd complex door ons aangeboden voorzieningen.

TOELICHTING ALGEMEEN:

- Het complex bestaat uit een woonblok met 2 haaks op elkaar staande gevels, respectievelijk de Pieter de Hoochstraat en de Nicolaas Maesstraat.
- Het totale complex bestaat uit 56 appartementen.
- Ter plaatse van de (deels) 1^e t/m de 5^e woonlaag is sprake van appartementen met erkerkolommen.
- De appartementen zonder erkers ter plaatse van de begane grond, de (gedeeltelijk) 1^e woonlaag en de 6^e t/m de 8^e woonlaag blijven in dit voorstel buiten beschouwing.
- Sprake is van 8 stramien met in totaal 35 erkers.
- De bedoelde stramien bestaan uit 4 of 5 boven elkaar gelegen erkers, te weten:

- Stramien 1	Pieter de Hoochstraat	4
- Stramien 2	Pieter de Hoochstraat	4
- Stramien 3	Pieter de Hoochstraat	4
- Stramien 4	Pieter de Hoochstraat	4
- Stramien 5	Pieter de Hoochstraat	4
- Stramien 6	Pieter de Hoochstraat	5
- Stramien 7	Nicolaas Maesstraat	5
- Stramien 8	Nicolaas Maesstraat	<u>5</u>
		<u>35 erkers</u>
- Het complex heeft, ondanks het relatief recente bouwjaar, reeds een lange geschiedenis met problemen ter plaatse van de erkers, meer in het bijzonder met de daarin opgenomen gevelkozijnen.
- Deze bestaan uit 'gevingerlast Hemlock-hout' waarbij al rond 2005/2006 ernstige vormen van houtrot naar voren kwamen.
- Uiteindelijk is toen na een traject besloten tot het op kosten van de ontwikkelaar laten bekleden, c.q. 'inpakken' van de bestaande houten kozijnen met 'Lamicon' (een kozijn-afdekkend steenwol-plaat-product).

VERVOLG TOELICHTING ALGEMEEN:

- Rond 2016 werd de problematiek, onder andere door ernstige lekkageklachten ter plaatse van appartement 21D, wederom actueel.
- Sindsdien is door diverse partijen onderzoek verricht naar de oorzaak van de problemen, uiteraard met het oog op het definitief verhelpen daarvan.
- In 2018 werd door het door de VvE ingeschakelde adviesbureau 'KIWA BDA Dak- en geveladvies B.V.' geconcludeerd dat reparaties niet (meer) mogelijk waren en dat op termijn slechts vervanging van alle erkers restte.
- Uitgaande van totale vervanging werd uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:
 - Kozijnaanzichten zo veel mogelijk als bestaand.
 - Toepassing van wederom houten kozijnen (doch nu met de houtsoort Mahoni), waarin onder andere opgenomen:
 - nieuwe aluminium vouwwanden,
 - nieuwe aluminium hekwerken,
 - HR++beglazing,
 - ventilatieroosters (of draai-/valramen).
 - Doorspuikbaarheid (ramen/deuren) en ventilatiemogelijkheden (ventilatie-roosters) conform voorschriften Bouwbesluit.
 - Met inachtnaam van het bovenstaande blijft enerzijds het aanzicht van het gebouw in stand en zal anderzijds in geval van vervanging vermoedelijk geen sprake zijn van welstandige en/of bouwfysische weerstanden van overheidswege.
- Gedurende de afgelopen jaren heeft intensief overleg tussen de VvE, Munnik V.V.E. Beheer B.V., 'KIWA BDA Dak- en geveladvies B.V.' en Componed B.V. geleid tot een vervangingsplan.
- Dit voorstel bevat de aanpak/vervanging van de erkerkolom ter plaatse van stramien 5 met de huisnummers 21C, 21D, 21E en 21F in het kalenderjaar 2020 als 1^e fase en 'proefproject', vooruitlopend op de realisatie van alle erkerkolommen in later, in onderling overleg nog overeen te komen, stadium.
- Uitgangspunt voor dit voorstel is het Technisch Programma van Eisen van BDA van 16 juli 2019 en de brief van BDA van 2 april 2020 n.a.v. onze concept-offerte van 12 maart 2020.
- Op één punt wijkt ons voorstel echter af van het Technisch Programma van Eisen van BDA (TPvE). Het betreft de aansluiting van de nieuwe erkers op het gebouw ter hoogte van de buitenmuur. Wij stellen voor het nieuwe kozijn aan te laten sluiten op het bestaande binnenkozijn. In het TPvE wordt voorzien in verwijdering van deze binnenconstructie. Ons inziens is dat een onnodige ingreep. Er doen zich feitelijk geen problemen (lekkages, vocht of anderszins) voor in de wijze waarop in de bestaande situatie de erker aansluit op deze binnenconstructie. Het eventueel vervangen van deze binnenconstructie is een behoorlijk omvangrijke ingreep, en vervolgens dus noodzakelijk herstel, aan de binnenzijde van de erker. Ons inziens een extra tijd en overlast voor bewoners met zich mee brengende en extra kostenverhogende operatie.

OMSCHRIJVING HARDHOUTEN KOZIJNEN ERKERS STRAMIEN 5:

- In ons voorstel wordt uitgegaan van het leveren en aanbrengen van nieuwe:
 - Hardhouten kozijnen van Timmerfabriek Van der Vliet (zie bijlage 02).
- De kozijnen zijn:**
 - uitgevoerd in Mahoni, gevingerlast, 67 x 114 mm en 90 x 114 mm
 - tegen meerprijs voorzien van draai-/kiepramen meranti
 - afgelakt volgens Concept II (laagdikte 150 µm)
 - in de kleur crèmewit (als RAL 9001)
 - conform bijgaande, door Timmerfabriek Van der Vliet onderschreven, principedetails (zie bijlage 03), ten aanzien van de:
 - verticale aansluiting van het kozijn op de balkonvloer
 - horizontale erkerhoeken
 - horizontale muuraansluitingen
- als overeengekomen en afgesproken tijdens het zogenaamde 'ontwerpteam-overleg' d.d. 19 februari 2020.
- Panelen (geïsoleerd):**
 - opbouw volgens bijgaande tekeningen van Timmerfabriek Van der Vliet

OMSCHRIJVING HEKWERKEN:

In ons voorstel wordt uitgegaan van het leveren en aanbrengen van nieuwe hekwerken, (zie bijlage 05) waarvan na opdracht nog definitieve werktekeningen ter goedkeuring aan opdrachtgever worden voorgelegd.

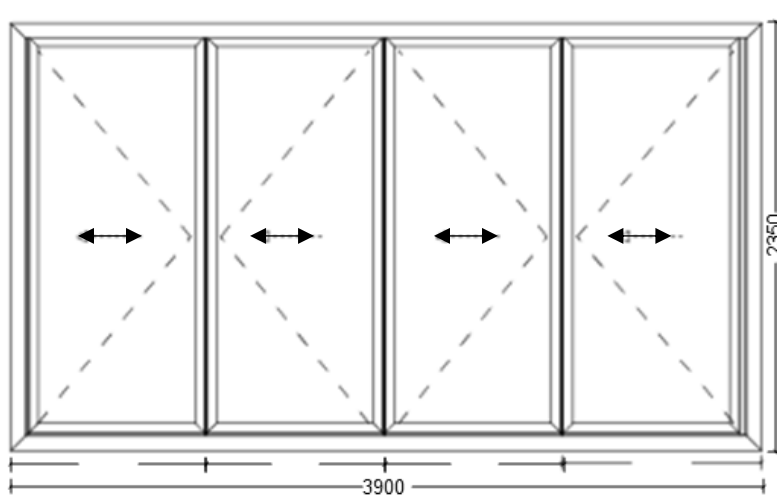
De omschrijving der hekwerken is als onderstaand:

- Fabrikaat: Versteeg Metaalgroep (Heusden)
- Uitvoering: 4 stuks paneelhekken 3800 x 1200 mm
- Hekhoogte: 1200 mm ten opzichte van loopvlak
- Hekveld: gelast tussen de kozijnaansluitingen
- Regels: kokerprofiel 60 x 60 x 2 mm
- Tussenstijl: stalen strip 70 x 10 mm
- Handregel: ronde buis afmeting 48,3 x 2,9 mm
- Kleur: 2 laagse coating in een RAL-kleur gelijk aan bestaand
- Voorzien van: doorzichtig gelaagd (veiligheids-)glas, opbouw 4-0,76-4 mm
- Montage: op hardhouten kozijnen t.p.v. Timmerfabriek Van der Vliet te Nederhemert (beglazing in het werk)

OMSCHRIJVING VOUWWANDEN:

In ons voorstel wordt uitgegaan van het leveren en aanbrengen van nieuwe vouwwanden, te weten:

- Uitvoering: 4 stuks vouwwanden, afmeting circa 3900 x 2350 mm
- Fabrikant: Aluvo, VMRG-lid en als zodanig onderhevig aan alle in VMRG-verband behorende kwaliteits-eisen, -normen en -voorschriften.
- Kleur binnen: 2 laagse coating in een standaard RAL-kleur (advies RAL 9001)
- Kleur buiten: 2 laagse coating in een standaard RAL-kleur (advies RAL 9001)
- Voorzien van: HR++ doorzichtig gelaagd (veiligheids-)glas, opbouw 4-0,76-4 mm
- Montage: in hardhouten kozijnen, zo mogelijk t.p.v. Timmerfabriek Van der Vliet te Nederhemert



principeschets vouwwand

- Ten aanzien van de openingswijze der vouwwanden dient per appartement een keus gemaakt te worden tussen:
 - A: 1 vouwwandgedeelte naar links en 3 vouwwandgedeelten naar rechts (of gespiegeld)
 - B: 2 vouwwandgedeelten naar links en 2 vouwwandgedeelten naar rechts
 - C: 4 vouwwandgedeelten naar één zijde

ZONWERINGEN:

- In overleg met de beoogde leverancier der nieuwe zonweringen, De Haan, zal de detaillering hiervan, alsmede de bevestiging op het kozijn en de (standaard op te nemen) doorvoer ten behoeve van de benodigde bekabeling na opdrachtverlening nog nader worden uitgewerkt en vastgelegd.

TOELICHTING WERKWIJZE:

In ons voorstel wordt uitgegaan van het leveren en aanbrengen van nieuwe:

- hardhouten kozijnen van Timmerfabriek Van der Vliet, voorzien van:
 - paneelhekken als omschreven
 - vouwwanden als omschreven
 - beglazingen als omschreven
 - ventilatieroosters of draai-/valramen

Ten behoeve van de (dé-)montages zal ter plaatse van het voorterrein aan de Pieter de Hoochstraat een bouwplaats worden ingericht, conform overleg met en goedkeuring van de Gemeente Amsterdam, waarin:

- opslag van nieuwe en uitkomende materialen
- voorzieningen voor (vertikaal) transport (hoogwerker, c.q. verreiker)
- rijplaten ter bescherming van de bestrating

Tijdens de uitvoering der werkzaamheden zal door Componed, in nader overleg, gebruik gemaakt kunnen worden van de:

- aanwezige toiletvoorziening
- pauze-/schaftruimte
- opslagruimte voor klein materiaal

De voorgenomen werkvolgorde zal zijn:

- inrichten bouwplaats (rijplaten uitleggen, aanvoer materialen)
- afdichting tussen de werkplekken (erkers) en de overige woongedeelten (waar nodig)
- sloop en afvoer van (buiten-)zonweringen etc.
- sloop en afvoer van alle bestaande kozijnen (inclusief vouwwanden en hekwerken)
- montage van de nieuwe houten kozijnen, vouwwanden en hekwerken met gebruikmaking van hoogwerker, en/of verreiker en glazenwassersgondel
- diverse aanpassingen ter plaatse van het dak der erkerkolom
- montage van beglazingen in kozijnen, vouwwanden en hekwerken met gebruikmaking van hoogwerker, en/of verreiker en glazenwassersgondel
- afwerking binnenzijde kozijnen
- opruimen bouwplaats

De totaal gedachte uitvoeringstijd bedraagt circa 3 werkweken

BEGLAZING:

In ons voorstel is sprake van:

- T.b.v. alle kozijnmerken HR++ isolerende beglazingseenheden met **Komo-certificaat**, met een U-waarde van maximaal 1,2 W/m².K, bestaande uit 2 ruiten, waartussen een luchtsponw, e.e.a. te plaatsen conform NEN 3576 en NPR 3577 met inachtnaam van NEN 2608 (opbouw en diktebepaling) en NEN 3569 (inzake veiligheid).
- T.b.v. alle hekwerken doorzichtig gelaagd (veiligheids-)glas

VENTILATIEROOSTERS:

Waar in ons voorstel sprake is van draaiventilatieroosters zijn deze van het fabricaat Aralco o.g., met thermische onderbreking in gemoffelde uitvoering (in de kleur RAL 9001 of RAL 7016 naar keuze), voorzien van bedieningsstang of -koord.

GARANTIES EN VERZEKERINGEN:

Op de in deze voorstel vermelde onderdelen worden door ons onderstaande garanties verstrekt:

- isolerende beglazing: 10 jaar.
- houten kozijnen: 6 jaar conform garantiebepalingen Stichting Garantie Timmerwerk.
- aluminium kozijnen: 10 jaar.
- hekwerken: 10 jaar.

Componed B.V. beschikt over een Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering bij Nationale Nederlanden, polisnummer 340-21325377.

Wij geven de opdrachtgever in overweging een CAR-verzekering af te sluiten.

ALGEMENE VOORWAARDEN:

- Op de overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden 2020 van Componed B.V. van toepassing (zie bijlage 06).

GESTANDDOENING DER PRIJZEN:

- De in dit voorstel gehanteerde prijzen zijn reëel gebaseerd op actuele prijsopgaves van de diverse leveranciers der materialen en op het huidige prijspeil, vermelde aantallen, indelingen en uitvoeringen; door opdrachtgever gewenste wijzigingen daarin kunnen leiden tot noodzakelijke prijsaanpassingen, die wij u echter altijd tijdig vooraf zullen meedelen.
- Gezien de onzekere huidige marktsituatie door de Corona-crisis zullen wij in geval van gewenste opdrachtverstrekking ons voorstel omzetten in een definitieve offerte waarin wij onze prijs gedurende 14 dagen na opdracht gestand doen.
- Bij schriftelijke opdrachtverstrekking binnen vermelde periode zijn onze prijzen vast tot einde werk (voor stramien 5 met de huisnummers 21C, 21D, 21E en 21F).

LEVERTIJD / DUUR DER UITVOERING:

- In nader overleg overeen te komen, doch bij tijdige opdracht en ontvangst der eerste termijnfactuur z.s.m. na de bouwvakanties van 2020.
- De totaal gedachte uitvoeringstijd bedraagt circa 3 werkweken.

FACTURERING:

Door ons wordt het onderstaande betalingsschema gehanteerd:

- 1e termijnfactuur, tijdstip van betaling daarvan nader overeen te komen, na schriftelijke opdracht van 35% van de aanneemsom.
- De materialen waarop de vooruitbetaalde termijnfactuur betrekking heeft worden door Componed, na ontvangst der betaling en na acceptatie door de VvE, in eigendom overgedragen aan de VvE.
- 2e termijnfactuur bij start werkzaamheden, c.q. aanvoer van materialen van 25% der aanneemsom.
- Termijnfacturen in overeenstemming met de vorderingen der montages van in totaal 35% der aanneemsom.
- Laatste termijnfactuur bij realisatie/oplevering van 5% der aanneemsom.
- Betaling der facturen strikt binnen 14 dagen na factuurdatum.

DIVERSE AANDACHTS-, C.Q. UITGANGSPUNTEN:

- Overleg gemeente inzake noodzaak aanvraag omgevingsvergunning (NB in dat geval ook inzake asbest-inventarisatie).
- Overleg gemeente bouwplaatsinrichting.
- Uitgaande van:
 - het ter beschikking stellen door opdrachtgever van benodigde elektra, water etc.
 - het in overleg (gedeeltelijk) gebruik van het voorterrein als bouwplaats.
 - gebruikmaking van de lift voor personenvervoer en klein materiaal.
 - gebruikmaking der VvE-gondel.
- Het gehele werk wordt in één ononderbroken arbeidsgang uitgevoerd; dus zonder door opdrachtgever opgelegde stillegging(en) t.b.v. inspecties etc.
- Met wederzijdse instemming zal door een deskundige een eind-inspectie plaatsvinden.
- Planning, routing, aanvang etc. in overleg nog nader te bepalen.
- Werktijden: werkdagen maandag t/m vrijdag van circa 07.15 tot ca. 16.00 uur.

PRIJZEN EXCLUSIEF:

- naschilderen, m.u.v. de door ons aangebrachte binnenaafwerking
- aanhelen van eventueel beschadigd metsel-, stuc-, beton- en/of voegwerk
- verwijderen en herplaatsen van bewonerseigendommen zoals meubels, gordijnen, binnenzonwering etc.
- opslaan en/of herplaatsen van de aanwezige buitenzonwering
- eventueel benodigde wijzigingen, aanpassingen of tijdelijke verwijderingen van elektrische voorzieningen
- Herstelkosten wanden/plafonds/vloeren m.u.v. aansluiting op kozijnen
- Zonwerende beglazing(en)

STELPOSTEN:

Wij adviseren u tot opname van de volgende stelposten:

- kosten constructeur (in overleg door Composed in te schakelen)
- tekenwerk en aanvraag omgevingsvergunning indien nodig (kan in overleg door ons verzorgd worden).
- asbest-inventarisatie, indien vereist wegens omgevingsvergunning (kan in overleg door ons verzorgd worden).
- het verwijderen en afvoeren van eventueel aanwezige asbesthoudende materialen.
- leges eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning.
- Parkeerkosten

MEERKOSTEN VvE:

Afdichting tussen woning en erker per woning, na voorafgaande inventarisatie en alleen in die appartementen waar deze voorziening dient te worden aangebracht.

Prijs per appartement exclusief btw: € 492,--

MEERKOSTEN INDIVIDUELE EIGENAREN (excl. btw):

- | | |
|---|----------|
| - Extra draai-/valraam per stuk: | € 295,-- |
| - Nieuwe buitenzonwering (via De Haan) | nntb |
| - Verticaal transport m.b.t. nieuwe buitenzonwering | nntb |
| - Kosten individuele bewonerswensen, alsmede herstel en/of noodzakelijke aanpassing aan wanden, plafonds, muren etc. behorende tot het eigenarendeel van de erker | nntb |

OVERZICHT DER KOSTEN EERSTE STRAMIEN (4 WONINGEN):

Hardhouten kozijnen van der Vliet inclusief montage:	€ 20.061,--
Hekwerken Versteeg Metaal Groep inclusief montage:	- 8.464,--
Vouwwallen Aluvo inclusief montage:	- 24.751,--
Beglazingen:	- 4.559,--
Ventilatieopeners:	- 472,--
Démontages	- 2.314,--
Afdichtings-, hulp- en bevestigingsmaterialen:	- 3.793,--
(Verticaal) transport:	- 10.454,--
Bouwplaatsinrichting:	- 1.542,--
Aanpassingen dak:	- 670,--
Afvoer uitkomende materialen	- 740,--

Totaal excl. btw: € 77.820,00

21% btw: € 16.342,20

Totaal incl. btw: € 94.162,20

OPBOUW VOORSTEL:

Bij dit voorstel (01), treft u, naast voorgaande informatie, nog de volgende bijlagen aan:

- 02 Tekeningen Timmerfabriek Van der Vliet
- 03 Principedetails
- 04 Kozijndetail met draai-/valraam)
- 05 Principetekening hekwerk
- 06 Algemene Voorwaarden

In het vertrouwen u hiermee een passend voorstel te hebben gemaakt, en desgewenst graag tot nadere toelichting bereid,

met vriendelijke groet,

Componed B.V.

L. de Leeuwe.

0651 545 942

ledeleeuwe@componed.net



Bijlage 3



Geachte leden,

Hierbij wil ik mij voorstellen n.a.v. mijn toetreden tot het Bestuur van VVE Pieter de Hooch na goedkeuring ALV 16 juni 2020

Vanaf de sloop in 1995 van het PTT gebouw ben ik betrokken bij het wel en wee van dit appartementencomplex als eigenaar van app 15-D sinds december 2000.

Ik ben nu 67 jaar .

Sinds 3 jaar geniet ik van een nieuwe levensfase na 40 jaar als kindfysiotherapeut en Maatschapslid van Praktijk voor Fysiotherapie Slotervaart te hebben gefunctioneerd.

Bestuurservaring heb ik opgedaan o.a.

- Praktijkhouderschap Fysiotherapie
- Regiovertegenwoordiger Kinderfysiotherapie Amsterdam e.o van het KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap Fysiotherapie)
- Tennisvereniging LTC Festina (Vondelpark).

Ik hoop de komende tijd mijn komende bestuursfunctie (algemene zaken) waardig te bekleden, om de dagelijkse taken met de mede bestuursleden goed uit te voeren met vertrouwen van de leden-mede eigenaren.

Alice Wiesman

Bijlage 5
VvE Pieter de Hooch

MACHTIGING / STEMFORMULIER 16 juni 2020

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 16 juni 2020 en zo nodig voor hem / haar
aldaar te stemmen als ware hij / haarzelf aanwezig, volgens onderstaande instructies*

	Voor	Tegen	Onth
1. Verkiezing nieuwe bestuursleden Bovenvermelde eigenaar stemt in met de benoeming van Alice Wiesman	☐	☐	☐
2. Bovenvermelde eigenaar mandateert het bestuur tot een maximaal bedrag van € 100.000,- voor de uitvoering van fase 1 van het Erkerproject	☐	☐	☐
3. Bovenvermelde eigenaar stemt er mee in dat aan individuele eigenaren op eigen kosten de mogelijkheid wordt geboden een draai-/kiepraam te laten aanbrengen in een zijraam van de erker in plaats van een vast raam	☐	☐	☐
4. Bovenvermelde eigenaar stemt in met de uitvoering van het herstel van de groene erkers op basis van het BDA rapport en mandateert het bestuur hiervoor tot een bedrag van maximaal € 50.000,-	☐	☐	☐
5. Bovenvermelde eigenaar stemt in met de Balans en Exploitatierkening 2019	☐	☐	☐
6. Bovenvermelde eigenaar stemt in met de Begroting 2020	☐	☐	☐
7. Bovenvermelde eigenaar stemt in met het vervroegen van het liftonderhoud 13-15 in 2020	☐	☐	☐

(Handtekening).....Datum 16 juni 2020

VvE Pieter de Hooch

Secretariaat ☒ Pieter de Hoochstraat 17B, 1071 ED Amsterdam

☒ www.pieterdehooch.nl bestuur@pieterdehooch.nl