

VvE Pieter de Hooch

Agenda ALV, 21 juni 2022

20.00 uur

Buurthuis De Coenen, Tuinzaal, J.M. Coenenstraat 4

1. Welkom en Opening

2. Mededelingen

3. Concept notulen ALV 10 juni 2021, bijgevoegd

4. Ingekomen stukken:

-mail van de heer C. Lindeboom, d.d. 19 mei 2022, (eigenaar appartement 21H) om medewerking te verlenen aan een constructieve ingreep in verband met de verbouwing van zijn appartement.

-mail van mevrouw E. Jonk (13H) met verzoek tot wijziging van de splitsingsakte t.a.v. de breukdeler

5. Samenstelling Bestuur, zie toelichting op de agenda

6. Financiën, zie bijgevoegde stukken

- 1) Bestuursverslag 2021, waaronder afronding erkerproject
- 2) Balans en exploitatie 2021
- 3) Verslag kascommissie
- 4) Meerjarenplan en Begroting 2022

7. Aanpassingen Huishoudelijk Reglement, zie toelichting agenda

8. Machtigingsbesluit procedure de heer R.J.G. Honsbeek, zie toelichting op agenda

9. Machtigingsbesluit medewerking te verlenen aan een constructieve aanpassing appt. 21H

10. Verzoek tot wijziging splitsingsakte

11. Stemmen over aangemelde beslispunten

- 1) Verkiezing bestuursleden: herbenoeming Henk Groeneveld tot bestuurslid
- 2) Jaarrekening 2021
- 3) Begroting 2022
- 4) Aanpassing Huishoudelijk Reglement
- 5) Machtiging bestuur voor het aangaan van een gerechtelijke procedure
- 6) Machtiging bestuur toestemming te geven voor een constructieve aanpassing

12. Rondvraag

13. Sluiting

Conceptnotulen

Vereniging van Eigenaren Pieter de Hooch

Pieter de Hoochstraat 13 t/m 25
te Amsterdam

Notulen vergadering	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op datum	: dinsdag 21 juni 2022
Locatie	: Buurtcentrum De Coenen te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur

: Dhr. A.J.A. Uitterhoeve (voorzitter)
: Dhr. H. Groeneveld (penningmeester)
: Dhr. A. Capel (secretaris)
: Mw. A.A.M. Wiesman (algemeen lid)
: Dhr. J. Fernhout (algemeen lid)

Namens Munnik VvE Beheer

: Dhr. Y. Gouverneur
: Mw. J. van Steijn-Hulsbosch (notulist)

Aantal stemmen conform presentielijst : 289 stemmen van de 527 stemmen (54,8%)

1. Welkom en opening

De voorzitter, de heer Uitterhoeve, opent om 20.35 uur de vergadering en heet eenieder van harte welkom. Er is een speciaal welkom voor de nieuwe eigenaar, de heer Lindeboom (21H).

Van de 537 stemmen zijn 289 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd en kunnen de besluiten rechtsgeldig genomen worden met uitzondering van wijziging huishoudelijk reglement. Voor het wijzigen van het Huishoudelijk Reglement dient een gekwalificeerdere meerderheid aanwezig te zijn. Om hier een rechtsgeldig besluit over te nemen dient een tweede vergadering belegd te worden, welke na 15 dagen en binnen 6 weken gehouden dient te worden. Bij een tweede vergadering geldt geen quorum-vereiste en kunnen de besluiten genomen worden met de aanwezige eigenaren.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen

3. Concept notulen ALV

Tekstueel;

Mevrouw Jonk (13H) heeft bij de rondvraag een vraag gesteld; echter is deze in de notulen opgenomen bij agendapunt 6. Dit zal aangepast worden.

Met bovenstaande aanpassing wordt de notulen van 10 juni 2021 goedgekeurd en vastgesteld.

Naar aanleiding van;

- Het verzoek plaatsen airco door de familie Gazit (13F) is nader onderzocht. Hierbij is gebleken dat de geluidsnorm van de airco te hoog is en omdat de binnentuin stiltegebied betreft het plaatsen van een airco niet mogelijk is. Mevrouw Jonk merkt op dat de appartementen met een airco deze met airco hebben gekocht. Dat is correct, de betreffende airco's zijn geplaatst op het dak waardoor geen overlast wordt veroorzaakt in de binnentuin
- De steigers van het buurcomplex zijn begin dit jaar verwijderd, de tuin en bestrating is geheeld. Met de tuincommissie is afgesproken dat er in de binnentuin een tweede terras wordt aangelegd tussen de twee middelste pyramides aan de zijde van het hotel. De stijl zal gelijk zijn aan het eerder aangelegde terras.
- De heer Van der Ley (23H) geeft aan dat het actiepunt lekkende ramen nog niet is opgelost en is de afspraak gemaakt dat aankomend jaar de problemen worden verholpen. Verzoek aan alle eigenaren om problemen zoals lekkende ramen rechtstreeks te melden bij Munnik Beheer, met het bestuur in de cc.

4. Ingekomen stukken

- Op 19 mei 2022 is er een mail van de heer Lindeboom ontvangen met het verzoek om medewerking te verlenen aan een constructieve ingreep in verband met de verbouwing van zijn appartement 21H. Dit verzoek is geagendeerd als agendapunt 9.
- Er is een mail van mevrouw Jonk (13H) ontvangen met verzoek tot wijziging van de splitsingsakte t.a.v. de breukdelen. Dit is geagendeerd als agendapunt 10.

Conceptnotulen

5. Samenstelling Bestuur

De heer Groeneveld is bereid gevonden om nogmaals een jaar de taak als penningmeester uit te voeren voor de VvE zodat het bestuur voltallig is.

De voorzitter geeft aan dat eigenaren zich te allen tijde kunnen aanmelden voor een bestuursfunctie.

Mevrouw Van de Paverd (21D) heeft aangegeven belangstelling te hebben voor een bestuursfunctie en zal aankomend jaar meedraaien met het bestuur

6. Financiën

1) Bestuursverslag 2021, waaronder afronding erkerproject

Het erkerproject is afgerond. Inkomsten (bijdrage leden) en uitgaven (kosten) van het erkerproject zijn apart vermeld in de jaarstukken. Het project is afgesloten met een tekort van € 160.599,-. Dit negatieve resultaat zal ten laste gebracht worden van de algemene reserve van de VvE waardoor deze reserve € 87.893,- negatief is. Dit dient in een aantal jaren ingelopen te worden. Voorstel is om de totale ledenbijdrage gelijk te houden om de reserve op peil te brengen. Het deel bestemd voor het erkerproject komt nu echter te vervallen; daarvoor in de plaats komt het deel "herstel reserves".

2) Balans en exploitatie 2021

Het afgelopen jaar waren veel lekkages in blok 21-25, helaas heeft de VvE vijf keer het onder het eigen risico ad € 2.500,- per geval moeten betalen. De werkzaamheden welke voor 2021 in het MJOP waren opgenomen zijn uitgevoerd. Over 2021 is het exploitatieresultaat (exclusief de afwikkeling van het erkerproject) € 556,10 positief.

3) Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer Van Etten en de heer Kuks, hebben de jaarstukken digitaal gecontroleerd. Over de bevindingen van de kascontrole is een verslag aan de vergaderstukken toegevoegd.

De penningmeester bespreekt een aantal vragen;

De kascommissie vraagt zich af of de opstalverzekering de kosten van een onverhoopte herbouw voldoende zal dekken, omdat de nu lopende verzekering is gebaseerd op een taxatie uit 2013. Hertaxatie zal in 2023 uitgevoerd worden. De verzekeraar heeft een garantie afgegeven van onderverzekering. De beheerder heeft hierover navraag gedaan bij de verzekeraar. De schriftelijke correspondentie zal gedeeld worden met de kascommissieleden. Omdat het erkerproject naar tevredenheid is uitgevoerd is de waarde van het complex verhoogd; dit zal meegewogen moeten worden in de hertaxatie in 2023.

Door Hermeta is onderhoud uitgevoerd aan de schuinstaande ramen op de bovenste verdiepingen. Dit onderhoud is gericht op het voorkomen dat het vacuüm tussen de dubbele ruiten verloren gaat. Door Hermeta is geadviseerd dat het onderhoud jaarlijks uitgevoerd dient te worden, maar bestuur denkt dat eens per twee jaar afdoende is. In 2023 zal Hermeta het onderhoud uitvoeren en het voorstel is om dan lekkende ruiten van de vaste ramen te vervangen. Verzoek aan de eigenaren van de 7 en 8ste verdieping om eventueel lekkende ramen te melden bij de beheerder.

De kascommissie heeft een opmerking gemaakt over het onderhoudscontract met Skylift. De kosten voor grootonderhoud aan de lift worden apart gefactureerd. Als bij alle liften grootonderhoud is uitgevoerd zal het bestuur nagaan of het onderhoudscontract aangepast kan worden.

De kascommissie constateert dat de penningmeester geen toegang heeft tot SNS-spaarrekening en daarom niet in staat is om toezicht te houden op deze rekening. Deze spaarrekening wordt beheerd door de beheerder. Vanuit deze rekening kunnen alleen overboekingen naar de lopende rekening bij de Rabobank gedaan worden. De penningmeester kan te allen tijde een opvraag doen bij de beheerder voor de stand van zaken. De voorzitter geeft aan dat in overleg met bestuur en beheerder hier duidelijke afspraken over zijn gemaakt. Mevrouw Bijnen (15G) vraagt of dit bij de bank aangepast kan worden. Dit is mogelijk echter zijn hier extra kosten aan verbonden. Het bestuur zal aankomend jaar nagaan wat de extra kosten zouden zijn. De SNS-spaarrekening is aangegaan om de reserves van de VvE te spreiden. De VvE heeft een negatieve spaarrente ontvangen van de Rabobank omdat de saldi op de betaalrekening hoger dan € 100.000,- waren na ontvangst bijdrage erker project door de eigenaren.

De kascommissie adviseert de vergadering om in te stemmen met de jaarstukken 2021 en het bestuur decharge te verlenen.

Conceptnotulen

4) Meerjarenplan en Begroting 2022

Bij kostbare of technisch complexe projecten zal het bestuur navraag doen of er eigenaren zijn die de expertise hebben om het bestuur te ondersteunen.

Een van de grotere projecten welke in 2023 staat gepland is het stucwerk aan de achterzijde. Hierover zal nog overleg zijn met de schilder hoe dit uitgevoerd moet worden. Mevrouw Van Hagen (15 E) heeft geconstateerd dat op de gevel veel stof zit dat verwijderd dient te worden voordat er schilderwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. De gevel wordt geïmpregneerd omdat het stucwerk nu verkrijt. Meerdere eigenaren geven aan dat de werkzaamheden wellicht uitgesteld moeten worden omdat er nog veel zaagwerkzaamheden zijn bij het buurgebouw.

Voor 2025 staat groot schilderwerk gepland waarbij mogelijk meerdere werkzaamheden tegelijk uitgevoerd kunnen worden. Bij uitvoeren groot schilderwerk van de verdiepingentree's wordt op alle verdieping de hallen zowel het hout- als staalwerk geschilderd en wordt het tapijt vervangen. In het MJOP is opgenomen het vervangen van 96 deurdrangers, het is niet duidelijk of dit ook uitgevoerd dient te worden.

Het bestuur heeft de ambitie om in de toekomst over te gaan naar een automatisch toegangssysteem met bijvoorbeeld een tag. Door BSS is hier al eerder onderzoek naar gedaan. Bestuur zal in de toekomst bij nader onderzoek naar plaatsen automatisch toegangssysteem wellicht ondersteund willen worden door een eigenaar met expertise.

Voor plaatsen en opladen van elektrische auto's in de garage wordt de wet gewijzigd waardoor de VvE met een verzoek voor aanbrengen van een laadpaal dient in te stemmen. Bestuur dient nader onderzoek te doen naar de consequenties van de aanleg van de infrastructuur voor laadpalen en of hier mogelijk subsidie voor beschikbaar is. Na de zomer zal een oproep gedaan worden aan de eigenaren om het bestuur hierbij te ondersteunen.

7. Aanpassingen Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement moet op drie punten geactualiseerd worden. Het betreft de volgende punten:

1 - Hoofdstuk Bestuur & Beheer: Paragraaf 51: Kostenverhaal

Indien bij één der (ex-)eigenaars een achterstand in de betalingsverplichtingen wordt geconstateerd en de vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de (ex-)eigenaar die dit betreft gehouden om alle daaruit te ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van f. 150,- alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.

Voorstel: f. 150,- te vervangen door: € 150,00 (dit bedrag jaarlijks aan te passen met het CBS-prijsindexcijfer).

2 - Bijlage 1: artikel 1: Doel en Reikwijdte

In Residentie Pieter de Hooch, Pieter de Hoochstraat 13-25, 1071 ED, Amsterdam, zijn een zevental camera's geïnstalleerd ten behoeve van de veiligheid van bewoners, bezoekers, terrein en goederen. In de bijlage is aangegeven waar de camera's zich bevinden in het gebouw.

Voorstel: In de garage zijn 2 camera's toegevoegd. Het aantal dient dus negental te worden.

De heer Van Etten (25C) stelt voor om niet het aantal geplaatste camera's op te nemen in het huishoudelijk reglement maar alleen camera's.

3- Bijlage 1: artikel 6: Bewaartermijnen camerabeelden

Persoonsgegevens worden niet langer dan 14 dagen na vastlegging bewaard.

Voorstel: 14 dagen wordt vervangen door de wettelijk toegestane periode van 30 dagen

De heer Van Etten stelt voor om niet 30 dagen op te nemen maar aan te passen naar de wettelijke toegestane termijn.

Besluit Huishoudelijk Reglement wordt doorgeschoven naar de tweede vergadering.

8. Machtigingsbesluit procedure de heer R.J.G. Honsbeek

Tijdens de vorige vergadering heeft het bestuur de opdracht gekregen van de vergadering om de heer Honsbeek (19A) aan te spreken over de overlast van zijn katten in de binnentuin. Vanuit de beheerder is de heer Honsbeek hierover aangeschreven en door het bestuur aangesproken. Echter heeft dit niet het gewenste resultaat opgeleverd. In het Huishoudelijk reglement is opgenomen dat huisdieren niet zijn toegestaan in de binnentuin. De heer Honsbeek heeft zonder toestemming van de VvE, in strijd met het Huishoudelijk Reglement, een kattenluik aangebracht in de deur naar zijn terras. De heer Honsbeek heeft drie katten en wil de katten los laten lopen. Het is onduidelijk dat als de katten van de heer Honsbeek worden gedoogd in de binnentuin waar dan de grens ligt bij eventuele andere huisdieren in de binnentuin. De achtertuin is nu voorzien van een degelijke afsluiting waardoor er geen andere katten in de binnentuin kunnen komen. De voorzitter doet nogmaals een oproep aan de heer Honsbeek om de katten niet in de binnentuin te laten. Mevrouw Bijnen (15G) geeft aan dat de katten soms ook de woningen binnen gaan en in

Conceptnotulen

de binnentuin hun behoefte doen. De heer Honsbeek beschikt over 4 kattenverschrikkers op zonne-energie en wil deze beschikbaar stellen aan de eigenaren welke de overlast van zijn katten ervaren.

9. Machtigingsbesluit medewerking verlenen aan een constructieve aanpassing appartement 21H

De heer Lindeboom heeft een verzoek ingestuurd om een constructieve aanpassing in het appartement uit te laten voeren. Het voorstel is om het bestuur te machtigen voor de medewerking aan de constructieve aanpassing appartement 21H. De heer Lindeboom heeft een constructiebureau ingeschakeld voor de juiste berekeningen, dit bureau heeft ook voor andere appartementen binnen de VvE naar tevredenheid de berekeningen gemaakt. De werkzaamheden worden uitgevoerd zodra de benodigde vergunningen zijn ontvangen.

10. Verzoek tot wijziging splitsingsakte

Mevrouw Jonk (13H) heeft een verzoek ingediend voor aanpassen breukdelen omdat meerdere eigenaren de erkerruimte bij de woning trekken. Mevrouw Jonk vraagt naar de berekeningen van de breukdelen want bij een aantal woningen is het breukdeel 117 echter is het woonoppervlakte 130 m2. Mevrouw Jonk geeft aan dat de appartementen op de 7^e etage minder woonoppervlakte hebben maar een hogere VvE bijdrage dienen te voldoen. De WOZ-waarde is ook voor de woning van mevrouw hoger dan andere appartementen met een grotere woonoppervlakte. De WOZ waarde is voor elk appartement anders omdat in het verleden enkele eigenaren bezwaar hebben aangetekend en dit werd gehonoreerd. Echter werd daarop niet bij alle appartementen de WOZ-waarde hierop aangepast.

Mevrouw Jonk is bereid om dit nader te onderzoeken mits de vergadering haar hierbij zal ondersteunen, mocht de verdeling van de kosten inzichtelijk zijn dient de splitsingsakte aangepast te worden

De voorzitter geeft aan dat het bestuur hier geen nader onderzoek naar zal uitvoeren omdat de breukdelen bij de oprichting van de VvE door de notaris zijn verdeeld en vastgelegd. De grootte van het woonoppervlakte is niet de enigste bepaling voor het juiste breukdeel. Eigenaren die dit nader willen uitzoeken zijn van harte welkom.

De heer Van Etten (25C) heeft het verhaal van mevrouw Jonk gelezen en vraagt waarom mevrouw Jonk dit nader zou willen uitzoeken. Mevrouw Jonk geeft aan dat nu onduidelijk is hoe in het verleden de verdeling van de maandelijkse bijdrage is vastgesteld en dat andere appartementen een fors lagere maandelijkse bijdrage voldoen.

Vanuit de vergadering is niemand bereid om dit samen met mevrouw Jonk nader uit te zoeken.

11. Stemmen over aangemelde beslispunten

1) Verkiezing bestuursleden : herbenoeming Henk Groeneveld tot bestuurslid

Met 289 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 stemmen onthouding stemt de vergadering unaniem in met de herbenoeming van de heer Groeneveld.

2) Jaarrekening 2021

Met 289 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 stemmen onthouding stemt de vergadering in met de jaarrekening 2021

3) Begroting 2022

Met 289 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 0 stemmen onthouding stemt de vergadering in met de begroting 2022 en de daarbij horende maandelijkse bijdrage

4) Aanpassing Huishoudelijk Reglement

Besluit uitgesteld naar tweede vergadering

5) Machtiging bestuur voor het aangaan van ene gerechtelijke procedure

Met 192 stemmen voor, 51 stemmen tegen en 46 stemmen onthouding verleent de vergadering het bestuur een machtiging voor een gerechtelijke procedure tegen de heer Honsbeek.

6) Machtiging bestuur toestemming te geven voor een constructieve aanpassing

Met 283 stemmen voor, 0 stemmen tegen en 6 stemmen onthouding verleent de vergadering het bestuur een machtiging voor toestemming verlenen voor de constructieve aanpassing appartement 21H

12. Rondvraag

- Mevrouw Bijnen(15G) geeft aan dat het zonneschermen project zeer efficiënt is uitgevoerd en bedankt de heer Uitterhoeve en mevrouw Grotenhuis die zich hiervoor hebben ingezet. Zij ontvangen namens alle leden een attentie.

Conceptnotulen

- Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat bij het erker-project de voorlichting over de ramen en glasbewassing niet correct is geweest. Als de informatie duidelijker was geweest hadden meerdere eigenaren een andere keuze gemaakt omdat glasbewassing onmogelijk is. Hier is door het bestuur al over gesproken met de aannemer en schoonmaker; echter is er geen oplossing.
- Mevrouw Jonk (13H) vraagt of over gebruik van de algemene bloembak bij 25B toestemming is verleend om dit om te slaan tot een privéterras. Het bestuur heeft hiermee ingestemd omdat dit het enige appartement is zonder een buiten en zij twee peuters hebben die nu kunnen buiten spelen aan de voorzijde van het appartement. Het bestuur heeft niet afgesproken met de eigenaren om bij verhuizing of als de kinderen geen gebruik meer maken van het terras dat het teruggebracht dient te worden naar de originele staat. Dit zal alsnog door het bestuur met de eigenaren besproken worden.
- Mevrouw Tholen(13A) vraagt wie vanuit het bestuur zal optreden als contactpersoon met de nieuwe burens. De heer Capel heeft al contact gelegd met Newomij en de VvE beheerder. Zodra bij het nieuwe pand het bestuur is benoemd zal er overleg zijn en zullen er duidelijke afspraken gemaakt worden over het gebruik van de binnentuin.
- Mevrouw Van Hagen(15E) merkt op dat bij het hotel soms in de avond veel overlast wordt ervaren van de hotelgasten. Het hotel heeft aangegeven dat de tuin tot 22.00uur door de gasten gebruikt mag worden. Overlast dient gemeld te worden bij het bestuur.
- Vanuit de vergadering wordt gevraagd naar de vervanging van het bitumen op het dak van de garage in de binnentuin. Dit is in het MJOP opgenomen voor 2039, maar het bestuur hoopt dat het pas in 2050 uitgevoerd hoeft te worden. Het is nu nog onvoorspelbaar.
- Mevrouw Hoekert (17G) vraagt of en nog eens nader onderzoek gedaan kan worden naar het plaatsen van zonnepanelen op het dak. Hier is in het verleden nader onderzoek naar gedaan echter vanwege de vele onderdelen die op het dak zijn aangebracht bleek het niet rendabel om zonnepanelen aan te brengen op het dak.
- Op 2 september 2022 om 16.00 uur zal er een zomerborrel georganiseerd worden.

13. Sluiting

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.35 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering VvE 21 juni 2022

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen 10 juni 2021	Goedgekeurd en vastgesteld
5	Bestuur; herbenoeming dhr. Groeneveld	Aangenomen
6	Jaarstukken 2021	Goedgekeurd en vastgesteld
6	Begroting 2022	Aangenomen
7	Huishoudelijk Reglement	Doorgeschoven 2 ^{de} vergadering
8	Machtigingsbesluit bestuur procedure dhr. Honsbeek	Aangenomen
9	Machtigingsbesluit bestuur constructieve aanpassing appartement 21H	Aangenomen

Actiepuntenlijst vergadering VvE 21 juni 2022

Punt	Onderwerp	Actiepunt
1	Tweede vergadering beleggen voor besluit huishoudelijk reglement	Bestuur
2	Lekkende ramen melden bij beheerder en bestuur	Eigenaren
3	Aanmelden bestuur	Eigenaren
4	Delen correspondentie verzekeraar onderverzekering	Beheerder
5	Bloembak terugbrengen in originele staat bij verhuizing of geen gebruik door de kinderen	Bestuur
6	Overlast hotel melden bij bestuur	Eigenaren