

Notulen vergadering van	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op	: 10 juni 2021
Locatie	: Parkeergarage Pieter de Hooch

Aanwezig

Bestuur	: mw. B. Tholen (voorzitter), dhr. H. Groeneveld (penningmeester), dhr. J. Fernhout (secretaris) en mw. A.A.M. Wiesman
Namens Munnik VvE Beheer	: dhr. Y. Gouverneur (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Aantal stemmen conform presentielijst	: 369 van de 527 stemmen (incl. volmachten)

1. Welkom en opening

De voorzitter, mw. Tholen, opent om 20.00 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom en wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering.
Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

3. Ingekomen stukken:

De email van de familie Van Kats (23E/25E) wordt tijdens de ALV behandeld.

Concept notulen ALV 16 juni 2020

De notulen worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er worden enkele opmerkingen of aanvullingen ingebracht door de eigenaren.

Blz. 1 punt 2 Dhr. Van Etten (25C) geeft aan dat hij zich beschikbaar heeft gesteld als adviseur van de laadpalencommissie. Hij maakt er geen deel van uit. Hij voegt toe dat de commissie is gestopt vanwege de berichten over brandgevaar.

Blz. 3 punt 4 3^e alinea Dhr. Van Etten (25C) geeft aan dat hij geen onafhankelijk deskundige is.

Blz. 6 punt 9 1^e alinea Dhr. Glastra (15F) Vraagt of per januari 2021 de servicekosten zijn verhoogd met 5%. Aangegeven wordt dat dat niet is gebeurd, er wordt tevens niet te veel betaald.

Voor de volgende ALV worden de actiepunten geagendeerd. De volgende opmerkingen worden over de actiepunten gemaakt:

1. Aanmelden voor bestuur/profiel schetsen maken: Afgehandeld. De profiel schetsen zijn te zien op het besloten deel van de site.
2. BALV organiseren voor nieuw MJOP: Afgehandeld.
3. CAR verzekering nagaan: Afgehandeld.
4. Kosten extra garantie erkers nagaan: Afgehandeld.
5. Overzicht nieuwe servicekosten doorsturen naar leden: Afgehandeld.
6. Deur in garage naar entree 21-25 laten nakijken. Afgehandeld.
7. Lekkende ramen van nr. 23H laten nakijken: Dit is vorige week opgelost. De eigenaar van nr. 21H heeft ook lekkende ramen in de woning. Het wordt opgenomen in het rapport en er wordt op teruggekomen.
8. Houtsnippers strooien op olifantenpaadje. Dit moet opnieuw gebeuren.

Concept notulen BALV 28 januari 2021

De notulen worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen.

De vergadering stelt de notulen van 16 juni 2020 vast met de volgende wijzigingen:

Blz. 1 punt 2 Dhr. Van Etten (25C) is adviseur van de laadpalencommissie.

Blz. 3 punt 4 3^e alinea Dhr. Van Etten (25C) is geen onafhankelijk deskundige.

De vergadering stelt de notulen van 28 januari 2021 vast.

4. Samenstelling Bestuur, zie toelichting op de agenda

Dhr. Capel (17A) en dhr. Uitterhoeve (13B) stellen zich beschikbaar voor het bestuur. Laatstgenoemde geeft aan het komende jaar als interim-voorzitter aan de slag te gaan en volgend jaar weer uit het bestuur te treden. Volgend

jaar ontstaan er twee vacatures, aangezien de penningmeester heeft aangegeven dat dit zijn laatste jaar is. Eigenaars worden verzocht zich aan te melden voor het bestuur.

Gevraagd wordt waarom er niet veel eigenaars doorstromen in het bestuur. De voorzitter geeft aan dat zij een aantal functies heeft vervuld in het bestuur, maar dat de penningmeester zijn werk goed doet en derhalve niet van functie wijzigt. Het probleem wordt in het bestuur gesignaleerd. Mw. Jurriëns (23B) geeft aan dat ook de mogelijkheid bestaat om algemeen lid van het bestuur te zijn.

5. Voortgang en planning Erkerproject, mondelinge toelichting Bert Uitterhoeve

Op de BALV van 28 januari 2021 is akkoord gegaan met een eenmalige betaling van totaal € 625.000 voor het erkerproject, te splitsen in twee delen. Het eerste deel van € 150.000 is inmiddels door iedereen voldaan. Resteert nog een bedrag van € 475.000, waarvan was afgesproken dat dit door de leden betaald zou moeten worden uiterlijk 31 juli 2021. Er komt dan echter gedurende een aantal weken een zeer groot bedrag te staan op de Rabobankrekening van de VvE. In de huidige financiële marktomstandigheden betekent dit dat het risico gelopen wordt een strafrente te moeten betalen. Daarom is besloten het tweede deel nog eens in tweeën te splitsen; het eerste deel van € 237.500 eind juli en het tweede deel van eveneens € 237.500 eind september dit jaar. De eigenaars ontvangen tijdig van Munnik VvE Beheer bericht wanneer en hoeveel betaald dient te worden.

Het voorbereidende werk is uitgevoerd. Composed is bij een aantal erkers gaan kijken. Op grond hiervan zijn definitieve tekeningen van de erkers gemaakt. Er komen hele nieuwe erkers, gelijk aan kolom 21, anders blijft het probleem van de houtrot bestaan. De oude erker wordt verwijderd en een nieuwe erker wordt teruggeplaatst. De toeleveranciers hebben tijd nodig gehad om de erkers en alles wat daarbij hoort te produceren. Er wordt een vergunning gevraagd aan de Gemeente om tegen het gebouw constructies te plaatsen om de erkers te kunnen aanbrengen. Na de bouwvak wordt begonnen met de werkzaamheden. Gestart wordt met kolom 13, waarbij wordt opgemerkt dat kolom 21 is al gedaan. De werktijd bedraagt 14 dagen per kolom, hetgeen betekent dat de werkzaamheden eind november 2021 afgerond zijn.

Voordat aan de slag gegaan wordt wil Composed alle erkers bekijken. Tevens worden dan foto's gemaakt van de situatie voordat de werkzaamheden beginnen, zodat bekeken kan worden wanneer eventuele schade is ontstaan. Over dit bezoek wordt iedereen schriftelijk op de hoogte gesteld. Het is belangrijk dat alle erkers worden bekeken.

De uitvoering vindt plaats met andere machines dan bij kolom 21; een stabiele constructie wordt over de bloembakken aangebracht. Bepanting wordt verwijderd en wordt ook weer teruggeplaatst. Het voorterrein wordt bouwplaats. De perkjes worden ontruimd en na afloop weer teruggebracht. Als bij een kolom gewerkt wordt moeten de fietsen in de fietsenrekken worden verwijderd. Gevraagd wordt of Composed een paar parkeervakken kan reserveren bij de Gemeente voor het stallen van de fietsen. Aangegeven wordt dat de fietsvakken aan de kant van de Nic. Maesstraat worden gebruikt door Composed voor opslag. Er wordt geen ruimte gereserveerd voor de fietsen.

De groene erkers om de hoek zijn al onderhouden, er zijn nog een paar afwerkingspunten.

Informatie voor de eigenaars wordt in de brievenbus gedaan en per mail toegestuurd.

Opgemerkt wordt nog dat de offerte op tijd is geaccordeerd, aangezien de bouwkosten sterk zijn gestegen in de afgelopen tijd.

De zonneschermen moeten vervangen worden aangezien de bestaande zonneschermen niet herplaatsbaar zijn. De detaillering van de nieuwe kozijnen verschilt van de huidige kozijnen. Wellicht kan de aanschaf collectief gebeuren; mw. Grotenhuis (17C) heeft aangeboden dit te coördineren. Het bestuur geeft aan dat zolang de erkers die al zijn vervangen niet akkoord zijn, de firma De Haan niet ingeschakeld wordt voor het aanbrengen van zonneschermen. Ondertussen wordt al naar een andere leverancier gezocht, hierbij wordt Composed betrokken. Eigenaars mogen altijd inpanning zonneschermen laten plaatsen, maar dit is minder warmtewerend.

6. Nieuw Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Het volledige MJOP staat op de site: www.pieterdehooch.nl. De heer Uitterhoeve (13B) voegt toe dat in het oude plan niet het volledige onderhoud was opgenomen.

a) Rapport Meerjarenplanning van Propendum

Het nieuwe MJOP is opgesteld op basis van de Meerjarenplanning rapporten van Propendum. Het merendeel van deze rapporten was al af in het najaar van 2020. Deze rapporten zijn toen ook op de website geplaatst. Wat nog ontbrak was het onderdeel schilderwerk. De afgelopen maanden heeft onder coördinatie van dhr. Uitterhoeve overleg plaatsgevonden tussen de heren Weerheim van Propendum en Ferwerda van Pover over het schilderwerk en inmiddels is ook dit onderdeel voltooid. Er is nu een nieuw rapport Meerjarenplanning appartementen opgesteld door Propendum, inclusief het schilderwerk, dat wederom op de website te vinden is. Het Meerjarenplanning rapport voor de garage blijft ongewijzigd.

Propendum heeft het hele gebouwencomplex onder de loep genomen en voor alle onderdelen een schema opgesteld voor onderhoud en vervanging. Over het algemeen was de indruk dat het gebouw in goede staat verkeert. Een paar onderdelen waren er minder goed aan toe en behoeven onderhoud op korte termijn. Dit is allemaal aangegeven in het rapport. De aanbevelingen zijn overgenomen door het bestuur in het uitgewerkte financiële MJOP.

Voor alle onderdelen heeft Propendum een tijdschema voor onderhoud en vervanging opgesteld. Dit is een tijdschema, opgesteld op basis van technische normen geldend voor gemiddelde levensduur. In de praktijk wordt uiteraard regelmatig afgeweken van dit tijdschema. Soms is het eerder nodig iets te vervangen, soms later (recent voorbeeld: de liftbesturingen van de 3 liften zijn langer meegegaan dan verwacht). Het bestuur dient ieder jaar

het MJOP te bekijken. Door het MJOP wordt een stabiliteit gecreëerd, zodat voldoende in kas is om het onderhoud te betalen. In de financiële uitwerking zijn diverse projecten met de gekozen tijdstippen echter nagenoeg geheel overgenomen van Propendum.

De enige uitzonderingen hebben betrekking op grote projecten die mogelijk ooit eens in de toekomst gerealiseerd moeten worden en door Propendum zijn opgenomen in de periode 2030-2040 (bijvoorbeeld vervanging van de dakbedekking van de garage). Van tijd tot tijd moet de toestand van deze onderdelen onderzocht worden, maar vooralsnog wordt gemeend niet nu al daarvoor te moeten reserveren en wordt de horizon beperkt tot de periode 2021-2030.

Het is verstandig Propendum te vragen eens in de 3 à 4 jaar opnieuw een inspectie te doen van de toestand van het gebouw. Eventuele aanpassingen kunnen dan gemaakt worden. Een uitgebreid nieuw MJOP komt te zijner tijd opnieuw aan de orde, wellicht omstreeks het jaar 2030.

De complete vervanging van de rookgasafvoerkanalen is niet opgenomen in het MJOP, aangezien de transitie van het gas af in de komende jaren van toepassing is. Wel is een periodieke inspectie van de kanalen opgenomen. Het MJOP is indicatief en heeft geen juridische grond. Het is een wettelijke verplichting voor een VvE deze te hebben opgesteld.

b) Inflatiecomponent 2%

In de planning van Propendum is rekening gehouden met een jaarlijkse kostenstijging van 2%. Dit is anders dan in het oude MJOP; daar werden de kosten steeds op het aanvankelijke prijspeil gehandhaafd. Dit was in feite niet consequent, omdat de toevoegingen aan de voorzieningen voor appartementen en garage wel jaarlijks werden verhoogd. Dit is nu dus gecorrigeerd.

Bij een update van de planning door Propendum eens in de 3 à 4 jaar kan worden bekeken in hoeverre de veronderstelde kostenverhogingen zijn uitgekomen en of er eventuele aanpassingen nodig zijn.

c) Onderverdeling rubrieken

In het MJOP is bij de appartementen de planning onderverdeeld in 9 fysieke delen van het gebouw + 1 activiteit: het schilderwerk. Bij de fysieke onderdelen moet specifiek onderhoud of vervanging van tijd tot tijd plaatsvinden; voor het schilderwerk geldt dat alle onderdelen van tijd tot tijd geschilderd zullen moeten worden om de goede staat van het gebouw te handhaven. De geprognosticeerde kosten van het geplande schilderwerk zijn wel de hoogste van alle rubrieken: € 390.000 in de periode 2021-2030 tegenover € 514.000 voor alle overige rubrieken tezamen. De 10 rubrieken in het MJOP voor de appartementen zijn:

1. Gevels
2. Balkons
3. Daken
4. Schoorstenen
5. Schilderwerk
6. Interieurvoorzieningen (vloerbedekking, verlichting, intercom en dergelijke)
7. Klimaatinstallaties (ventilatie)
8. Energie, vuilwatervoorzieningen en hydrofoor
9. Transportinstallaties (liften en glazenwassersinstallatie)
10. Terreinafwerking

Voor de garage is een onderverdeling gekozen in:

1. Mechanische ventilatie
2. Garagedeur
3. Interieurvoorzieningen (verlichting en vloer garage)
4. Vuilwaterpomp
5. Dakbedekking

In de meegestuurde bijlage is het geprognosticeerde kostenoverzicht opgenomen voor alle rubrieken.

De conclusie van de penningmeester is dat er meer gespaard moet gaan worden; in het jaar 2021 € 80.000 en in het jaar 2022 € 90.000. Als de extra bijdrage voor de erkers niet meer nodig is kan deze wel gehandhaafd blijven ten behoeve van het extra sparen. Vanaf 1 januari 2022 worden de servicekosten weer toegerekend aan de reserves. Een deel van het erkerproject, € 140.000, is onttrokken aan de reserves, hetgeen op deze wijze weer kan worden ingelopen. Mw. De Beaufort (21H) stelt voor de extra bijdrage anders te benoemen, bv. € 30.000 versterking eigen vermogen en € 245.000 regulier onderhoud. Een eigenaar geeft aan dat tot half 2024 extra betaald moet worden om het op het eind van 2021 ontstane tekort in de financiering van het erkerproject te kunnen wegwerken. Daarna kan pas gespaard worden voor een versterking van het eigen vermogen.

d) Grote projecten in de komende jaren

Het afgelopen jaar zijn er enkele forse projecten aangepakt. De meeste daarvan zijn afgewerkt; wat nu nog resteert is de tweede fase van het erkerproject. Voor de eerstkomende jaren staat nog op het programma:

- De liftrevisie van het blok 17-19, gepland voor 2022.
- Het schilderen van de gestucte achtergevel in 2023.
- Het opknappen van de entrees van de verdiepingen (schilderen en nieuw tapijt), gepland in de periode 2025-2028.
- Vervanging van 96 deurdrangers in 2026, indien noodzakelijk.

- Invoering nieuw sleutelplan, besproken in BALV 2019, nu gepland voor 2023

e) Noodzakelijke opbouw voorzieningen

De kernvraag die resteert na de evaluatie van het MJOP is in welke mate gereserveerd moet worden voor alle te verwachten grote uitgaven in de komende jaren. In de begroting voor 2021 is voor de toevoeging aan de voorzieningen voor de appartementen een bedrag opgenomen van € 80.000 en voor de garage een bedrag van € 3.592.

Wat de appartementen betreft blijkt het dat een toevoeging van € 80.000 (jaarlijks te verhogen met 2%) niet voldoende is. De totale kosten voor de meerjarenprojecten in de periode 2021-2030 worden ingeschat op ruim € 900.000. Om de voorzieningen op peil te houden zou de toevoeging aan de voorzieningen in 2022 verhoogd moeten worden tot € 90.000 (eveneens daarna jaarlijks te verhogen met 2%). Dit impliceert een verhoging van de ledenbijdrage, in te voeren in 2022. Echter, het erkerproject is dan geheel afgerond, zodat de gewenste verhoging voor de basisactiviteiten kan worden opgevangen door het (geheel of gedeeltelijk) wegvallen van de maandelijkse bijdrage aan de erkers. Opgemerkt wordt dat er nooit is besloten over de eindigheid van de extra bijdrage alleen over de hoogte van de extra bijdrage. De bijdrage blijft hetzelfde.

Wat betreft de garage, zoals gezegd staan er de eerste jaren geen grote projecten op het programma. Rekening houdende met projecten in latere jaren is het echter te overwegen de toevoeging aan de voorzieningen garage in 2022 te verhogen van € 3.592 tot € 5.000 (daarna eveneens te verhogen met 2% per jaar).

f) Financiële uitwerking

De financiële uitwerking van het MJOP is met de vergaderstukken meegestuurd. Voor wat betreft de periode 2021-2030 zijn daarbij per jaar de bedragen ingevoerd die voortvloeien uit het rapport van Propendum. Voor de periode 2031-2040 zijn de totaalbedragen genomen van het Propendum rapport. Een aantal grote onzekere projecten voor die periode zijn echter niet opgenomen; vooralsnog lijkt het voldoende deze als aandachtspunt te beschouwen.

Na 2025 vindt er weer groot schilderwerk aan het houtwerk aan de buitenzijde moeten plaats; in de planning is dit opgenomen voor de jaren 2026 en 2029. Als laatste grote project in de periode t/m 2030 staat op de agenda het aanbrengen van een nieuwe bitumenlaag op het dak en de vervanging van de metalen dakrandafwerking in 2030.

Voor de garage staan de eerste jaren geen grote projecten op de agenda. Pas in 2029 is dit het geval; voor dat jaar is de vervanging van het ventilatiesysteem gepland.

Dhr. Van de Paverd (23C) vraagt waar de tekorten vandaan komen aangezien de liquiditeiten goed waren. Uitgelegd wordt dat een deel is aangewend om het erkerproject voor te financieren hetgeen weer dient te worden aangezuiverd. Los van het erkerproject stijgen de onderhoudskosten aangezien het complex ouder wordt. Dit werkt ook door in het financiële plaatje. Dhr. Van de Paverd vraagt zich af of de servicekosten nog wel in de pas lopen in vergelijking met andere VvE's. De heer Gouverneur geeft aan dat de maandelijkse bijdrage van de VvE moeilijk te vergelijken is met andere VvE's. Gezien de exploitatie zijn de kosten redelijk vergelijkbaar.

Dhr. Glastra (15F) merkt op dat destijds is afgesproken dat het erkerproject apart wordt gehouden van de andere kosten. Nu blijkt dat er toch een bedrag is aangewend vanuit andere reserves. Het bestuur geeft aan dat uitleg hiervan is opgenomen in het bestuursverslag. Het tekort in de financiering van het erkerproject was voorzien.

Omdat namelijk in eerdere jaren een sterke liquiditeitspositie was ontstaan, heeft het bestuur gemeend voor te stellen een deel daarvan aan te wenden ter voorfinanciering van het project. Door het tekort is de liquiditeitspositie natuurlijk flink geslonken; dit zal in de komende jaren weer moeten worden aangevuld tot een niveau dat minimaal voldoende is om de projecten uit het MJOP te kunnen betalen.

Dhr. Glastra (15F) is van mening dat het erkerproject pas is afgerond als de financiën op orde zijn. Hierover wordt een discussie gevoerd. Het bestuur voegt toe dat momenteel een discussie wordt gevoerd over de begroting 2021. Voorgesteld wordt om voor het jaar 2021 door te gaan als gebruikelijk, maar dat over de begroting 2022 volgend jaar wordt gesproken, alsmede over de servicekosten.

Dhr. Glastra geeft aan dat het niet de verwachting is, dat de servicekosten nog zullen dalen; deze verwachting is wel gewekt. Het bestuur meldt dat, als de kosten van het erkerproject per eind 2021 geheel betaald zouden zijn door de extra ledenbetalingen, de servicekosten in 2022 verlaagd hadden kunnen worden. Er is echter voor gekozen om gebruik te maken van onze sterke liquiditeitspositie, zodat de door de leden te betalen bijdrage voor het erkerproject voor een deel naar de periode 2022-2024 kon worden doorgeschoven. Aangegeven wordt dat getracht wordt de servicekosten zich gelijkmatig te laten ontwikkelen.

Mw. Jonk (13H) geeft aan dat de servicekosten zijn berekend conform de in de splitsingsakte vermelde vierkante meters van de woning. De erkers moeten worden meegenomen in deze telling en ze vraagt zich af of de splitsingsakte moet worden bijgesteld. Tevens geeft ze aan het vreemd te vinden dat de servicekosten per woning zo veel afwijken van elkaar. Dhr. Uitterhoeve legt uit dat de erkers reeds zijn meegenomen in de splitsingsakte. De vierkante meters wijzigen alleen als bijvoorbeeld een dakopbouw wordt gerealiseerd, dan wordt de gebruiksoppervlakte vermeerderd. Aangegeven wordt dat als de erker als binnenruimte wordt gezien het aantal vierkante meters wordt vermeerderd. Er vindt een discussie plaats over benaming woonoppervlakte en gebruikersoppervlakte. In splitsingsakte staat de gebruikersoppervlakte aangegeven. De makelaars geven de woonoppervlakte aan. In de breukdelen zit de erker al verdisconteerd, dit wordt gerekend tot de gebruikersoppervlakte. De breukdelen zijn destijds vastgesteld en in de splitsingsakte zijn opgenomen.

7. Financiën

a) Bestuursverslag 2020, waaronder voorstel hoogte servicekosten

Het bestuursverslag is meegestuurd met de vergaderstukken.

b) Balans en exploitatie 2020

De penningmeester geeft een toelichting op de jaarstukken. Het exploitatieresultaat is € 2.167,62 positief.

Het bestuur stelt voor het exploitatieresultaat te verrekenen met het eigen vermogen. De toelichting op de exploitatierekening is opgenomen in het bestuursverslag. Er zijn onvoorziene kosten van de groene erkers door bijvoorbeeld herstel van scheuren en het dak bleek in slechte conditie te zijn. De start van de eerste fase van de erkers is binnen het budget gebleven, hetgeen hoopvol is voor de volgende fase.

Dhr. Glastra (15F) verwacht dat het tekort op de erkers in de balans verwerkt moet worden. Aan het eind van 2021 zal er een tekort op het project zijn van ruim € 130.000. Hij voorspelt dat het vermogen van de VvE daardoor negatief wordt. De penningmeester geeft aan dat dit juist is. De heer Glastra vindt het vermogen van de VvE niet riant, maar de penningmeester geeft aan dat in de jaren 2022 en 2023 de verplichtingen beperkt zullen zijn.

c) Verslag kascommissie

Het verslag van de kascommissie is meegestuurd met de vergaderstukken. De jaarrekening 2020 is door de kascommissie beoordeeld. Zij heeft binnen haar bevoegdheid geen onregelmatigheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening 2020 vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid in 2020. De penningmeester bedankt de kascommissie voor de aanbevelingen, zoals het inschakelen van leden bij de planning van grote projecten; dit is bij de erkers gebeurd. In de toekomst wordt vaker een interne deskundige ingeschakeld voor grote projecten. Ondersteuning van het bestuur wordt zeer gewaardeerd.

De voorzitter maakt van de gelegenheid gebruik eigenaars te vragen zich aan te sluiten bij de tuincommissie.

d) Meerjarenplan en Begroting 2021

Een toelichting is meegestuurd met de vergaderstukken.

8. Stemmen over aangemelde beslispunten

a) Verkiezing bestuursleden

De vergadering gaat akkoord met het toetreden van de heren A. Capel en A.J.A. Uitterhoeve tot het bestuur.

Het bestuur bestaat uit: dhr. H. Groeneveld, dhr. J. Fernhout, mw. A.A.M. Wiesman, dhr. A. Capel en dhr. A.J.A. Uitterhoeve.

b) Jaarrekening 2020

De vergadering besluit de jaarrekening 2020 goed te keuren en vast te stellen.

De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van € 2.167,62 volgens de verdeelsleutels te verrekenen met het eigen vermogen.

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2020.

c) Begroting 2021

De voorgestelde begroting 2021 wordt goedgekeurd en vastgesteld. De nieuwe ledenbijdragen worden goedgekeurd. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 1 januari 2021, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2021.

9. Rondvraag

- De vertegenwoordiger van de familie Gazit (13F) geeft aan dat de familie in Israël woont en het appartement gebuikt om hun jongste zoon te bezoeken. De familie vraagt of het toegestaan is een airco te plaatsen onder voorwaarde dat deze voldoet aan de eisen van de stiltetuin. De richtlijn is 30db waaraan een reguliere airco niet kan voldoen. Er bestaan ook pluizer airco's die op hun piek 35db geluid maken. Opgemerkt wordt dat een airco meer geluid maakt, omdat de stiltetuin een afgesloten ruimte is. Er zijn reeds airco's geplaatst door eigenaars, maar deze konden op het dak worden geplaatst. Voor lager gelegen woningen bestaat de optie de airco aan de stiltetuin te plaatsen of in de erker. Opgemerkt wordt dat hierover nagedacht moet worden. Als er meerdere airco's worden geplaatst dan neemt het geluid toe. Het gaat ook om de precedentwerking. Volgens de reglementen is het niet toegestaan door de gevel te boren. Besloten wordt de airco's te agenderen voor de volgende ALV. Relevant is het geluid wat de airco veroorzaakt hetgeen aan de achterzijde beperkt is en dat voor een airco aan de voorzijde toestemming gevraagd dient te worden aan de ALV omdat een gat gemaakt moet worden in de gevel. Een in pandige airco is geen probleem.
- Dhr. Weijers (21G) vraagt of in het complex ratten signaleerd zijn aangezien in Amsterdam een rattenplaag is. Het bestuur geeft aan dat de VvE 15 meldingen gemaakt heeft voor de openbare ruimte, maar er gebeurt niets. De GGD inspecteert of er rattenoverlast is, maar zelfs als er ratten gezien zijn dan wordt dit door de GGD in twijfel getrokken. De voorzitter is zeer gefrustreerd hierover. Er wordt gesproken over rattenoverlast voor kolom 13-15, daar zijn rattenholen onder de klinkers. De voorzitter blijft klagen. Er is geen afdoende

oplossing. De oorzaak is verschuivingen in de grond door de bouwwerken en rondslingerend vuilnis. Eigenaars kunnen er ook voor zorgdragen dat er geen eten rondslingert.

- Mw. De Beaufort (21H) vraagt of de lekkage in de berging een algemeen probleem is. Het bestuur geeft aan dat dit hopelijk permanent opgelost is nadat de standpijpen zijn doorgespoten. Er is veel vet weggehaald. Eigenaars worden gevraagd de vieze vaat met een doek af te nemen voordat deze wordt afgewassen en alleen toiletpapier door het toilet te spoelen. Wellicht is het een idee dat de standpijpen regelmatig worden doorgespoten.
- Mw. Postma (15A) vraagt naar het beleid inzake loslopende huisdieren in de binnentuin. Ze ervaart veel overlast van katten. In het Huishoudelijk Reglement staat dat er geen huisdieren in de binnentuin mogen. De eigenaars van de katten worden aangesproken door het bestuur.
- De voorzitter wordt enorm bedankt voor het leiden van de VvE met een applaus Haar medebestuurssleden sluiten zich hierbij aan, geven aan wat zij voor de VvE heeft betekend en overhandigen haar een bos bloemen en een attentie. Ze geeft aan dat ze het met heel plezier heeft gedaan. Een eigenaar bedankt ook de overige bestuursleden, een applaus volgt.

12. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22.10 uur.

Besluitenlijst ALV d.d. 10 juni 2021

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen d.d. 16 juni 2020 met de volgende wijzigingen: Blz. 1 punt 2 Dhr. Van Etten (25C) is adviseur van de laadpalencommissie. Blz. 3 punt 4 3 ^e alinea Dhr. Van Etten (25C) is geen onafhankelijk deskundige.	Goedgekeurd en vastgesteld
3	Notulen d.d. 28 januari 2021	Goedgekeurd en vastgesteld
8a	Toetreden van de heren A. Capel en A.J.A. Uitterhoeve tot het bestuur.	Akkoord
8a	(her)Benoeming bestuur: dhr. H. Groeneveld, dhr. J. Fernhout, mw. A.A.M. Wiesman, dhr. A. Capel en dhr. A.J.A. Uitterhoeve	Akkoord
8b	Jaarrekening 2020.	Goedgekeurd en vastgesteld
8b	Positief exploitatieresultaat van € 2.167,62 volgens de verdeelsleutels verrekenen met de algemene reserve.	Goedgekeurd
8c	Decharge bestuur boekjaar 2020.	Verleend
8c	De voorgestelde begroting 2021.	Goedgekeurd en vastgesteld
8c	De voorgestelde ledenbijdragen.	Goedgekeurd

Actiepuntenlijst ALV d.d. 10 juni 2021

Nr.	Onderwerp	Actiehouder
1	Agenda volgende ALV: Actiepunten notulen Airco	Bestuur/Projectleider
2	Houtsnipper strooien op olifantenpaadje .	Bestuur/Tuincommissie
3	Lekkende ramen van nr. 21H opnemen in het rapport.	Projectleider
4	Katten mogen niet in de binnentuin. Eigenaars van katten hierover aanspreken.	Bestuur