

VvE Pieter de Hooch

Agenda ALV, 3 juni 2025

20.15 uur

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

- 1. Welkom en opening**
- 2. Mededelingen**
- 3. Concept notulen ALV 11 juni 2024, bijgevoegd**
- 4. Ingekomen stukken:** voorstel van P. Kuks voor het starten van een juridische procedure
- 5. Samenstelling Bestuur en Kascommissie, zie toelichting op de agenda**
- 6. Financiën, zie bijgevoegde stukken**
 1. Bestuursverslag 2024
 2. Balans en exploitatie 2024
 3. Verslag Kascommissie
 4. Begroting 2025 en Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
- 7. Voorstel renovatie rookgasafvoerkanalen**
- 8. Beleidsnotitie privégebruik lifthallen, zie bijgevoegde beleidsnotitie**
- 9. Protocol verbouwingen, zie bijgevoegd protocol**
- 10. Voorstel voor het starten van een juridische procedure**
- 11. Stemmen over beslispunten**
 1. Herbenoeming bestuursleden: Arjan Capel en Bert Uitterhoeve
 2. Benoemen kandidaat voor het bestuur Joost Goedhart
 3. Benoemen leden voor de Kascommissie: Yoka v.d. Pavard en Jan v. Overeem
 4. Jaarrekening 2024
 5. Begroting 2025 en MJOP-projecten
 6. Renovatie Rookgasafvoerkanalen (RGA)
 7. Aanpassing Beleidsnotitie privégebruik lifthallen
 8. Aanpassing Protocol bij verbouwingen
 9. Starten van een juridische procedure
- 12. Rondvraag**
- 13. Sluiting**

Bijgevoegde stukken:

Machtigings- en stemformulier

Uitnodiging en toelichting agenda

Verslag ALV 11-06-2024

Bestuursverslag 2024

Balans en exploitatie 2024 en begroting 2025

Verslag Kascommissie

Overzicht MJOP 2025-2034

Toelichting renovatie Rookgasafvoerkanalen (RGA)

Beleidsnotitie Privégebruik lifthallen

Protocol verbouwingen

Voorstel P. Kuks voor het starten van een juridische procedure

VvE Pieter de Hooch

MACHTIGING / STEMFORMULIER ALV 3 juni 2025

Ondergetekende

Eigenaar / eigenares van het appartement Pieter de Hoochstraat

Alleen invullen als 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 3 juni 2025 en zo nodig voor hem / haar aldaar te stemmen als ware hij / haarzelf aanwezig, volgens onderstaande instructies

	Voor	Tegen	Onth
1. Stem in met de herbenoeming van Arjan Capel als lid van het bestuur	☐	☐	☐
2. Stemt in met de herbenoeming van Bert Uitterhoeve als lid van het bestuur	☐	☐	☐
3. Stem in met de benoeming van Joost Goedhart als lid van het bestuur	☐	☐	☐
4. Stemt in met de benoeming van Yoka v.d. Paverd als lid van de kascommissie	☐	☐	☐
5. Stemt in met de benoeming van Jan van Overeem als lid van de kascommissie	☐	☐	☐
6. Stemt in met de Balans- en Exploitatierekening 2024	☐	☐	☐
7. Stemt in met de Begroting 2025 en de voor 2025 opgenomen investeringen uit het MJOP	☐	☐	☐
8. Stemt in met de renovatie van de rookgasafvoer kanalen zoals beschreven in de toelichting	☐	☐	☐
9. Stemt in met het aangepaste "Protocol bij Verbouwingen" en deze als bijlage toe te voegen aan het HR	☐	☐	☐
10. Stemt in met de aangepaste Beleidsnotitie	☐	☐	☐

**Lifthallen, het als bijlage toe te voegen aan het
HR en mandateert het Bestuur er uitvoering aan te
geven conform beschreven in deze Beleidsnotitie**

- 11. Stemt in met het starten van een juridische
procedure zoals voorgesteld in het bijgevoegde
voorstel van het lid P. Kuks**

☐☐☐

(Handtekening)

.....

Datum 3 juni 2025

VvE Pieter de Hooch

Uitnodiging Algemene Ledenvergadering en toelichting op de agenda

3 juni 2025

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

Beste leden,

Graag nodigen wij u uit voor onze jaarlijkse Algemene Ledenvergadering.

Naast de vaste financiële punten en het herbenoemen van Bestuurs- en Kascommissieleden hebben we vier inhoudelijke punten op de agenda staan.

Bij de bespreking van de beleidsnotitie over het gebruik van de lifthallen voor privédoeleinden tijdens de ALV van vorig jaar is afgesproken de notitie door een deskundige onafhankelijke partij te laten toetsen v.w.b. de veiligheid. Op basis van deze toetsing willen wij u gewijzigde beleidsnotitie voorleggen.

Bij de moderne hoogrendementsketels (H.R.-ketels) is de temperatuur van de verbrandingsgassen zo laag dat de trek in de schoorsteen zodanig afneemt dat de verbrandingsgassen niet meer goed afgevoerd worden. Er is dan een groot risico dat het gas, waarmee gestookt wordt, niet volledig verbrand. Er ontstaat dan koolmonoxide. Dit kan weer terugstromen in uw woning en ook mogelijk in de woning van uw buren. Dit is gevaarlijk. Koolmonoxide is een reukloos en zeer giftig gas. Om dit te voorkomen moeten onze rookgasafvoerkanalen geschikt worden gemaakt voor moderne HR-ketels.

Door de ALV van vorig jaar is het Protocol verbouwingen vastgesteld. Vanuit het oogpunt van hinderbeperking is in het protocol een verbod opgenomen om in de dekvloer te frezen van appartementen voor het aanleggen van vloerverwarming. Een van de eigenaren heeft ons laten weten dat naar zijn mening een dergelijk verbod niet rechtmatig is omdat de dekvloer tot het privédeel van het appartement moet worden gerekend. Naar aanleiding hiervan hebben wij deze vraag voorgelegd aan onze juridisch adviseur op het gebied van VvE recht. Naar aanleiding van dit advies leggen wij u een aanpassing van het protocol op dit punt voor.

De inloop van de vergadering begint om 20.15 uur. Er is dan tijd om een kop koffie/thee en koekje te nuttigen. De vergadering start om 20.30 uur. We sluiten de vergadering af met een informeel samenzijn met nog een, al dan niet, alcoholisch drankje.

We hopen natuurlijk zoveel mogelijk leden te mogen verwelkomen. Mocht u echter niet in staat zijn persoonlijk aanwezig te zijn, dan vragen wij u wél uw stem uit te brengen. Dit kan door het bijgevoegde stemformulier in te vullen en een van uw mede-eigenaren te machtigen. Dit kan ook een bestuurslid zijn. In dat geval deponeert u uw ingevulde stembiljet bij de secretaris van het Bestuur in zijn brievenbus van appartement 17A. U kunt uw stembiljet ook ingevuld en ondertekend digitaal retourneren (pdf of foto) aan bestuur@pieterdehooch.nl.

Verder willen wij u nog attenderen op onze zomerborrel. Deze zal weer worden georganiseerd op 5 september vanaf 16.00 uur op ons voorplein. Reserveer dit alvast in uw agenda.

Toelichting op de agenda

- 1. Welkom en opening**
- 2. Mededelingen**
- 3. Concept notulen ALV 11 juni 2024**
- 4. Ingekomen stukken**
- 5. Samenstelling Bestuur en Kascommissie**

Omdat de zittingstermijn voor Arjan Capel en Bert Uitterhoeve verloopt zal gestemd moeten worden over hun herbenoeming als Bestuurslid voor een nieuwe periode van 3 jaar.

Derk van Etten en Paul Kuks hebben aangegeven zich terug te willen trekken als lid van de Kascommissie. Wij willen hen bedanken voor hun jarenlange inzet als leden van de Kascommissie. Yoka v.d. Pavverd heeft aangegeven dat haar mantelzorg en haar inzet als bestuurslid en penningmeester moeilijk te combineren te zijn. Ze heeft aangegeven dat zij als kascommissielid graag haar betrokkenheid bij de VvE wil invullen. Wij willen haar bedanken voor haar inzet in het Bestuur en zijn erg blij met haar kandidaatstelling voor de Kascommissie. Voor de dan nog resterende vacature voor de Kascommissie heeft Jan van Overeem zich beschikbaar gesteld. Jan is sinds maart van dit jaar met Monique Stranders eigenaar van appartement 17F. Hij is advocaat bij BDO en hoofd juridische zaken. Daarnaast is hij parttime rechter bij het gerechtshof Amsterdam. Hij heeft ervaring als bestuurder/penningmeester bij een kleine VvE.

Voor de versterking van het Bestuur heeft Joost Goedhart zich beschikbaar gesteld. Joost is met Lidwien van den Bos sinds oktober 2023 eigenaar van appartement 21C. Joost is gepensioneerd, heeft Nederlands gestudeerd en 5 jaar lesgegeven. Daarna is hij in de ICT gerold en heeft zijn loopbaan als directeur ICT van de Hogeschool Utrecht afgesloten. Wij zijn bijzonder blij met de kandidatuur van Jan en Joost.

6. Financiën, zie bijgevoegde stukken

- 1) Bestuursverslag 2024
- 2) Balans en exploitatie 2024
- 3) Verslag Kascommissie
- 4) Begroting 2025
- 5) Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Balans en exploitatie 2024

Het jaar 2024 was financieel een zeer goed jaar voor onze VVE. Er werd een positief exploitatieresultaat behaald van € 23.219,96. Voor alle cijfers wordt verwezen naar bijgevoegde door Munnik VVE Beheer opgemaakte jaarrekening met balans, exploitatierekening en begroting. Dit positieve resultaat komt m.n. doordat:

- de onderhoudskosten lager bleken te zijn dan begroot
- de energiekosten ca. € 21.000,- lager uitvielen

Begroting 2025

De exploitatiebegroting voor 2025 en het overzicht van de individuele ledenbijdrage zijn opgenomen in het bijgevoegde Jaarverslag 2024. De afgelopen jaren hebben wij aan de leden steeds een stijging van de maandelijkse bijdrage moeten voorleggen. Voor 2025 achten wij dat niet nodig. Dit is met name te danken aan de lage energiekosten waarvan wij nog kunnen profiteren tot eind 2026. Uiteraard zullen wij ons best doen voor de jaren daarna een nieuw contract te sluiten met een aantrekkelijke vaste prijs. Een prognose hiervan is echter in de huidige zeer fluctuerende markt niet te geven.

Uitvoering MJOP

Vorige jaar is besloten een nieuw MJOP te laten opstellen waarbij er deze keer voor werd gekozen dit te laten doen door de GebouwManagers, een onderdeel van de Munnik groep. Het complete MJOP kunt u vinden op de website van onze VvE www.pieterdehooch.nl. De eerste conclusie op basis van het nieuwe MJOP is dat ons gebouw over het algemeen nog steeds in goede staat verkeert. De GebouwManagers zijn ook van mening dat investeringen in onderhoud iets meer getemporiseerd kunnen worden dan was opgenomen in het vorige plan. Dit heeft een gunstig effect op de door ons jaarlijks aan de voorzieningen toe te voegen bedragen. Er zal immers op korte termijn minder gespaard hoeven te worden voor forse uitgaven. Dit ondanks de forse kosten voor de renovatie van onze rookgasafvoerkanalen. Een renovatie die wij vorig jaar in ons verslag reeds gemeld hebben.

De volgende projecten voor 2025 zijn in het MJOP voorzien:

-aanpak glaskap

De glaskap vertoont vervelende gebreken. Een aantal schuiframen gaat moeilijk open en dicht. Een aantal ruiten heeft lekkage waardoor lucht tussen de dubbele beglazing komt en er condensvorming is tussen de beide ruitdelen. Deze ruiten moeten vervangen worden.

Met het bedrijf Hermeta zijn we in 2024 bezig geweest om een oplossing te vinden voor het weer gangbaar maken van de slecht schuivende ramen. Na veel gepuzzel is die er. De lekkende ruiten moeten via onze glasverzekering vervangen worden. Ook dit blijkt een taai proces te zijn. Nu we weten hoe de schuiframen aangepakt moeten worden willen we een complete inventarisatie maken van de niet goed schuivende ramen en lekkende ruiten. Op basis hiervan willen we dan een meerjarenplan samenstellen voor het weer goed gangbaar maken van de ramen en het melden aan onze glasverzekering van de lekkende ruiten. Voor deze aanpak is in 2025 een bedrag begroot van € 35.089,-. Overigens verwachten wij ook in 2026 nog vervolg zullen moeten geven aan deze aanpak.

-schilderprogramma

Het schilderwerk aan ons gebouw wordt op basis van een meerjarenonderhoudsplan uitgevoerd. In bepaalde cycli komen de verschillende onderdelen van het gebouw aan de beurt. Voor dit jaar staat "opfrisbeurt" voor al het houtwerk aan de voorzijde op het programma. Dat houdt in dat m.n. de liggende houtdelen die het meest belast worden door zon en regen bijgeschuurd worden en opnieuw afgelakt worden.

Het groene staalwerk van balkons en luifels aan de voorzijde is sinds de oplevering van het gebouw nog nooit onderhanden genomen. Na al die jaren is het toe aan een goede opknapbeurt. Ook dit staat voor dit jaar op het programma. Voor het schilderwerk is op basis van de offerte van Pover-schilders een bedrag van € 54.449,- begroot.

-renovatie RGA

Onze rookgasafvoerkanalen moeten om veiligheidsredenen gerenoveerd worden, zie punt 4. Als de ALV instemt met de voorgestelde aanpak dan zal deze renovatie in het voorjaar van 2026 plaatsvinden. De kosten hiervan zijn begroot op €175.000,-.

-Voor incidenteel klein onderhoud is nog in totaal een budget opgenomen van € 2.120,-.

7. Renovatie Rookgasafvoerkanalen

Aanleiding

Door de Rijksoverheid is bepaald dat van 1 april 2023 nieuwe HR-ketels niet meer mogen worden aangesloten op rookgasafvoersystemen (RGA's), die niet meer geschikt zijn voor de moderne HR-ketels. Dit vanwege het risico op koolmonoxide vorming. Installateurs zijn in overtreding wanneer ze dit wel doen en kunnen dan hun certificering verliezen.

De situatie voor ons gebouw

Gegeven deze situatie heeft het Bestuur in 2024 onze RGA's laten inspecteren door het daarin gespecialiseerde bedrijf Spekschate. Dit in vervolg op een eerdere inspectie in 2016. Bij de inspectie van 2016 waren al een paar gebreken in onze RGA's geconstateerd.

Uit de inspectie van 2024 komt naar voren dat ons systeem niet meer geschikt is voor de nieuwe HR-ketels en is geadviseerd onze afvoerkanalen te renoveren. Als we dit niet zouden doen ontstaat de situatie dat een kapotte ketel niet meer vervangen kan worden en de bewoner dus geen warm water en verwarming heeft. Voor de ALV van 2024 hebben wij reeds melding gemaakt van dit risico.

Wat moet er gebeuren

Om te weten wat voor ons gebouw technisch en financieel een goede oplossing is heeft het Bestuur het bouwkundig bureau deGebouwManagers opdracht gegeven te adviseren over oplossingen voor ons gebouw. Het voorstel is om de huidige collectieve afvoerkanalen te vervangen door individuele afvoerkanalen per appartement. Ons gebouw heeft 7 van dit soort afvoerkanalen (1 per huisnummerreeks: 13,15, 17 etc. t/m 25). De appartementen op de 8^e etage hebben een eigen direct afvoerkanaal door het dak en zijn niet aangesloten op het collectieve RGA-systeem. Dat betekent dat alle 8 boven elkaar gelegen appartementen van de kolommen 13 t/m 23 en de 6 appartementen van de kolom 25 zullen worden voorzien van een eigen, individuele rookgasafvoerpijp.

Financiën

Een bovenstaande ingreep in ons gebouw is complex. In een aaneengesloten verbouwingsstroom moeten alle woningen afgekoppeld worden van het oude systeem, het oude systeem moet verwijderd worden, een nieuw aansluitpunt voor de ketel moet geplaatst worden en alle ketels moeten daarop weer aangesloten worden. In overleg met deGebouwManagers hebben zij een bedrijf aangezocht die ons rookgasafvoersysteem op bovenstaande wijze kan renoveren en is om een kostenopgave verzocht. De kosten van deze renovatie bedragen ca. € 175.000, -. Wij hebben deze uitgave opgenomen in het nieuwe MJOP 2025. De financiële reserve van de VvE is zodanig dat de kosten geheel uit de reserve kan worden gedekt. Er is dus geen individuele eenmalige bijdrage van de leden nodig.

Een uitgebreide toelichting door deGebouwManagers op de renovatie van de afvoerkanalen vindt u in de bijlage gevoegd bij de ALV stukken. Verder is er op 15 april jl. een informatieavond geweest waarin door de projectleider van deGebouwManagers een uitvoerige toelichting gegeven is en vele vragen van eigenaars beantwoord zijn.

Op onze website www.pieterdehooch.nl vindt u verdere achtergrondinformatie en relevante adviezen en de kostenopgave.

8. Beleidsnotitie privégebruik lifthallen, zie bijgevoegde gewijzigde beleidsnotitie

In de ALV van 2024 is de beleidsnotitie Privégebruik Lifthallen vastgesteld. Bij de bespreking van de beleidsnotitie tijdens deze ALV is afgesproken de notitie door een deskundige onafhankelijke partij te laten toetsen v.w.b. de veiligheid. Mocht die in de beleidsnotitie onvoldoende geborgd zijn dan zal het Bestuur, zo is toegezegd, voorstellen om de beleidsnotitie in te trekken en terug te vallen op de strikte regelgeving in het Huishoudelijk Reglement.

De vastgestelde notitie is ter beoordeling voorgelegd aan STRAVEA, een bureau gespecialiseerd in strategisch veiligheidsadvies. De beleidsnotitie is getoetst aan de actuele wettelijke regelgeving, vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024.

Uit deze toets komt het volgende naar voren:

1. De als vluchtroute vrij te houden ruimte, waarin dus geen enkel object geplaatst mag worden, is voldoende. In de beleidsnotitie is dat het geel aangemerkte deel van de lifthallen.
2. In de delen waar eventueel wel wat geplaatst mag worden, het rood gearceerd deel van de lifthallen, mogen geen brandbare objecten geplaatst worden. Onder brandbare objecten wordt verstaan:

- a. meubilair;
- b. fietsen en scootmobielen;
- c. afvalstoffen en kratten; en
- d. decoratie

Hiervan mag afgeweken worden voor wat betreft meubilair en decoratie in geval van:

- a. van metaal, steenachtig materiaal of glas is;
- b. materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064; of
- c. materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.
- d. een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning; en
- e. een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning
- f. objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners

De door de ALV op 11 juni 2024 vastgestelde beleidsnotitie biedt echter veel meer ruimte om objecten te plaatsen en decoratie op te hangen dan wat volgens het wettelijk kader is toegestaan. Het Bestuur legt u als uitvoering van de op deze ALV gedane toezegging een aangepaste beleidsnotitie voor waarin uitgegaan wordt van het kader zoals vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024. Dit om te zorgen dat het gebruik van de lifthallen gaat voldoen aan het geldende wettelijke kader.

Het Bestuur heeft besloten u een aangepaste beleidsnotitie voor te leggen en niet de notitie geheel in te trekken. Dit om:

- Het Bestuur te mandateren om te beoordelen of gewenste of aanwezige vormen van gebruik voldoen aan de regelgeving en niet iedere (ongewenste) situatie moet worden voorgelegd aan de ALV.
- Omdat in de beleidsnotitie ook de verplichting voor onderlinge afstemming tussen bewoners van een lifthal over gebruik wordt geregeld
- In de beleidsnotitie ook het privacy aspect van privé camera's wordt geregeld.

Als de ALV instemt met de aangepaste beleidsnotitie zal het Bestuur vervolgens ook gaan handhaven op basis van dit bijgestelde kader.

Wilt u het volledige advies van STRAVEA en verdere informatie lezen dan kunt u dit op de website van de VvE vinden in het beveiligde deel "voor bewoners en eigenaren" www.pieterdehooch.nl .

9. Protocol verbouwingen, zie bijgevoegd gewijzigd protocol

Door de ALV van 11 juni 2024 is het Protocol verbouwingen vastgesteld. Doel van dit protocol is o.a. de hinder voor medebewoners tijdens het verbouwingsproces te beperken. Vanuit het oogpunt van hinderbeperking is in het protocol een verbod opgenomen om in de dekvloer van appartementen te frezen voor het aanleggen van vloerverwarming.

Een van de eigenaren heeft ons laten weten dat naar zijn mening een dergelijk verbod niet rechtmatig is omdat de dekvloer tot het privédeel van het appartement moet worden gerekend. Naar aanleiding hiervan hebben wij deze vraag voorgelegd aan Rijssenbeek Advocaten, onze juridisch adviseur op het gebied van VvE recht. Deze heeft ons laten weten dat de dekvloer wel zeker gerekend mag worden tot het collectieve VvE eigendom. Echter dat een absoluut verbod, zoals opgenomen in het protocol, onrechtmatig is: *"Welke mate van hinder kwalificeert als onrechtmatige hinder, is echter per geval verschillend. Daarbij moet per geval worden gekeken naar (onder andere) de aard van de hinder, de duur van de hinder en overige omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de omvang van het appartement). Niet alle hinder en overlast kan dus bij voorbaat als onrechtmatig worden bestempeld. Bovendien hebben bewoners van een appartementencomplex enige mate van hinder en overlast van elkaar te dulden."*, aldus het advies van de juridisch adviseur.

Gegeven dit advies zal het protocol op dit punt dus aangepast moeten worden.

Wij stellen dan ook voor het tekstdeel in het protocol (2^e alinea onder het kopje *Beperken hinder*) te vervangen door de volgende tekst:

Het frezen in constructieve onderdelen en de dekvloer van een appartement is toegestaan onder een aantal condities:

-Het freeswerk moet aaneensluitend worden uitgevoerd.

-De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden binnen de gebruikelijke werktijden van 8.00uur tot 17.00uur.

-Uitvoering tijdens het weekend is niet toegestaan.

-Medebewoners moeten uiterlijk 14 dagen voor de start van de werkzaamheden schriftelijk geïnformeerd worden over de exacte data dat deze worden uitgevoerd.

-In geval van aanleg van vloerverwarming in de dekvloer mag dit niet leiden tot een verslechtering van de geluidsisolerende functie van de dekvloer.

Het volledige juridisch advies is te lezen op de website van onze VvE www.pieterdehooch.nl.

10. Voorstel voor het starten van een juridische procedure

Door het VvE lid Paul Kuks is een stuk ingebracht met het voorstel om een procedure te starten tegen de eigenaren van de appartementen 11A1 en 11A4 en de VvE van ons buurcomplex "De Hooch", zie het bijgevoegd voorstel voor een dergelijk besluit en toelichting. Door de eigenaren van het appartement 11A1 en 11A4 zijn wijzigingen aan hun "platje" aangebracht die afwijken van de verleende omgevingsvergunning. Bij het appartement 11A1 betreft dit het verwijderen van de doorvalbeveiliging voor de openslaande deuren van de aan het platje grenzende (slaap)vertrekken en het op de buitenrand plaatsen van afschermende bakken met groenbeplanting met een totale hoogte van ca. 1.50 meter. Het platje van appartement 11A1 grenst direct aan het appartement 13 B en is gelegen boven het buitenterras van appartement 13 A. Bij het appartement 11A4 is de balkonafscherming verplaatst naar de buitenrand van het platje waardoor dit toegevoegd is aan het buitenbalkon van dit appartement.

Het Bestuur heeft het voorstel ter beoordeling voorgelegd aan onze juridische adviseur Rijssenbeek advocaten. Het volledige juridisch advies is te lezen op de website van onze VvE www.pieterdehooch.nl. Mede op basis van dit advies komen wij tot de volgende conclusies:

-De verjaringstermijn om te kunnen vorderen de platjes terug te brengen in oorspronkelijke situatie is 20 jaar. Formeel hebben wij dus nog ongeveer 18 jaar de tijd om een vordering in te stellen. Vanuit de formele juridische termijn is er op dit moment geen urgentie om een procedure te starten, zoals wel in de toelichting bij het besluit gesuggereerd wordt.

- De bij de beide appartementen aangebrachte veranderingen van de situatie op de platjes wijken inderdaad zoals gezegd af van de verleende omgevingsvergunning. Echter, de op het platje van appartement 11A1 geplaatste plantenbakken beperken rechtstreekse wederzijdse inblik vanuit dit appartement en appartement 13 B in belangrijke mate. Het belemmert tevens ook het zicht vanuit het appartement 11A1 (en het nieuw gecreëerde platje) op het beneden gelegen buitenterras van 13 A en het achterbalkon van 13 B. De grootte van de geplaatste bakken is zodanig dat het de ruimte voor een meer recreatief balkongebruik beperkt. De huidige feitelijke situatie is vanuit privacy oogpunt een verbetering t.o.v. de situatie conform de omgevingsvergunning. Het terugbrengen van de oorspronkelijke situatie heeft verder geen enkele invloed op het zicht vanuit de boven de nummers 11A 1 en 4 gelegen appartementen op onze binnentuin. Rijssenbeek wijst erop dat gezien dit gegeven door de wederpartij beroep gedaan kan worden op misbruik van bevoegdheden. Dit kan mogelijk de vordering tot opheffing van de onrechtmatigheid in de weg staan.

De wettelijke regelgeving over de afstand van ramen en balkons tussen gebouwen is bedoeld om de mogelijkheid van inbreuk op de visuele privacy te beperken.

De inhoudelijke motivatie van de indiener rust voor een groot deel op (het risico van) overlast (borrelen, blowen, telefoneren, luidruchtigheid).

Een dergelijke situatie van daadwerkelijke en herhalende overlast heeft zich tot nu toe feitelijk niet voorgedaan. Het is verder de vraag of het terugbrengen naar de oorspronkelijke situatie overlast gevend gedrag daadwerkelijk preventief tegengaat. De huidige feitelijke situatie geeft geen urgentie om op korte termijn een procedure te starten.

-Ook indien na 20 jaar het recht op vordering zou verlopen en de huidige situatie rechtmatig wordt, is het de vraag welke risico's dit voor de VvE meebrengt. In dat geval is de VvE verplicht om binnen een afstand van 2 meter van de balkons geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaren van de appartementen 11 A 1 en 4 onredelijk zouden hinderen. Het betreft hier dan gebouwen of werken die vergunning plichtig zijn, schuurtjes, kinderspeeltoestellen of terrassen bijvoorbeeld vallen hier niet onder, die zijn niet vergunning plichtig. Het willen oprichten van grote bouwwerken in onze binnentuin door onze VvE zal waarschijnlijk ook weinig enthousiasme meebrengen bij (tenminste een deel van) onze eigen leden. Ook in geval van verjaring is het risico dat de VvE ernstig beperkt wordt in haar handelingsmogelijkheid gering.

-Juridisch gezien is enkel het Bestuur bevoegd om de VvE in een gerechtelijke procedure te vertegenwoordigen. Ook al wordt een deel van uitvoerende werkzaamheden door een niet-bestuurslid gedaan is het Bestuur inhoudelijk en formeel actief betrokken bij een dergelijk proces. Het Bestuur heeft reeds voor deze en ook volgende bestuursperiodes een forse agenda. Dat betekent ook dat het Bestuur moet prioriteren aan welke onderwerpen aandacht kan worden besteed. Gezien het gegeven dat rond de situatie van de platjes van de betreffende buurappartementen is het Bestuur van mening dat er zowel formeel als feitelijk geen urgentie is om tot handelen over te gaan en dus geen prioriteit aan wil geven. Dit laat onverlet dat elk VvE-lid, die meent dat zijn/haar belangen geschaad wordt, individueel zelf een procedure kan opstarten tegen VvE De Hooch en de eigenaren van de appartementen 11A 1 en 4.

-Rijssenbeek merkt verder op de VvE de Hooch niet als partij in deze zaak kan worden aangemerkt.

Op basis van bovenstaande overwegingen adviseert het Bestuur **niet in te stemmen** met het voorstel.

Notulen vergadering van	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op datum	: 11 juni 2024
Locatie	: Buurthuis De Coenen, Tuinzaal, J.M. Coenenstraat 4, Amsterdam

Aanwezig

Namens bestuur	: dhr. A. Uitterhoeve (voorzitter) dhr. H. Groeneveld (penningmeester) dhr. G. Capel (secretaris) dhr. J. Fernhout (algemeen bestuurslid) mw. A. Wiesman (algemeen bestuurslid) mw. Y. van de Pavard
Namens Munnik VvE Beheer	: dhr. F. Jansen (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 360 stemmen van de 527 stemmen (incl. volmachten) (68,3%)

1. Opening

De voorzitter, dhr. Uitterhoeve, opent om 20.30 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom en wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering. De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De nieuwe bewoners, familie Bon (23G), familie Goedhart (21C), dhr. Estourgie (15C), worden welkom geheten evenals de projectleider en de notulist.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Mededelingen

De tuincommissie is dringend op zoek naar groene handen. Iedere vrijdag werkt de commissie in de binnentuin, de “vierkantjes” op het voorplein en de borderbakken. Eigenaars worden verzocht mee te helpen. Dhr. Van Etten (25C) stelt voor een dag in het voor- en najaar te kiezen waarop de eigenaars mee kunnen werken. De aanwezigen vinden dit een goed idee.

Tijdens een verbouwing van een appartement is geconstateerd dat door het dak van het appartement van dhr. In 't Veld (21K) een afvoerpijpje is gemaakt voor de afzuigkap. Aangegeven is dat het dak van de VvE is en dat toestemming aan de vergadering had moeten worden gevraagd voor het aanbrengen van het pijpje. Daarna is een constructieve verantwoording gemaakt welke is overlegd aan het Bestuur. Het Bestuur is hiermee akkoord gegaan en heeft besloten akkoord te gaan met het geplaatste afvoerpijpje.

Dhr. Van Etten (25C) geeft aan dat de appartementen een centrale afvoer hebben. Er mag geen afzuigkap met een motor op aangesloten worden. De voorzitter geeft aan dat dit is opgenomen in het protocol.

De twee topappartementen [(dhr. In 't Veld (21K) en mw. Meijssen (15K)] hebben ieder een aan elkaar grenzend platje, gescheiden door een glazen wand. De toegang vanuit de woningen naar het platje is een pui met een zijraam en een deur. Zij willen dit vervangen door twee klapdeuren. Het wordt uitgevoerd in de vormgeving en kleurstelling van de VvE. Het Bestuur heeft besloten hiermee akkoord te gaan aangezien de aanpassing aan de achterzijde van het gebouw wordt aangebracht en het niet zichtbaar is vanaf de straat. Er hoeft geen besluit te worden gevraagd aan de vergadering. Een eigenaar geeft aan dat naar zijn opvatting in het Huishoudelijk Reglement (HR) is aangegeven dat deze aanpassing bij een verhuizing teruggebracht moet worden in de oude staat. De voorzitter merkt op dat dat dan een afweging is voor een toekomstige ALV als dat aan de orde is.

3. Notulen ALV van 6 juni 2023

De notulen worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld.

Blz. 6 laatste alinea dhr. Van Kats (23E) komt terug op de machtigingen en stelt dat hij gezegd had dat er met vooraf gegeven machtigingen een risico is dat men een vooraf gegeven standpuntbepaling niet meer kan wijzigen, terwijl de discussie tijdens de bespreking van het onderwerp daartoe wel aanleiding zou kunnen hebben gegeven. De voorzitter geeft aan dat een aantal eigenaars dankbaar gebruik hebben gemaakt van de machtiging. In de splitsingsakte is aangegeven dat dit toegestaan is.

4. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

5. Verkiezing Bestuur / Kascommissie

De zittende bestuursleden hebben aangeven weer voor een termijn van een jaar verder te willen gaan. Omdat de zittingstermijn voor Alice Wiesman verloopt zal gestemd moeten worden over haar herbenoeming als bestuurslid.

Ook de termijn van de huidige leden van de Kascommissie, Paul Kuks en Derk van Etten verloopt. Ze hebben beide aangegeven bereid te zijn hun werkzaamheden als Kascommissie voort te zetten. Daarom wordt voorgesteld ook hen te herbenoemen.

Dhr. Groeneveld geeft aan dat hij terugtreedt als bestuurslid.

6. Vaststellen jaarstukken 2023

Bestuursverslag

Het bestuursverslag is meegestuurd met de vergaderstukken.

Balans en exploitatie 2023

Net als in 2022 zijn we in 2023 weer geconfronteerd met hogere kosten als gevolg van inflatie. Dit hadden we in de begroting 2023 ingecalculeerd, waardoor begrote uitgaven en realisatie redelijk met elkaar in de pas liepen. Een tegenvaller die er echter uitspringt is de premie voor de opstalverzekering. Deze premie is gebaseerd op de getaxeerde herbouwwaarde van het gebouw. Bij de periodieke hertaxatie afgelopen september bleek deze taxatie fors hoger dan verwacht. Hierdoor is ook de premie voor de verzekering fors verhoogd, op jaarbasis (huidig prijspeil) ca. € 8.500. Dit werkt met name in 2024 door en, uiteraard, ook in latere jaren. In de bijlage bij het bestuursverslag wordt hier meer uitgebreid op in gegaan.

In de ALV van 2023 is de wens uitgesproken om de maandelijkse ledenbijdrage in 2024 op het peil van 2023 te houden. Helaas moeten we echter ook voor 2024 uitgaan van hogere kosten en daarin is met name de opstalverzekering een forse tegenvaller. Het gelijk houden van de maandelijkse bijdrage in 2024 is dan ook niet haalbaar.

Een eigenaar merkt op dat de verhoging van de ledenbijdrage van 4,7% hoger is dan de inflatie die volgens officiële gegevens thans 4,1% is en de Nederlandse Bank geeft aan dat de inflatie in 2026 2% zal zijn. De penningmeester geeft aan dat de stijgingen van de verzekerings- en de schoonmaakkosten (die een groot deel uitmaken van de begroting) onze totale kosten flink omhoog trekken en een lagere stijging dan 4,7% procent niet toestaan. De voorzitter geeft nog aan dat de bouwkosten veel hoger zijn dan de inflatie.

Cashkosten (zoals bijvoorbeeld schoonmaakkosten en huismeesterkosten) worden direct ten laste van de exploitatierekening gebracht. Daarnaast worden ook toevoegingen aan de voorzieningen ten laste van de exploitatierekening gebracht. Uit deze voorzieningen worden dan kosten betaald voor niet jaarlijks plaatsvindende activiteiten zoals bijvoorbeeld schilderwerk. Op het moment dat deze activiteiten plaatsvinden hoeven de kosten dan niet meer ten laste van de exploitatierekening gebracht te worden; daar was immers al voor gespaard.

Voor 2024 staan er geen bijzondere projecten op het programma. Wel zal er dit jaar een periodieke inspectie van onze rookgasafvoerkanalen worden uitgevoerd. Niet uitgesloten moet worden dat geadviseerd zal worden om deze aan te passen aan de nieuwe (en ook verplichte) wettelijke eisen.

Als dat nodig is zal de uitvoering in 2025 plaatsvinden en zullen de kosten ook in de begroting 2025 verwerkt worden. Een harde taxatie van de eventuele kosten is pas te geven wanneer de inspectie is uitgevoerd. Omdat het om 7 kanalen gaat kan het echter een aanzienlijk bedrag zijn.

Verslag Kascommissie

De Kascommissie, bestaande uit dhr. Kuks en dhr. Van Etten, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregelheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De Kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2023 en het Bestuur decharge te verlenen.

De Kascommissie heeft gevraagd of het goedkoper is om een andere verzekeringsmaatschappij in te schakelen. Het Bestuur heeft hierover contact gehad met de verzekeringsafdeling van Munnik VvE Beheer. Deze geeft aan dat alle verzekeringen enorm zijn gestegen. De huidige verzekering is momenteel het voordeligste. De projectleider vraagt het intern na.

De Kascommissie en het Bestuur hebben binnenkort overleg over de aanbevelingen van de Kascommissie. De uitkomst wordt op de gebruikelijke wijze gedeeld met de eigenaars. De Kascommissie geeft aan dat de herbouwwaarde een zorg was in de afgelopen jaren. De commissieleden zijn blij met de hertaxatie.

Begroting 2024

De penningmeester geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2024.

7. Beleidsnotitie Privégebruik Lifthalen

De beleidsnotitie is meegestuurd met de vergaderstukken.

Op basis van het HR is elke vorm van privégebruik, van decoratie tegen de muur tot wandkast om iets op te bergen, uitgesloten. In toenemende mate worden de lifthalen echter gebruikt voor privédoeleinden. Dit is vaak een kunstwerk aan de muur om enige aankleding te geven, soms voor opslag van allerlei vormen van huishoudelijke goederen. Dit is reden voor het Bestuur om duidelijke kaders voor te stellen van wat wel en niet mag. Dit voorstel is vastgelegd in de bijgevoegde beleidsnotitie.

Met het in de notitie voorgestelde beleid wil het Bestuur helderheid scheppen welke delen van de lifthal te allen tijde vrijgehouden moeten worden als loop- en vluchtroute en op welke plekken ter aankleding van de hal enige vorm van decoratie opgehangen of geplaatst mag worden.

Samengevat stelt het Bestuur het volgende voor:

- Onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute moet gegarandeerd zijn. In de bij de notitie gevoegde tekeningen is aangegeven waar eventueel een enkel object geplaatst mag worden. Alles daarbuiten is het vrij te houden loop- en vluchtroute gebied.
- Het plaatsen van een enkel object buiten de vastgelegde loop- en vluchtroute ter aankleding van de lifthal is toegestaan.
- Het ophangen van decoraties met een artistieke betekenis is toegestaan, tot maximaal 20% van het wandvlak.
- Medebewoners van de betreffende lifthal moeten altijd toestemming geven voor de gewenste aankleding van de hal, ook nieuwe bewoners moeten opnieuw geconsulteerd worden.
- Kosten voor schadeherstel van het plaatsen van een object of ophangen van een decoratie zijn voor de veroorzakende eigenaar. Herstel gebeurt altijd door een deskundig bedrijf in opdracht van het Bestuur.
- De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor eventueel aanvullende schoonmaak van de lifthal.
- In de centrale lifthal op de begane grond zijn geen privéobjecten of uitingen in welke vorm dan ook toegestaan.
- Het aanbrengen van privé-camerabewakingssystemen is niet toegestaan, tenzij het Bestuur hiervoor toestemming geeft.
- Het plaatsen van een fiets op de plek in de hal achter de liftschacht wordt nog voor 1 jaar toegestaan tot de ALV van 2025. Dit jaar wordt benut om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van extra toegankelijke en veilige ruimte om fietsen te stallen.

Om te zorgen dat het voorgestelde beleid ook uitgevoerd en gehandhaafd wordt stelt het Bestuur voor om het Bestuur hiertoe te mandateren, inclusief een juridische rechtsgang indien nodig.

Gemeenschappelijke ruimte

Dhr. Estourgie (15C) Een rapport van een veiligheidsadviseur wordt gemist. De voorzitter merkt op dat volgens het HR en de bestemming van de lifthal er niets geplaatst mag worden.

Dhr. Bouquet (13A) Het is verstandig dat de brandweer periodiek komt kijken of er voldoende toegang is bij brand. De voorzitter geeft aan dat de brandweer altijd zal aangeven dat er niets in gemeenschappelijke ruimten mag worden geplaatst. Het Bestuur ziet het als experiment om hetgeen in de notitie wordt voorgesteld te handhaven.

Mw. Bijnen (15G) Worden de regels van de brandweer overtreden? En heeft dit consequenties voor de verzekering? De voorzitter merkt op dat de brandweer een maximale bewegingsruimte eist.

Mw. Tholen (13A) Als de brandweer om advies wordt gevraagd dan wordt verwezen naar het bouwbesluit en als er om handhaving wordt gevraagd komt er niemand controleren vanwege personeelstekort.

Mw. Van Hagen (15E) is van mening dat als er iets aan de muren wordt gehangen dat dit geen belemmering vormt als er brand is. Ze stelt voor advies te vragen aan de brandweer.

Dhr. Van Etten (25C) wil helemaal niets toestaan in de gangen, voordeel is dat er ook niets gecontroleerd hoeft te worden. Het Bestuur is geen politieagent. De voorzitter geeft aan dat dit beleidsvoorstel de taak van het Bestuur makkelijker maakt.

Dhr. Breemer (19G) is van mening dat er geen ruzie zal ontstaan tussen eigenaars over het ophangen van bv. een schilderij. Het Bestuur geeft aan dat de beleidsnotitie verder gaat dan het ophangen van een schilderij.

Mw. Jurriëns (23B) vindt punt 4 niet duidelijk. De voorzitter geeft aan dat als een ruzie blijft voortduren tussen eigenaars dat dan het HR wordt gevolgd.

Dhr. Van Kats (25E) Waarschijnlijk is op de machtigingen al aangegeven dat er voor dit voorstel wordt gestemd. Na de gevoerde discussie is het mogelijk dat er een andere mening is gevormd.

De voorzitter geeft aan dat als tegen dit voorstel wordt gestemd dat dan het HR wordt gevolgd hetgeen betekent dat er niets meer in de gemeenschappelijke ruimten mag worden geplaatst en dat alles wat er nu staat weggehaald moet worden.

In de gemeenschappelijke ruimten is geen brandmelder opgehangen.

De projectleider geeft aan dat hij wel eens een schouw door de brandweer heeft meegemaakt. Obstakels worden gezien als brand verhogend. De verzekering kijkt naar de functie van het gebouw en dan is het gebruikelijk dat er zaken zijn geplaatst in de gemeenschappelijke ruimten. De verzekering kan hier nog naar gevraagd worden.

Het Bestuur gaat in overleg met de projectleider wie gevraagd kan worden om een onpartijdig oordeel te vormen over de veiligheid. Mocht de uitkomst zijn dat in het beleidsvoorstel de veiligheid onvoldoende is geborgd dan zal het bestuur de volgende ALV voorstellen de beleidsnotitie in te trekken en dan zal teruggevallen worden op strikte regelgeving in het HR.

Als burens onderling geen overeenstemming hebben over voorgestelde aanpassingen in de gemeenschappelijke ruimte dan wordt het HR gevolgd.

Fietsen

Het Bestuur komt volgend jaar tijdens de vergadering met een voorstel. Volgens het HR is het plaatsen van fietsen op de parkeerplaats niet toegestaan, maar het Bestuur neemt het idee mee.

Privé-camerabewakingssystemen

Het Bestuur wil de eigenaars tegemoet komen die dit systeem wensen aan te brengen vanwege het gevoel dat dit bij kan dragen aan de veiligheid. De voorwaarde is dat alleen de eigen voordeur in beeld mag worden gebracht. Er worden geen bordjes met "Camerabewaking" aangebracht. Een discussie wordt gevoerd over de beelden die via een ringdeurbel te zien zijn. De voorzitter geeft aan dat het niet de bedoeling is dat de gangen van de mede-eigenaars worden gevolgd. Dit is aangegeven in de notitie.

8. Protocol verbouwingen

Er wordt regelmatig verbouwd in ons pand. Dit komt natuurlijk omdat er nieuwe eigenaars komen wonen die hun appartement graag vorm willen geven naar hun eigen behoefte en smaak. Maar ook omdat ons pand al bijna 25 jaar oud is en zowel nieuwe als zittende eigenaars hun appartement ook 'up to date' willen maken. Veel gaat goed bij verbouwingen, echter een verbouwing kan ook de nodige hinder opleveren voor omwonende burens. Dat laatste is niet te vermijden. Door goede communicatie, een slimme organisatie van het bouwproces en een actieve en zichtbare betrokkenheid van de eigenaar naar medebewoners en uitvoerende aannemers toe kan veel irritatie worden voorkomen.

Voor de uitvoering van een verbouwing "is uitdrukkelijk toestemming van het Bestuur vereist", zo is bepaald in artikel 33 van het HR. Mede op grond van recente ervaringen met een aantal verbouwingen heeft het Bestuur besloten om de ALV voor te stellen spelregels voor de uitvoering van verbouwingen als aanvulling op en uitwerking het HR vast te leggen in een "Protocol bij verbouwingen". Zij hoopt dat dit bijdraagt enerzijds hinder te minimaliseren maar anderzijds ook de acceptatie, dat verbouwen ook hinder oplevert, te vergroten. Het Bestuur stelt daarom ook voor om in artikel 33 van het HR toe te voegen dat "bij een verbouwing het protocol in acht genomen moet worden". Bij instemming door de ALV met het protocol en de toevoeging aan artikel 33 zal het protocol als bijlage aan het HR worden toegevoegd. Uiteraard is het Bestuur ook van zins een verbouwingsplan en met name een uitvoeringsplan te verlangen wanneer een zittende of nieuwe eigenaar voornemens is het appartement te gaan verbouwen.

Als voor het protocol is gestemd dan kan de huismeester ook leden gericht aanspreken.

Het protocol gaat met name over het voorkomen van hinder, hoe maakt de aannemer gebruik van het voorplein, hoe gaan de aannemers om met de gemeenschappelijke ruimten. Het protocol gaat niet over de indeling van het appartement. Dit wordt duidelijker aangegeven in het protocol.

9. Stemmen over beslispunten

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van mw. A. Wiesman. (unaniem voor)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de Kascommissie. (unaniem voor)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de Balans- en Exploitatierkening 2023. (unaniem voor)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de begroting 2024. (unaniem voor)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de Beleidsnotitie Privégebruik Lifthallen, het als bijlage toe te voegen aan het HR en mandateert het Bestuur er uitvoering aan te geven conform beschreven in deze Beleidsnotitie. (90 tegen 270 voor = 75% aangenomen)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de toevoeging aan artikel 11 van het HR, eerste zin, "binnentuin". (unaniem voor)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de toevoeging van de bepaling aan artikel 11 van het HR: "Zonder toestemming van het Bestuur een privé camera-bewakingssysteem aan te leggen". (28 tegen 9 onthouding 323 voor = 92% aangenomen)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met het "Protocol bij verbouwingen" en deze als bijlage toe te voegen aan het HR. (26 tegen 9 onthouding 325 voor = 92% aangenomen)

Besluit : De vergadering gaat akkoord met de toevoeging aan artikel 33 van het HR, voorlaatste zin, 'Bij een verbouwing dient het door de ALV vastgestelde "Protocol bij verbouwingen" in acht genomen te worden'. (26 tegen 9 onthouding 325 voor = 92% aangenomen)

10. Rondvraag

- Dhr. Weijers (21G). In de notulen staat dat individuele initiatieven voor het plaatsen van een laadpaal zijn toegestaan. Er was een individuele aanvraag van een eigenaar en het Bestuur heeft een voorstel / contract uitgewerkt. Deze eigenaar heeft er echter vanaf gezien. Tot nu toe is er nog geen animo. Het Bestuur wil ook kijken naar laadpunten in de fietsenstalling. Mw. van den Berg (13C) wil een elektrische auto aanschaffen. De voorzitter geeft aan dat zij in overleg moet gaan met het Bestuur als zij hiervoor een laadpunt wil aanleggen. De aanleg van de laadpaal is voor rekening van de individuele eigenaar. Een collectieve aanschaf is niet aan de orde.
- Gevraagd wordt waarom geen zonnepanelen zijn geplaatst. Het Bestuur geeft aan dat er een dakrail op het dak is voor bv. de glazenwasser, dit beperkt de ruimte en maakt het ook kwetsbaar. Het blijft onder de aandacht van het Bestuur.
Mw. Whitlau (23E) heeft de rector van het MLA gesproken over het afval van de scholieren. Zij doen hun best om het te beperken en willen meer bankjes en prullenbakken plaatsen. Mw. Whitlau verzoekt het Bestuur om als VvE-Bestuur deze aanvraag van de MLA bij de gemeente Amsterdam te ondersteunen. Het Bestuur wijst dit echter af. Mw. Whitlau vraagt het Bestuur dit te heroverwegen. Als mw. Whitlau hiertoe een initiatief wil ondernemen dan kan een petitie van individuele eigenaars door het Bestuur worden gedeeld onder de eigenaars. De tuincommissie heeft ook contact met het MLA. Er staan drie prullenbakken. De scholieren krijgen zelfs veegles.
De voorzitter geeft aan dat bij de voorgenomen nieuwbouw de ingang van de school wordt verplaatst, dit zal waarschijnlijk minder afval en overlast tot gevolg hebben.
- Dhr. Kuks 17A geeft aan dat een nieuwe poging tot verkamering zou kunnen worden ondernomen. In de notulen staat dat voor een verkamering een wijziging van een bestemmingsplan nodig is. De nieuwe inzichten zijn dat een bestemmingsplan verkamering mogelijk maakt. De voorzitter geeft aan dat alle eigenaars moeten instemmen met het aanpassen van de splitsingsakte. Dit is een zeer ingewikkeld proces. Als eigenaars dit willen organiseren dan kan het worden gefaciliteerd door het Bestuur.
- Dhr. Kuks (17A) Aanpassingen aan het buurgebouw. Het Bestuur heeft een brief gestuurd naar de buur VvE "De Hooch". Als de VvE het wenst terug te draaien dan kan de gemeente om een handhavingstraject gevraagd worden. Toegevoegd wordt dat het platje niet als balkon wordt gebruikt. Dit Bestuur geeft aan geen verdere actie te ondernemen.
- Volgend jaar wordt het MJOP geactualiseerd.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt alle eigenaars voor hun aanwezigheid. De tuincommissie, dhr. Bouquet voor de website, de feestcommissie (op vrijdag 6 september 2024 vindt de burenborrel plaats).

Dhr. Groeneveld wordt bedankt voor zijn tijd en inzet met een applaus en een attentie.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 23.00 uur de vergadering.

Besluitenlijst ALV VvE Pieter de Hooch d.d. 11 juni 2024

Punt	Onderwerp	Besluit
1	Herbenoeming van mw. A. Wiesman.	Aangenomen
2	Herbenoeming van de Kascommissie.	Aangenomen
3	Balans- en Exploitatierekening 2023.	Aangenomen
4	Begroting 2024.	Aangenomen
5	Beleidsnotitie Privégebruik Lifthallen, het als bijlage toe te voegen aan het HR en mandateert het Bestuur er uitvoering aan te geven conform beschreven in deze Beleidsnotitie.	Aangenomen (90 tegen, 270 voor = 75%)
6	Toevoeging aan artikel 11 van het HR, eerste zin, "binnentuin".	Aangenomen
7	Toevoeging van de bepaling aan artikel 11 van het HR: "Zonder toestemming van het Bestuur een privé camera-bewakingssysteem aan te leggen".	Aangenomen (28 tegen, 9 onthouding, 323 voor = 92%)
8	"Protocol bij verbouwingen" en deze als bijlage toe te voegen aan het HR.	Aangenomen (26 tegen, 9 onthouding, 325 voor = 92%)
9	Toevoeging aan artikel 33 van het HR, voorlaatste zin, 'Bij een verbouwing dient het door de ALV vastgestelde "Protocol bij verbouwingen" in acht genomen te worden'.	Aangenomen (26 tegen, 9 onthouding, 325 voor = 92%)

Actiepuntenlijst ALV VvE Pieter de Hooch d.d. 11 juni 2024

Punt	Onderwerp	Actie
1	Nagaan of de huidige verzekering het goedkoopste is.	Bestuur/Projectleider
2	Overleg wie gevraagd kan worden naar een onpartijdig oordeel over de veiligheid in de gemeenschappelijke ruimten.	Bestuur/Projectleider

VVE Pieter de Hooch

Financieel verslag bestuur 2024

Aan de leden van de VVE Pieter de Hooch

Het jaar 2024 was financieel een zeer goed jaar voor onze VVE. Er werd een positief exploitatieresultaat behaald van € 23.219,96. Voor alle cijfers wordt verwezen naar bijgevoegde door Munnik VVE Beheer opgemaakte jaarrekening met balans, exploitatierekening en begroting. Een nadere uiteenzetting over de factoren waaraan we het positieve resultaat te danken hebben volgt hierna. Verder wordt in dit verslag ingegaan op het nieuwe meerjaren onderhoudsplan dat deze keer is opgesteld door de Gebouwmanagers, een onderdeel van Munnik VVE Beheer. Daarbij komt ook de forse investering aan de orde die wij moeten doen in een aanpassing van de rookgaskanalen. En tenslotte bevat dit verslag zoals gebruikelijk onze begroting voor het komende jaar 2025.

Exploitatie 2024

Een verrassend groot positief resultaat dus in 2024. Dit was aan verschillende factoren te danken, te beginnen met de kosten voor bouwkundig onderhoud. Voor deze post was in totaal € 15.300 begroot, verdeeld over de 3 kolommen van onze exploitatierekening. In de afgelopen drie jaren kwamen de totale kosten van deze post uit op respectievelijk € 16.563, € 13.774 en € 13.969, maar in 2024 bedroeg het totaal slechts € 10.030. Er waren geen lekkages het afgelopen jaar en ook geen andere posten waarvoor forse reparatiekosten moesten worden gemaakt.

Ook een meevaller vorig jaar waren de kosten voor het onderhoud van de tuin, € 3.242 bij een begroting van € 4.500. Anders dan in de voorgaande jaren waren er in 2024 nauwelijks investeringen in materiaal, planten en bloemen.

Veruit de grootste meevaller werd echter gerealiseerd bij de energiekosten. Begin 2024 is er een nieuw, driejarig contract met Eneco ingegaan met een vaste prijs. Deze prijs bleek uiterst aantrekkelijk te zijn met als resultaat dat onze energiekosten daalden van € 38.025 in 2023 tot € 23.514 in 2024. Overigens moet worden vermeld dat ook de investering in de verlichting in de garage een gunstig effect had op het resultaat; het energiegebruik daalde van 59.533 Kwh in 2023 naar 54.679 Kwh in 2024.

Samengevat hadden deze 3 meevallers het volgende resultaat:

	Begroot	Gerealiseerd	Vershil
Bouwkundig onderhoud totaal	15.300	10.030	5.270
Onderhoud Groenvoorziening	4.500	3.242	1.258
Elektraverbruik	38.333	23.514	14.819
	-----	-----	-----
Totaal	58.133	36.786	21.347

Meerjaren Onderhouds Plan

Het huidige Meerjaren Onderhouds Plan (MJOP) is opgesteld door Propendum in 2020 en was totnogtoe de basis voor onze op langere termijn geplande grote onderhoudsuitgaven. Dit plan bevatte in de eerste plaats een grondige beschrijving van de staat van ons gebouw op dat moment met conclusies over onderdelen die in goede staat verkeerden, onderdelen die in iets minder goede staat verkeerden en onderdelen waar op korte termijn iets aan gedaan moest worden. Daarop volgde een gedetailleerd plan voor onderhoud van het gehele gebouw voor een periode van 40 jaar. Vorige jaar is besloten een nieuw MJOP te laten opstellen waarbij er deze keer voor werd gekozen dit te laten doen door de

8 april 2025

Gebouwmanagers, een onderdeel van de Munnik groep. Dit nieuwe plan is eind februari 2025 voltooid en eerste conclusie is dat ons gebouw over het algemeen nog steeds in goede staat verkeert. De Gebouwmanagers zijn ook van mening dat investeringen in onderhoud iets meer getemporiseerd kunnen worden dan was opgenomen in het bestaande plan. Dit heeft vanzelfsprekend een gunstig effect op de door ons jaarlijks aan de voorzieningen toe te voegen bedragen; er zal immers op korte termijn minder gespaard hoeven te worden voor forse uitgaven.

Echter, een tegenvaller, voor het risico waarvan wij vorige jaar in ons verslag reeds gewaarschuwd hadden, is dat het wel noodzakelijk is aanpassingen te doen in de 7 afvoerkanalen van onze schoorstenen inclusief de aansluitingen van alle ketels daarop. Het door Spekschate uitgevoerde onderzoek heeft aangewezen dat investeringen hiervoor inderdaad noodzakelijk zijn en inmiddels hebben wij hiervoor een kostenopgave ontvangen van het bedrijf Jaspers-Ebbers. Wanneer de ALV instemt met de renovatie zal dit in het voorjaar 2026 worden uitgevoerd. Kosten van de investering worden begroot op € 175.000.

Gelukkig beschikken wij op dit moment over een stevige liquiditeitspositie van ruim € 260.000 per ultimo 2024. Dit stelt ons in staat niet alleen deze investering in rookgaskanalen, maar ook andere grote investeringen, geheel te kunnen betalen zonder een beroep te hoeven doen op een incidentele bijdrage door de leden. De uitgave voor de aanpassing van de rookgaskanalen zal ten laste van de bouwkundige voorzieningen gebracht worden die daarmee aanzienlijk zullen dalen maar nog altijd positief zullen blijven.

Te verwachten uitgaven MJOP in 2025, 2026 en daarna

Naast de aanpassing in de 7 afvoerkanalen van onze schoorstenen houden wij voor 2025 en 2026 rekening met noodzakelijke investeringen in de schuifmechanismes van de ramen op de 7^e en 8^e verdieping. Gebleken is dat deze ramen in de loop van de 25 jaar van het bestaan van ons gebouw steeds moeilijker beweegbaar zijn geworden (met name te wijten aan de schuine stand van deze ramen) zodat een groot aantal van deze ramen nu niet meer te openen is. Het bedrijf Hermeta, dat deze ramen destijds bij de bouw geïnstalleerd heeft, is inmiddels ingeschakeld om voor reparatie te zorgen en heeft dat in februari al gerealiseerd bij 9 van de in totaal 47 ramen. Geïnventariseerd zal nu worden bij welke andere ramen reparatie van het schuifmechanisme nodig zal zijn waarna verdere herstelwerkzaamheden gepland zullen worden voor 2025 en 2026. Bij herstel van *alle* ramen zullen de totale kosten naar onze schatting neerkomen op zo'n € 50.000.

Ook zijn er voor zowel 2025 als 2026 weer forse schilderwerkzaamheden gepland, in beide jaren voor ruim € 50.000.

Rekening houdende met al deze plannen en een jaarlijkse toevoeging aan de bouwkundige voorzieningen zal de consequentie zijn dat deze post voorzieningen, die per eind 2024 € 207.656 bedroeg, naar onze schatting zal dalen tot ca. € 60.000 à € 70.000 per ultimo 2026. Vooralsnog verwachten wij voor de eerst volgende jaren daarna weer een stijging van de voorzieningen. In het nieuwe rapport van de Gebouwmanagers wordt echter wel verwacht dat op een gegeven moment de schacht- en cabinedeuren van de 3 liften vervangen zullen moeten worden, waarvan de totale kosten (in prijzen van vandaag) geschat worden op bijna € 205.000. Het exacte tijdstip van deze investering is nog onzeker maar in ons meerjarenplan hebben wij deze voor 2034 ingevoerd, waarmee onze bouwkundige voorzieningen op dat moment naar verwachting zullen dalen tot iets onder € 100.000.

Begroting 2025

De afgelopen jaren hebben wij aan de leden steeds een stijging van de maandelijkse bijdrage moeten voorleggen. Voor 2025 achten wij dat niet nodig. Dit is met name te danken aan de lage energiekosten waarvan wij nog kunnen profiteren tot eind 2026. Uiteraard zullen wij ons best doen voor de jaren daarna een nieuw contract te sluiten met een aantrekkelijke vaste prijs, maar niet moet worden uitgesloten dat energieprijzen dan toch weer omhoog zullen gaan. Welke consequenties dit zal hebben voor de

8 april 2025

maandelijks ledenbijdrage valt nu uiteraard nog niet te zeggen, maar voor 2025 stellen wij in ieder geval met gerust hart een gelijke begroting voor als voor 2024.

VvE Pieter de Hooch

Pieter de Hoochstraat 13 t/m 25
1071 ED 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 2024 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. Uw aandeel in de reserves van de VvE valt onder de categorie banktegoeden.

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,

Martin Krom
Munnik VvE Beheer

Balans

Debet	Balans				Credit
	<u>31-12-2024</u>	-	<u>01-01-2024</u>		<u>31-12-2024</u> - <u>01-01-2024</u>
Liquide middelen	€ 264.336,08	€	142.445,99	Reserves	€ 230.300,27 € 141.634,46
<i>Kasboek</i>	- 806,15	-	550,65	<i>Voorziening installaties garage</i>	- 45.466,94 - 40.316,94
<i>Rabobank betaalrekening</i>	- 49.402,28	-	39.002,41	<i>Voorziening bouwkundig</i>	- 207.655,51 - 140.139,70
<i>Spaarrekeningen</i>	- 214.127,65	-	102.892,93	<i>Algemene reserve</i>	- -22.822,18 - -37.827,59
				<i>Exploitatieresultaat boekjaar</i>	- 0,00 - -994,59
Vorraad	€ 0,00	€	0,00		
Debiteuren	€ -5.046,68	€	-4.244,59	Crediteuren	€ 8.015,17 € 3.190,31
Transitorische posten	€ 2.246,00	€	4.517,34	Exploitatieresultaat	€ 23.219,96 € 0,00
Tussenrekeningen	€ 0,00	€	2.106,03		
Totaal	€ 261.535,40	€	144.824,77	Totaal	€ 261.535,40 € 144.824,77

Exploitatie 2023 en 2024 en begroting 2025

Kosten	2023		2024			2025				
	Gerealiseerd		Begroot	Verschil	Gerealiseerd	Begroot				
Appartementen en garage	€	181.202,45	€	186.909,00	€	-4.602,14	€	182.306,86	€	186.909,00
Opstal en WA verzekering	-	31.586,99	-	38.460,00	-	-0,15	-	38.459,85	-	40.372,00
Rechtsbijstand- en bestuur aanspr.verzekering	-	2.859,48	-	3.044,00	-	-0,58	-	3.043,42	-	3.229,00
Administratiekosten	-	12.464,84	-	12.465,00	-	-0,16	-	12.464,84	-	13.088,00
Verenigingskosten	-	2.523,71	-	3.000,00	-	-350,76	-	2.649,24	-	3.000,00
Onderhoud bouwkundig overig	-	11.211,96	-	10.000,00	-	-2.877,92	-	7.122,08	-	8.250,00
Lidmaatschappen / abonnementen	-	875,96	-	940,00	-	-28,89	-	911,11	-	970,00
Voorziening bouwkundig	-	100.000,00	-	103.000,00	-	0,00	-	103.000,00	-	106.000,00
Herstel reserve	-	20.000,00	-	16.000,00	-	0,00	-	16.000,00	-	12.000,00
Ontvangen rente	-	-320,49	-	0,00	-	-1.343,68	-	-1.343,68	-	0,00
Appartementen	€	114.072,03	€	120.067,00	€	-17.238,37	€	102.828,63	€	120.067,00
Elektraverbruik	-	34.304,52	-	34.500,00	-	-13.337,36	-	21.162,64	-	24.667,00
Onderhoud lift	-	12.613,31	-	11.000,00	-	667,64	-	11.667,64	-	11.500,00
Telefoon lift	-	1.717,61	-	1.855,00	-	45,84	-	1.900,84	-	2.035,00
Schoonmaak algemene ruimte	-	18.170,35	-	20.351,00	-	-0,24	-	20.350,76	-	21.674,00
Glasbewassing	-	20.779,05	-	23.272,00	-	478,53	-	23.750,53	-	25.300,00
Onderhoud glazenwas installatie	-	1.824,26	-	1.916,00	-	-91,74	-	1.824,26	-	2.500,00
Onderhoud hydrofoor en vuilwaterpomp	-	846,14	-	898,00	-	-0,26	-	897,74	-	951,00
Onderhoud bouwkundig algemene ruimten	-	2.757,42	-	5.000,00	-	-3.611,43	-	1.388,57	-	9.464,00
Onderhoud groenvoorziening	-	5.359,67	-	4.500,00	-	-1.257,81	-	3.242,19	-	4.500,00
Huismeester	-	15.699,70	-	16.775,00	-	-131,54	-	16.643,46	-	17.476,00
Garage	€	17.704,55	€	18.904,00	€	-504,45	€	18.399,55	€	18.904,00
Elektraverbruik garage	-	3.811,61	-	3.833,00	-	-1.481,60	-	2.351,40	-	2.741,00
Administratiekosten garage	-	1.735,00	-	1.735,00	-	0,00	-	1.735,00	-	1.822,00
Schoonmaak garage	-	2.018,93	-	2.261,00	-	0,20	-	2.261,20	-	2.408,00
Onderhoud garagedeur	-	1.242,13	-	1.500,00	-	71,81	-	1.571,81	-	1.500,00
Onderhoud overige installaties garage	-	2.152,47	-	2.261,00	-	-43,98	-	2.217,02	-	2.405,00
Onderhoud bouwkundig garage	-	0,00	-	300,00	-	963,85	-	1.263,85	-	786,00
Huismeester garage	-	1.744,41	-	1.864,00	-	-14,73	-	1.849,27	-	1.942,00
Voorziening installaties garage	-	5.000,00	-	5.150,00	-	0,00	-	5.150,00	-	5.300,00
Totaal	€	312.979,03	€	325.880,00	€	-22.344,96	€	303.535,04	€	325.880,00

Opbrengsten	2023		2024				2025			
	Gerealiseerd		Begroot		Verschil		Gerealiseerd		Begroot	
Opbrengsten	€	311.984,44	€	325.880,00	€	875,00	€	326.755,00	€	325.880,00
Ledenbijdragen	-	311.284,44	-	325.880,00	-	0,00	-	325.880,00	-	325.880,00
Diversen	-	700,00	-	0,00	-	875,00	-	875,00	-	0,00
Totaal	€	311.984,44	€	325.880,00	€	875,00	€	326.755,00	€	325.880,00

Exploitatieresultaat	2023		2024			2025	
	Gerealiseerd	Begroot	Verschil	Gerealiseerd	Begroot		
Totale lasten	€ 312.979,03	€ 325.880,00	€ -22.344,96	€ 303.535,04	€ 325.880,00		
Totale opbrengsten	€ 311.984,44	€ 325.880,00	€ 875,00	€ 326.755,00	€ 325.880,00		
Resultaat	€ -994,59	€ 0,00	€ 23.219,96	€ 23.219,96	€ 0,00		
Resultaat per verdeelsleutel							
Parkeerplaatsen				€ 504,45			
Breukdeel allen				€ 5.477,14			
Appartementen				€ 17.238,37			

Toelichtingen op de balans

Toelichtingen op de balans	31-12-2024		01-01-2024	
Debiteuren	€	-5.046,68	€	-4.244,59
Debiteuren	€	-5.046,68	€	-4.244,59
Nog te ontvangen van leden: € 0,- Vooruitontvangen van leden: € 5.046,68				
Transitorische posten	€	2.246,00	€	4.517,34
Vooruit betaald	€	2.246,00	€	622,92
VanBreda premie RBS 2025 € 1.593,04 CBA bestuurdersaansprakelijkheid verzekering 2025 € 601,04 KPN telefoon lift januari 2025 € 51,92				
Reserves	€	230.300,27	€	141.634,46
Voorziening installaties garage	€	45.466,94	€	40.316,94
Conform begroting gedoteerd. Geen onttrekkingen.				
Voorziening bouwkundig	€	207.655,51	€	140.139,70
Conform begroting gedoteerd.				
Uitgaven: Pover schilderwerk € 24.167,06 Hermeta Gevelbouw gevel onderzoek en proef € 9.286,75 Spekschate inspectie, advies RGA € 2.030,38				
Algemene reserve	€	-22.822,18	€	-37.827,59
Conform begroting gedoteerd.				
Ten laste gebracht: Exploitatieresultaat boekjaar 2023 -/- € 994,59				
Crediteuren	€	8.015,17	€	3.190,31
Crediteuren	€	8.015,17	€	3.190,31
Actief 65 € 1.264,69 Bemeij € 3.739,01 Eneco € 868,78 Declaratie € 168,29 Munnik VvE Beheer € 150,14 Semler's € 1.824,26				

Toelichtingen op de exploitatie 2023

Toelichtingen op de exploitatie 2023	Begroot		Resultaat	
Appartementen en garage	€	186.909,00	€	182.306,86
<i>Onderhoud bouwkundig overig</i>	€	10.000,00	€	7.122,08
De kosten zijn ruim binnen het budget gebleven en betreft incidentele uitgaven, met als grootste uitgaven: jaarlijks onderhoud brandblusmiddelen en herstel deurdranger.				
Appartementen	€	120.067,00	€	102.828,63
<i>Elektraverbruik</i>	€	34.500,00	€	21.162,64
De stroomkosten zijn binnen het budget gebleven en zijn conform de verhouding in de begroting verdeeld over een tweetal grootboekrekeningen. De VvE heeft positieve jaarafrekening ontvangen over 2024.				
<i>Onderhoud lift</i>	€	11.000,00	€	11.667,64
Deze post is hoger uitgevallen dan begroot. Naast het reguliere onderhoudscontract zijn er kosten in rekening gebracht inzake reparaties/vervangingen en het verhelpen van storingen.				
<i>Glasbewassing</i>	€	23.272,00	€	23.750,53
Afgelopen boekjaar zijn 4 glasbewassingsbeurten uitgevoerd.				
<i>Onderhoud bouwkundig algemene ruimten</i>	€	5.000,00	€	1.388,57
De kosten zijn ruim binnen het budget gebleven en betreft incidentele uitgaven, met als grootste uitgaven: buitendeur nazien.				
<i>Onderhoud groenvoorziening</i>	€	4.500,00	€	3.242,19
De kosten zijn binnen het budget gebleven, naast het reguliere onderhoud zijn er geen extra werkzaamheden uitgevoerd/in rekening gebracht. Er zijn alleen kleine uitgaven gedaan ivm aanschaf tuinplanten.				
Garage	€	18.904,00	€	18.399,55
<i>Elektraverbruik garage</i>	€	3.833,00	€	2.351,40
<i>Onderhoud bouwkundig garage</i>	€	300,00	€	1.263,85
De overschrijding op deze post wordt vooral veroorzaakt door het nieuw afgesloten jaarlijks onderhoudscontract op de brandscheidingen ad € 756,25				

Nieuwe ledenbijdragen

Overzicht van de ledenbijdragen per maand					
Eigenaar	Index		2024		2025
't Hoff, P.R.A. van en Berg, N. van den	3 - Pieter de Hoochstraat 13C	€	404,22	€	404,22
	65 - Pp 2006	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	448,52	€	448,52
Bakker, H.	101 - Pp 2042	€	44,30	€	44,30
	109 - Pp 2050	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	88,60	€	88,60
Bakker, M.	61 - Pp 2002	€	44,30	€	44,30
Bakker, M. en Bakker, H.	52 - Pieter de Hoochstraat 23K	€	548,60	€	548,60
	77 - Pp 2018	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	592,90	€	592,90
Balvers, C.J.	5 - Pieter de Hoochstraat 13E	€	413,24	€	413,24
Baron Collot d'Escury, H.A.A.	100 - Pp 2041	€	44,30	€	44,30
Biggelaar, M.V.D. van den	49 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	438,06	€	438,06
	57 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	361,35	€	361,35
	80 - Pp 2021	€	44,30	€	44,30
	102 - Pp 2045	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	888,01	€	888,01
Bijnen, F.C.H.	16 - Pieter de Hoochstraat 15G	€	426,78	€	426,78
	95 - Pp 2036	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	471,08	€	471,08
Bon, W. en Batista Ferreira-Bon, I.	50 - Pieter de Hoochstraat 23G	€	438,06	€	438,06
	81 - Pp 2022	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	482,36	€	482,36
Breemer, L.K. en Chenal, O.A.	33 - Pieter de Hoochstraat 19G	€	426,78	€	426,78
	118 - Pp 2059	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	471,08	€	471,08
Capel, G.J. en Kuks, P.F.M.	18 - Pieter de Hoochstraat 17A	€	370,37	€	370,37
	71 - Pp 2012	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	414,67	€	414,67
Coeterier, M.	17 - Pieter de Hoochstraat 15H	€	449,34	€	449,34
	89 - Pp 2030	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	493,64	€	493,64
Ehrhardt, P.F. en Ehrhardt, W.M.	34 - Pieter de Hoochstraat 19H	€	449,34	€	449,34
	87 - Pp 2028	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	493,64	€	493,64
Elte, P.M. en Elte-Kreps, M.	58 - Pieter de Hoochstraat 25G	€	365,86	€	365,86
	103 - Pp 2044	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	410,16	€	410,16
Estourgie, C.J.M.M.	12 - Pieter de Hoochstraat 15c	€	404,22	€	404,22
	66 - Pp 2007	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	448,52	€	448,52
Etten, D.J.P. van	54 - Pieter de Hoochstraat 25C	€	345,56	€	345,56
	99 - Pp 2040	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	389,86	€	389,86
Falchi, C. en Melker, J.	44 - Pieter de Hoochstraat 23A	€	368,12	€	368,12
	116 - Pp 2057	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	412,42	€	412,42
Feng, J. en Sui, W.	41 - Pieter de Hoochstraat 21F	€	422,26	€	422,26

Fernhout, J. en Liem, S.J.S.K.	19 - Pieter de Hoochstraat 17B	€	392,93	€	392,93
	73 - Pp 2014	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	437,23	€	437,23
Fuhrmann, W.J. en Fuhrmann, C.O.M.	7 - Pieter de Hoochstraat 13G	€	426,78	€	426,78
	94 - Pp 2035	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	471,08	€	471,08
Gazit, Y. en Gazit, N.	6 - Pieter de Hoochstraat 13F	€	422,26	€	422,26
	92 - Pp 2033	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	466,56	€	466,56
Gejaca B.V.	59 - Pieter de Hoochstraat 25H	€	370,37	€	370,37
	78 - Pp 2019	€	44,30	€	44,30
	104 - Pp 2045	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	458,97	€	458,97
Giraud, R. en Molina-Roman, L.E.H.	9 - Pieter de Hoochstraat 13K	€	471,90	€	471,90
	90 - Pp 2031	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	516,20	€	516,20
Glastra, F.A. en Maree, J.	15 - Pieter de Hoochstraat 15F	€	422,26	€	422,26
	93 - Pp 2034	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	466,56	€	466,56
Goedhart, J.M.A. en Bos, L.C.M. van den	38 - Pieter de Hoochstraat 21C	€	404,22	€	404,22
	111 - Pp 2052	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	448,52	€	448,52
Groeneveld, H. en Elder, J.E.	25 - Pieter de Hoochstraat 17H	€	449,34	€	449,34
	86 - Pp 2027	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	493,64	€	493,64
Grotenhuis, M.J.	20 - Pieter de Hoochstraat 17C	€	404,22	€	404,22
	75 - Pp 2016	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	448,52	€	448,52
Haak-van Heek, C.J.	22 - Pieter de Hoochstraat 17E	€	413,24	€	413,24
	83 - Pp 2062	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	457,54	€	457,54
Hagen, M. van	14 - Pieter de Hoochstraat 15E	€	413,24	€	413,24
	62 - Pp 2003	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	457,54	€	457,54
Hoekert- van der Wind, M.	24 - Pieter de Hoochstraat 17G	€	426,78	€	426,78
	117 - Pp 2058	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	471,08	€	471,08
Homuth, D. en Hubena, M.	53 - Pieter de Hoochstraat 25B	€	332,02	€	332,02
	98 - Pp 2039	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	376,32	€	376,32
Honsbeek, R.J.G.	27 - Pieter de Hoochstraat 19A	€	370,37	€	370,37
	36 - Pieter de Hoochstraat 21A	€	370,37	€	370,37
	72 - Pp 2013	€	44,30	€	44,30
	115 - Pp 2056	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	829,34	€	829,34
Incurvati , L. en Willicombe, S.C.	55 - Pieter de Hoochstraat 25D	€	352,33	€	352,33
Jonk, E.E.M.	8 - Pieter de Hoochstraat 13H	€	440,31	€	440,31
	88 - Pp 2029	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	484,61	€	484,61
Jurriëns, M.J.S.	45 - Pieter de Hoochstraat 23B	€	417,75	€	417,75
	114 - Pp 2055	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	462,05	€	462,05
Kats, R.J.A. van en Whittlau, M.H.	48 - Pieter de Hoochstraat 23E	€	429,03	€	429,03

	56 - Pieter de Hoochstraat 25E	€	356,84	€	356,84
	79 - Pp 2020	€	44,30	€	44,30
	97 - Pp 2038	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	874,47	€	874,47
Kramp, M.H. en Hover, S.A.	37 - Pieter de Hoochstraat 21B	€	392,93	€	392,93
	113 - Pp 2054	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	437,23	€	437,23
Ley, J.N. van der	51 - Pieter de Hoochstraat 23H	€	462,87	€	462,87
	85 - Pp 2026	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	507,17	€	507,17
Maan, I.C.M.	43 - Pieter de Hoochstraat 21H	€	449,34	€	449,34
	84 - Pp 2026	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	493,64	€	493,64
Meijssen, J.C.M.C. en Meijssen, M.	26 - Pieter de Hoochstraat 15K	€	582,44	€	582,44
	70 - Pp 2011	€	44,30	€	44,30
	91 - Pp 2032	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	671,04	€	671,04
Mesu, M.J.	11 - Pieter de Hoochstraat 15B	€	392,93	€	392,93
	68 - Pp 2009	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	437,23	€	437,23
ORCA Investment Holding B.V.	4 - Pieter de Hoochstraat 13D	€	408,73	€	408,73
	63 - Pp 2004	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	453,03	€	453,03
Oosten, M.P.J. van en Sibbing, D.S.M.	32 - Pieter de Hoochstraat 19F	€	422,26	€	422,26
	82 - Pp 2061	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	466,56	€	466,56
Overeem, J. van	23 - Pieter de Hoochstraat 17F	€	422,26	€	422,26
	119 - Pp 2060	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	466,56	€	466,56
Paverd, R. van de	46 - Pieter de Hoochstraat 23C	€	420,01	€	420,01
	112 - Pp 2053	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	464,31	€	464,31
Paverd, Y. van de	39 - Pieter de Hoochstraat 21D	€	408,73	€	408,73
	105 - Pp 2046	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	453,03	€	453,03
Postma-Rustenhoven, M.I.A.	10 - Pieter de Hoochstraat 15A	€	370,37	€	370,37
Sandelowsky, H. en Maarseveen, W.C.M. van	40 - Pieter de Hoochstraat 21E	€	413,24	€	413,24
	110 - Pp 2051	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	457,54	€	457,54
Scheepens, A.	28 - Pieter de Hoochstraat 19B	€	392,93	€	392,93
	74 - Pp 2015	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	437,23	€	437,23
Scheltens-Nak, G. en Scheltens, H.E.	30 - Pieter de Hoochstraat 19D	€	408,73	€	408,73
Schoen, M.E.	29 - Pieter de Hoochstraat 19C	€	404,22	€	404,22
	107 - Pp 2048	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	448,52	€	448,52
Stoffer, R. en Kraal, S.	21 - Pieter de Hoochstraat 17D	€	408,73	€	408,73
	96 - Pp 2037	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	453,03	€	453,03
Teixeira Martins, R.J. en Antolini, A.	47 - Pieter de Hoochstraat 23D	€	424,52	€	424,52
	106 - Pp 2047	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	468,82	€	468,82
Tholen, B.B. en Bouquet, R.	1 - Pieter de Hoochstraat 13A	€	370,37	€	370,37

	69 - Pp 2010	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	414,67	€	414,67
Uitterhoeve, A.J.A.	2 - Pieter de Hoochstraat 13B	€	392,93	€	392,93
	67 - Pp 2008	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	437,23	€	437,23
Veld, A.J. in 't en Veld, V. in 't	35 - Pieter de Hoochstraat 21K	€	582,44	€	582,44
	76 - Pp 2017	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	626,74	€	626,74
Vries, R.M. de en Salverda, S.	31 - Pieter de Hoochstraat 19E	€	413,24	€	413,24
	60 - Pp 2063	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	457,54	€	457,54
Weijers, M.W.L.M.	42 - Pieter de Hoochstraat 21G	€	426,78	€	426,78
	108 - Pp 2049	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	471,08	€	471,08
Wiesman, A.A.M.	13 - Pieter de Hoochstraat 15D	€	408,73	€	408,73
	64 - Pp 2005	€	44,30	€	44,30
	Totaal	€	453,03	€	453,03
Totaal per maand		€	27.156,45	€	27.156,45
Totaal per boekjaar		€	325.877,40	€	325.877,40
Totaal verdeeld		€	-	€	325.880,00
Afrondingsverschil		€	-	€	-2,60

Aandelen in de reserves

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag	
Algemene reserve	Appartementen	€	-22.822,18
Voorziening bouwkundig	Breukdeel allen	€	207.655,51
Voorziening bouwkundig erkers	Breukdeel allen	€	0,00
Voorziening installaties garage	Parkeerplaatsen	€	45.466,94
Totaal		€	230.300,27

Aandeel per eigenaar	Aandeel		
't Hoff, P.R.A. van en Berg, N. van den	3 - Pieter de Hoochstraat 13C	€	2.741,25
	65 - Pp 2006	€	998,40
	Totaal	€	3.739,65
Bakker, H.	101 - Pp 2042	€	998,40
	109 - Pp 2050	€	998,40
	Totaal	€	1.996,80
Bakker, M.	61 - Pp 2002	€	998,40
Bakker, M. en Bakker, H.	52 - Pieter de Hoochstraat 23K	€	4.666,21
	77 - Pp 2018	€	998,40
	Totaal	€	5.664,61
Balvers, C.J.	5 - Pieter de Hoochstraat 13E	€	2.861,56
Baron Collot d'Escury, H.A.A.	100 - Pp 2041	€	998,40
Biggelaar, M.V.D. van den	102 - Pp 2045	€	998,40
	49 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	3.192,41
	57 - Pieter de Hoochstraat 23F	€	2.169,78
	80 - Pp 2021	€	998,40
	Totaal	€	7.358,99
Bijnen, F.C.H.	16 - Pieter de Hoochstraat 15G	€	3.042,03
	95 - Pp 2036	€	998,40
	Totaal	€	4.040,43
Bon, W. en Batista Ferreira-Bon, I.	50 - Pieter de Hoochstraat 23G	€	3.192,41
	81 - Pp 2022	€	998,40
	Totaal	€	4.190,81
Breemer, L.K. en Chenal, O.A.	118 - Pp 2059	€	998,40
	33 - Pieter de Hoochstraat 19G	€	3.042,03
	Totaal	€	4.040,43
Capel, G.J. en Kuks, P.F.M.	18 - Pieter de Hoochstraat 17A	€	2.290,09
	71 - Pp 2012	€	998,40
	Totaal	€	3.288,49
Coeterier, M.	17 - Pieter de Hoochstraat 15H	€	3.342,80
	89 - Pp 2030	€	998,40
	Totaal	€	4.341,20
Ehrhardt, P.F. en Ehrhardt, W.M.	34 - Pieter de Hoochstraat 19H	€	3.342,80
	87 - Pp 2028	€	998,40
	Totaal	€	4.341,20
Elte, P.M. en Elte-Kreps, M.	103 - Pp 2044	€	998,40
	58 - Pieter de Hoochstraat 25G	€	2.229,93
	Totaal	€	3.228,33
Estourgie, C.J.M.M.	12 - Pieter de Hoochstraat 15c	€	2.741,25

	66 - Pp 2007	€	998,40
	Totaal	€	3.739,65
Etten, D.J.P. van	54 - Pieter de Hoochstraat 25C	€	1.959,23
	99 - Pp 2040	€	998,40
	Totaal	€	2.957,63
Falchi, C. en Melker, J.	116 - Pp 2057	€	998,40
	44 - Pieter de Hoochstraat 23A	€	2.260,01
	Totaal	€	3.258,41
Feng, J. en Sui, W.	41 - Pieter de Hoochstraat 21F	€	2.981,87
Fernhout, J. en Liem, S.J.S.K.	19 - Pieter de Hoochstraat 17B	€	2.590,86
	73 - Pp 2014	€	998,40
	Totaal	€	3.589,26
Fuhrmann, W.J. en Fuhrmann, C.O.M.	7 - Pieter de Hoochstraat 13G	€	3.042,03
	94 - Pp 2035	€	998,40
	Totaal	€	4.040,43
Gazit, Y. en Gazit, N.	6 - Pieter de Hoochstraat 13F	€	2.981,87
	92 - Pp 2033	€	998,40
	Totaal	€	3.980,27
Gejaca B.V.	104 - Pp 2045	€	998,40
	59 - Pieter de Hoochstraat 25H	€	2.290,09
	78 - Pp 2019	€	998,40
	Totaal	€	4.286,89
Giraud, R. en Molina-Roman, L.E.H.	9 - Pieter de Hoochstraat 13K	€	3.643,58
	90 - Pp 2031	€	998,40
	Totaal	€	4.641,98
Glastra, F.A. en Maree, J.	15 - Pieter de Hoochstraat 15F	€	2.981,87
	93 - Pp 2034	€	998,40
	Totaal	€	3.980,27
Goedhart, J.M.A. en Bos, L.C.M. van den	111 - Pp 2052	€	998,40
	38 - Pieter de Hoochstraat 21C	€	2.741,25
	Totaal	€	3.739,65
Groeneveld, H. en Elder, J.E.	25 - Pieter de Hoochstraat 17H	€	3.342,80
	86 - Pp 2027	€	998,40
	Totaal	€	4.341,20
Grotenhuis, M.J.	20 - Pieter de Hoochstraat 17C	€	2.741,25
	75 - Pp 2016	€	998,40
	Totaal	€	3.739,65
Haak-van Heek, C.J.	22 - Pieter de Hoochstraat 17E	€	2.861,56
	83 - Pp 2062	€	998,40
	Totaal	€	3.859,96
Hagen, M. van	14 - Pieter de Hoochstraat 15E	€	2.861,56
	62 - Pp 2003	€	998,40
	Totaal	€	3.859,96
Hoekert- van der Wind, M.	117 - Pp 2058	€	998,40
	24 - Pieter de Hoochstraat 17G	€	3.042,03
	Totaal	€	4.040,43
Homuth, D. en Hubena, M.	53 - Pieter de Hoochstraat 25B	€	1.778,77
	98 - Pp 2039	€	998,40
	Totaal	€	2.777,17
Honsbeek, R.J.G.	115 - Pp 2056	€	998,40
	27 - Pieter de Hoochstraat 19A	€	2.290,09
	36 - Pieter de Hoochstraat 21A	€	2.290,09
	72 - Pp 2013	€	998,40

	Totaal	€	6.576,98
Incurvati , L. en Willicombe, S.C.	55 - Pieter de Hoochstraat 25D	€	2.049,47
Jonk, E.E.M.	8 - Pieter de Hoochstraat 13H	€	3.222,49
	88 - Pp 2029	€	998,40
	Totaal	€	4.220,89
Jurriëns, M.J.S.	114 - Pp 2055	€	998,40
	45 - Pieter de Hoochstraat 23B	€	2.921,72
	Totaal	€	3.920,12
Kats, R.J.A. van en Whitlau, M.H.	48 - Pieter de Hoochstraat 23E	€	3.072,10
	56 - Pieter de Hoochstraat 25E	€	2.109,62
	79 - Pp 2020	€	998,40
	97 - Pp 2038	€	998,40
	Totaal	€	7.178,52
Kramp, M.H. en Hover, S.A.	113 - Pp 2054	€	998,40
	37 - Pieter de Hoochstraat 21B	€	2.590,86
	Totaal	€	3.589,26
Ley, J.N. van der	51 - Pieter de Hoochstraat 23H	€	3.523,27
	85 - Pp 2026	€	998,40
	Totaal	€	4.521,67
Maan, I.C.M.	43 - Pieter de Hoochstraat 21H	€	3.342,80
	84 - Pp 2026	€	998,40
	Totaal	€	4.341,20
Meijssen, J.C.M.C. en Meijssen, M.	26 - Pieter de Hoochstraat 15K	€	5.117,38
	70 - Pp 2011	€	998,40
	91 - Pp 2032	€	998,40
	Totaal	€	7.114,18
Mesu, M.J.	11 - Pieter de Hoochstraat 15B	€	2.590,86
	68 - Pp 2009	€	998,40
	Totaal	€	3.589,26
ORCA Investment Holding B.V.	4 - Pieter de Hoochstraat 13D	€	2.801,41
	63 - Pp 2004	€	998,40
	Totaal	€	3.799,81
Oosten, M.P.J. van en Sibbing, D.S.M.	32 - Pieter de Hoochstraat 19F	€	2.981,87
	82 - Pp 2061	€	998,40
	Totaal	€	3.980,27
Paverd, R. van de	112 - Pp 2053	€	998,40
	46 - Pieter de Hoochstraat 23C	€	2.951,79
	Totaal	€	3.950,19
Paverd, Y. van de	105 - Pp 2046	€	998,40
	39 - Pieter de Hoochstraat 21D	€	2.801,41
	Totaal	€	3.799,81
Postma-Rustenhoven, M.I.A.	10 - Pieter de Hoochstraat 15A	€	2.290,09
Ryninks, K. en Dominguez Cobos, C.	119 - Pp 2060	€	998,40
	23 - Pieter de Hoochstraat 17F	€	2.981,87
	Totaal	€	3.980,27
Sandelowsky, H. en Maarseveen, W.C.M. van	110 - Pp 2051	€	998,40
	40 - Pieter de Hoochstraat 21E	€	2.861,56
	Totaal	€	3.859,96
Scheepens, A.	28 - Pieter de Hoochstraat 19B	€	2.590,86
	74 - Pp 2015	€	998,40
	Totaal	€	3.589,26
Scheltens-Nak, G. en Scheltens, H.E.	30 - Pieter de Hoochstraat 19D	€	2.801,41
Schoen, M.E.	107 - Pp 2048	€	998,40

	29 - Pieter de Hoochstraat 19C	€	2.741,25
	Totaal	€	3.739,65
Stoffer, R. en Kraal, S.	21 - Pieter de Hoochstraat 17D	€	2.801,41
	96 - Pp 2037	€	998,40
	Totaal	€	3.799,81
Teixeira Martins, R.J. en Antolini, A.	106 - Pp 2047	€	998,40
	47 - Pieter de Hoochstraat 23D	€	3.011,95
	Totaal	€	4.010,35
Tholen, B.B. en Bouquet, R.	1 - Pieter de Hoochstraat 13A	€	2.290,09
	69 - Pp 2010	€	998,40
	Totaal	€	3.288,49
Uitterhoeve, A.J.A.	2 - Pieter de Hoochstraat 13B	€	2.590,86
	67 - Pp 2008	€	998,40
	Totaal	€	3.589,26
Veld, A.J. in 't en Veld, V. in 't	35 - Pieter de Hoochstraat 21K	€	5.117,38
	76 - Pp 2017	€	998,40
	Totaal	€	6.115,78
Vries, R.M. de en Salverda, S.	31 - Pieter de Hoochstraat 19E	€	2.861,56
	60 - Pp 2063	€	998,40
	Totaal	€	3.859,96
Weijers, M.W.L.M.	108 - Pp 2049	€	998,40
	42 - Pieter de Hoochstraat 21G	€	3.042,03
	Totaal	€	4.040,43
Wiesman, A.A.M.	13 - Pieter de Hoochstraat 15D	€	2.801,41
	64 - Pp 2005	€	998,40
	Totaal	€	3.799,81
Totaal		€	230.300,14

Residentie Pieter de Hooch kascommissie

controle boekjaar 2024

Inhoud

1 Inleiding.....3

2 Controle.....4

 2.1 Balans.....4

 2.2 Liquide middelen.....4

 2.3 Debiteuren.....5

 2.4 Crediteuren.....5

 2.5 Exploitatie.....5

 2.6 Opstal+glas+aansprakelijkheidsverzekering.....6

 2.7 Toezicht op spaarrekeningen.....6

 2.8 Aanbesteding grote opdrachten.....7

 2.9 Juridische zaken.....8

Samenvatting en dechargeverklaring.....9

1 Inleiding

De kascommissie is ingesteld door de Algemene Ledenvergadering (ALV) 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 ALV.

De kascommissie bestaat doorgaans uit 2 personen die deze functie meerdere jaren achtereenvolgens 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-Bestursverslag, inclusief jaarrekening, over het afgelopen jaar en andere documenten, zoals bankafschriften en het kasboekoverzicht, gebruikt.

The audit committee was established by the General Members Meeting (GMM) of the Owners' Association (VvE) and is tasked with checking the financial policy of the board annually, after the end of the calendar year, for completeness and accuracy and reporting on this at the GMM.

The audit committee usually consists of 2 people who fulfill this position for several years in a row, in order to build up a routine and obtain a long-term overview.

The audit committee cannot check every single item, but focuses on the most risky aspects, based on experience. No formal risk analysis is carried out. Furthermore, further investigation is only initiated for material amounts.

The check is carried out on the basis of the administration as recorded in the digital accounting system, which is filled in by Munnik VVE Beheer. In addition, the draft Management Report, including annual accounts, for the past year and other documents, such as bank statements and the cashbook overview, are used.

2 Controle

De controle werd dit jaar gecompliceerd door wijzigingen van het concept-Bestuursverslag tijdens de controle. Ook na de afronding van dit verslag zijn er nog kleine wijzigingen voorzien. De kascommissie zal de versie die uiteindelijk aan de ALV wordt voorgelegd nog controleren en daarover, indien nodig, mondeling verslag uitbrengen tijdens de ALV.

The audit was complicated this year by changes to the draft Management Report during the audit. Minor changes are also planned after the completion of this report. The audit committee will still check the version that will eventually be submitted to the GMM and, if necessary, report orally during the GMM.

2.1 Balans

Alle posten op de balans in de concept-jaarrekening 2024 zijn in overeenstemming met de balansposten in het digitale boekhoudsysteem. Daarnaast sluiten de cijfers van het jaar 2023 aan op het vorig jaar door de ALV goedgekeurde jaarverslag.

All balance sheet items in the draft 2024 annual accounts are in accordance with the balance sheet items in the digital accounting system. In addition, the figures for the year 2023 are in line with the annual report approved by the GMM last year.

2.2 Liquide middelen

We konden in eerste instantie geen volledig inzicht krijgen in het verloop van de kas bij de huismeester, omdat mutaties alleen in geaggregeerde vorm beschikbaar waren. Vlak voor het afronden van dit verslag bleek dat de huismeester op eigen initiatief een rekenblad met alle mutaties bijhoudt. We willen in de toekomst het volledige kasboek met alle mutaties inzien en zouden graag zien dat het bestuur dit faciliteert en optimaliseert. We hebben geen enkele onregelmatigheid kunnen constateren.

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

We hebben de declaraties van bestuursleden nagekeken. Deze zijn terecht en zeer bescheiden.

Initially, we were unable to gain full insight into the course of the caretaker's cash register, because changes were only available in an aggregated form. Just before completing this report, it turned out that the caretaker, on his own initiative, keeps a spreadsheet with all changes. In the future, we want to see the full cash book with all changes and would like the board to facilitate and optimise this. We have not been able to find any irregularities.

We have established that the bank balances in the annual accounts correspond with the bank statements. We have examined the changes in the reported year, as well as those after the year-end. No deviating or strange changes were found that could not be adequately explained.

We have examined the declarations of board members. These are correct and very modest.

2.3 Debiteuren

Het valt op dat meerdere eigenaars regelmatig, waarschijnlijk per ongeluk, de betaling van servicekosten doubleren en daardoor aanzienlijke sommen te veel betaald geld worden terug gestort. Dit zou misschien voorkomen kunnen worden middels een actievere signalering door de boekhouder.

It is noticeable that several owners regularly, probably accidentally, double the payment of service costs and, as a result, considerable amounts of money paid in excess are refunded. This could perhaps be prevented by more active signaling by the accountant.

2.4 Crediteuren

De betalingen aan crediteuren zijn steekproefsgewijs gecontroleerd aan de hand van de bijbehorende facturen. Daarbij vielen geen bijzonderheden op. De posten op deze facturen zijn soms cryptisch en zeer beknopt geformuleerd, waardoor het soms lastig is om vast te stellen of de geleverde diensten/goederen volledig en met de juiste kwaliteit zijn geleverd.

De kascommissie zou graag zien dat VvE-beheerder Munnik alle offertes, contracten en rekeningbijlages structureel via het digitale boekhoudsysteem toegankelijk maakt. Dat vergroot ook de toegankelijkheid en het overzicht voor het bestuur.

Payments to creditors were checked on a random basis against the corresponding invoices. No special features stood out. The items on these invoices are sometimes worded cryptically and concise, making it difficult to determine whether the services/goods supplied have been delivered in full and with the correct quality.

The audit committee would like to see VvE manager Munnik make all quotes, contracts and invoice attachments accessible via the digital accounting system on a structural basis. That also increases the accessibility and overview for the board.

2.5 Exploitatie

De verschillen tussen gerealiseerd in 2024 ten opzichte van 2023 zijn adequaat toegelicht in het bestuursverslag onder **Toelichting op de exploitatie 2024**.

Enkele opvallende verschillen zijn:

post	2023	2024	verklaring
opstal-, glas- en WA-verzekering	31.586	38.459	Zie paragraaf 2.6 Opstal+glas+aansprakelijkheidsverzekering
<i>building, glass panes and third party insurance</i>			

post	2023	2024	verklaring
elektriciteit <i>electricity</i>	34.304	21.162	De kosten voor elektriciteit waren in 2023 sterk gestegen. Het bestuur heeft daar alert op gereageerd door een nieuw contract af te sluiten en deze kostenvermindering is het resultaat daarvan. <i>Electricity costs rose sharply in 2023. The board has responded promptly by concluding a new contract and this cost reduction is the result.</i>

The differences between those realized in 2024 compared to 2023 are adequately explained in the management report under Explanation of the 2024 operations. Some notable differences are described in the table above.

2.6 Opstal+glas+aansprakelijkheidsverzekering

De premie voor de opstal+glas+aansprakelijkheidsverzekering bedroeg in 2024 €38.459 en neemt voor 2025 toe tot €40.584. In voorgaande jaren nam niet alleen het verzekerde bedrag sterk toe maar ook de premiepromillages. Deze promillagestijgingen zijn volgens het bestuur gebruikelijk geweest in deze specifieke verzekeringsbranche. De kascommissie kan dit niet verifiëren. De toename van de verzekeringspremie in 2024 t.o.v. 2023 is het gevolg van de hertaxatie van ons gebouw in 2023.

De kascommissie beval vorig jaar een onderzoek aan naar de marktconformiteit van onze verzekeringspolis. Het bestuur gaf dit jaar aan hiermee te willen wachten tot de afloop van de lopende contractperiode, maar op de polis staat slechts een contractperiode tot het einde van het lopende jaar vermeld, dus wat de kascommissie betreft hoeft er niet te worden gewacht.

The premium for the building+glass+liability insurance amounted to €38,459 in 2024 and will increase to €40,584 in 2025. In previous years, not only did the insured amount increase sharply, but also the premium promillages. According to the board, these promillage increases have been common in this specific insurance sector. The audit committee cannot verify this. The increase in the insurance premium in 2024 compared to 2023 is the result of the revaluation of our building in 2023.

Last year, the audit committee recommended an investigation into the market conformity of our insurance policy. This year, the board indicated that it wanted to wait until the end of the current contract period, but the policy only states a contract period until the end of the current year, so as far as the audit committee is concerned, there is no need to wait.

2.7 Toezicht op spaarrekeningen

De kascommissie constateerde al enkele jaren dat de penningmeester onvoldoende toezicht houdt op de spaarrekeningen en hierin is geen verandering gekomen in 2024. Deze rekeningen worden beheerd door onze VvE-beheerder Munnik. Vanuit deze rekeningen zouden, bij wijze van beveiliging, alleen overboekingen naar de lopende rekening kunnen worden verricht (de kascommissie heeft daarover nog steeds geen zekerheid kunnen krijgen), maar ook deze lopende rekening wordt mede beheerd door Munnik. De kascommissie hoopt spoedig bankverklaringen te kunnen inzien die de exacte bevoegdheden aantoont van verschillende personen die toegang hebben tot de VvE-bankrekeningen.

De kascommissie blijft van mening dat het toezicht van de penningmeester op de spaarrekeningen moet worden verbeterd. De kascommissie dringt er nogmaals op aan dat:

- de spaarrekeningen onder de exclusieve controle van de penningmeester worden gebracht
- en tevens dat overboekingen vanuit de spaarrekening naar de lopende rekening door een tweede bestuurslid worden gefiatteerd.

The audit committee has noted for several years that the treasurer does not sufficiently supervise the savings accounts and this has not changed in 2024. These accounts are managed by our VvE manager Munnik. From these accounts, as a security measure, only transfers to the checking account are supposed to be made (the audit committee has still not been able to obtain certainty about this), but this checking account is also partly managed by Munnik. The audit committee hopes to soon be able to view a formal bank statement that demonstrate the exact authorities of various persons that have access to VvE bank accounts.

The audit committee continues to believe that the treasurer's supervision of the savings accounts must be improved. The audit committee insists once again that:

- *the savings accounts are brought under the exclusive control of the treasurer*
- *and also that transfers from the savings account to the checking account are approved by a second board member.*

2.8 Aanbesteding grote opdrachten

In 2023 is €107.314 betaald voor schilderwerkzaamheden uitgevoerd in het kader van het meerjarenonderhoudsplan en onvoorziene reparaties. In 2024 was hiermee €22.416 gemoeid en in 2025 zal dit naar verwachting ruim €60.000 zijn. De firma Pover is hiervoor geselecteerd op grond van hun kennis van ons gebouw en van eerder geleverde kwaliteit, maar zonder vergelijking met aanbiedingen van andere schildersbedrijven. Het bestuur gaf aan dat Pover werkzaamheden offreert op grond van in de schildersbranche gebruikelijke tariefregels en dat daarom een vergelijking met andere aanbiedingen niet nodig is. De kascommissie heeft de 2024-offerte van Pover ingezien en daarin wordt niet verwezen naar tariefregels. De kascommissie kan dit dus niet verifiëren.

Er zullen in 2025 en de komende jaren meerdere grote werkzaamheden in het kader van het meerjarenonderhoudsplan worden uitgevoerd en dus aanbesteed. De kascommissie acht de huidige wijze van aanbesteden kwetsbaar en blijft van mening dat bij opdrachten met een waarde van meer dan €10.000 tenminste een onderzoek naar de marktconformiteit van offertes moet worden uitgevoerd.

In 2023, €107,314 was paid for painting work carried out in the context of the multi-year maintenance plan and unforeseen repairs. In 2024, this involved €22,416 and in 2025 this is expected to be over €60.000. The company Pover was selected for this based on their knowledge of our building and previously delivered quality, but without comparing offers from other painting companies. The board indicated that Pover offers work based on tariff rules customary in the painting branch and that, therefore, a comparison with other offers is not necessary. The audit committee has inspected Pover's 2024 offer and it does not refer to tariff rules. The audit committee, therefore, cannot verify this.

Several major works will be carried out in 2025 and the coming years in the context of the multi-year maintenance plan and will therefore be put out to tender. The audit committee considers the current method of tendering to be vulnerable and continues to believe that for contracts with a value of more than €10,000, at least an investigation into the market conformity of quotations should be carried out.

2.9 Juridische zaken

Het bestuur heeft verklaard dat er geen juridische zaken spelen die van materiële invloed zouden kunnen zijn op de jaarrekening 2024.

The board has stated that there are no legal matters that could materially affect the 2024 financial statements.

Samenvatting en dechargeverklaring

De controle over het boekjaar 2024 is uitgevoerd Derk van Etten (25C) en Paul Kuks (17A). De kascommissie dankt de invallende penningmeester Henk Groeneveld en voorzitter Bert Uitterhoeve voor hun uitgebreide toelichting op alle vragen.

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

De kascommissie doet de volgende aanbevelingen:

1. Faciliteer de voortzetting en optimalisering van het huidige kasboek door de huismeester.
2. Maak alle offertes, contracten en rekeningbijlages structureel toegankelijk via het digitale boekhoudsysteem.
3. Onderzoek de marktconformiteit van de lopende opstal+glas+aansprakelijkheidsverzekeringpolis.
4. Verbeter het toezicht van de penningmeester op de spaarrekeningen.
5. Verbeter de aanbestedingsprocedure voor opdrachten met een waarde van meer dan €10.000.

De kascommissie adviseert de ledenvergadering om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid. De beide huidige kascommissieleden stoppen hun werkzaamheden dit jaar en roepen de leden op om zich beschikbaar te stellen voor een nieuwe kascommissie.

The audit for the 2024 financial year was carried out by Derk van Etten (25C) and Paul Kuks (17A). The audit committee thanks acting treasurer Henk Groeneveld and chairman Bert Uitterhoeve for their detailed answers to all questions.

The audit committee hereby declares that it has randomly checked the documents and documents relating to the profit and loss account and the balance sheet of the VvE and that it has found no irregularities.

The audit committee makes the following recommendations:

1. *Facilitate and optimise the current cash register of the caretaker.*
2. *Make all quotations, contracts and invoice attachments structurally accessible via the digital accounting system.*
3. *Investigate the market conformity of the current building+glass+liability insurance policy.*
4. *Improve the treasurer's supervision of the savings accounts.*
5. *Improve the tender procedure for contracts with a value of more than €10,000.*

The audit committee advises the members' meeting to discharge the board for the financial policy pursued. The two current audit committee members will stop their work this year and call on the members to make themselves available for a new audit committee.

Amsterdam, 2 mei 2025

MJOP

Jaar	2023	2024 Begroot	2024 Gereaal.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal 2025-2034
<i>Voorzieningen bouwkundig begin</i>	<i>171.559</i>	<i>140.140</i>	<i>140.140</i>	<i>207.656</i>	<i>42.199</i>	<i>66.570</i>	<i>102.968</i>	<i>76.131</i>	<i>112.489</i>	<i>151.490</i>	<i>191.550</i>	<i>186.658</i>	<i>218.088</i>	<i>207.656</i>
Gevels	-	810	-	1.815	-	-	20.396	-	9.163	368	518	5.533	886	38.679
Balkons	-	246	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413	-	413
Buitenkozijnen	21.341	-	9.287	35.890	15.000	-	105	-	-	-	-	-	105	51.100
Daken	-	15.000	-	-	-	-	2.843	-	-	2.843	-	-	17.363	23.049
Schoorstenen	-	2.030	2.030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schilderwerk buiten	107.314	24.091	24.167	54.449	20.725	-	29.512	-	20.682	27.000	13.182	60.050	4.503	230.104
Schilderwerk binnen	-	-	-	-	32.425	61.755	40.282	63.237	-	-	55.682	-	-	253.381
Binnenwanden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vloeren	-	-	-	303	4.687	-	-	-	-	-	-	-	-	4.990
Plafonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Binnenkozijnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.513	-	-	18.513
Binnentrappen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inrichting	-	-	-	-	-	-	35.491	-	-	-	-	-	-	35.491
Klimaatinstallaties	-	-	-	175.000	-	-	-	-	2.723	-	-	-	-	177.723
Energie en watervoorziening	-	2.082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuilafvoervoorziening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elektrische installaties	-	-	-	-	-	-	208	2.405	-	10.300	-	-	208	13.121
Transportinstallaties	2.764	3.372	-	-	-	-	-	27.467	16.638	18.997	726	204.732	-	268.560
Beveiligingsinstallaties	-	-	-	-	4.792	3.847	-	-	4.792	-	3.847	-	-	17.278
Terreinafwerking	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diversen	-	3.377	-	-	-	-	-	-	2.965	-	-	-	-	2.965
Onvoorzien	-	-	-	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	40.000
Totaal MJOP bouwkundig	131.419	51.008	35.484	271.457	81.629	69.602	132.837	69.642	66.999	65.940	110.892	74.570	231.797	1.175.364
Toevoegingen voorzieningen	100.000	103.000	103.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	1.060.000
<i>Voorzieningen bouwkundig eind</i>	<i>140.140</i>	<i>192.132</i>	<i>207.656</i>	<i>42.199</i>	<i>66.570</i>	<i>102.968</i>	<i>76.131</i>	<i>112.489</i>	<i>151.490</i>	<i>191.550</i>	<i>186.658</i>	<i>218.088</i>	<i>92.291</i>	<i>92.291</i>
Jaar	2023	2024 Begroot	2024 Gereaal.	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal 2025-2034
<i>Voorzieningen garage begin</i>	<i>49.172</i>	<i>40.317</i>	<i>40.317</i>	<i>45.467</i>	<i>50.167</i>	<i>53.778</i>	<i>58.478</i>	<i>62.866</i>	<i>67.566</i>	<i>50.790</i>	<i>54.401</i>	<i>59.101</i>	<i>62.615</i>	<i>45.467</i>
Buitenkozijnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Daken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vloeren	-	-	-	-	-	-	-	-	2.116	-	-	-	-	2.116
Plafonds en vloeren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klimaatinstallaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuilafvoervoorziening	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elektrische installaties	13.855	-	-	-	-	-	312	-	-	-	-	-	312	624
Beveiligingsinstallaties	-	-	-	-	1.089	-	-	-	-	1.089	-	1.186	-	3.364
Terreinafwerking	-	-	-	-	-	-	-	-	19.360	-	-	-	-	19.360
Project Laadpalen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onvoorzien	-	562	-	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6.000
Totaal garage	13.855	562	0	600	1.689	600	912	600	22.076	1.689	600	1.786	912	31.464
Toevoegingen voorzieningen	5.000	5.150	5.150	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	5.300	53.000
<i>Voorzieningen garage eind</i>	<i>40.317</i>	<i>44.905</i>	<i>45.467</i>	<i>50.167</i>	<i>53.778</i>	<i>58.478</i>	<i>62.866</i>	<i>67.566</i>	<i>50.790</i>	<i>54.401</i>	<i>59.101</i>	<i>62.615</i>	<i>67.003</i>	<i>67.003</i>



deGebouwManagers

BOUWKUNDIG ADVIES- EN MANAGEMENTBUREAU

Bewonersinformatie RGA

VvE : **VvE Pieter de Hooch**
Uitvoeringsjaar : 2026
Locatie/adressen : Pieter de Hoochstraat 13-25



Contactpersoon namens deGebouwManagers

Projectleider : Sanne van Os
Telefoonnummer : 085 246 1300
E-mailadres : projecten@degebouwmanagers.nl

1. Inleiding

Traditioneel werkt een rookgasafvoer op basis van thermische trek. Zonder dat er een ventilator aan te pas komt, worden de rookgassen van de cv-ketel via het dak afgevoerd. Een collectieve rookgasafvoer op thermische trek functioneert goed mits er cv-ketels zijn aangesloten die zonder ventilator hun rookgassen afvoeren.

Dat is het geval bij de wat oudere conventionele ketels en bij veel VR-ketels. Op zo'n kanaal een HR-ketel plaatsen verstoort het systeem en kan er zelfs toe leiden dat rookgassen bij burens naar binnen geblazen worden. Systemen waarbij ventilatoren zijn toegepast voor de afvoer van de rookgassen, of in de ketel, of op het dak, vragen om voorzieningen die het goed functioneren garanderen. Als bij vervanging van ketels dergelijke voorzieningen, zoals beveiligingen en kleppen, achterwege worden gelaten, levert dit gevaar op in zowel de eigen woning als bij burens zoals bijvoorbeeld het lekken van (koolmonoxide) gassen.

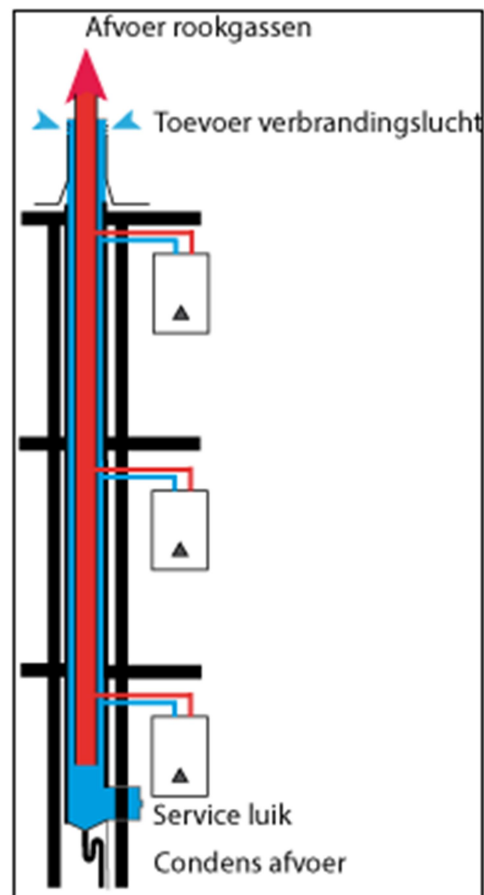
Koolmonoxide (CO) is een reukloos, smaakloos en giftig gas dat voorkomt bij falen van de rookgasafvoer al of niet in combinatie met slecht onderhouden, of slecht afgestelde verbrandingstoestellen. Koolmonoxide wordt heel snel in het bloed opgenomen en blokkeert daardoor de opname van zuurstof in het bloed.

Uiteraard willen we gevaarlijke situaties voorkomen en daarom is het van groot belang dat de leden van de VvE samen zorgen voor een veilige woonomgeving waar goed en tijdig onderhoud wordt uitgevoerd.

Cv-ketels gaan ongeveer 15 jaar mee (technische levensduur). Europese energievoorschriften stellen eisen aan de efficiency van nieuwe CV-ketels. Daardoor mogen conventionele ketels en VR-ketels, die een relatief laag rendement hebben, niet meer worden verkocht en toegepast. In het algemeen zal daarom bij vervanging gekozen worden voor een HR-ketel. HR-ketels vereisen echter een geheel ander rookgasafvoersysteem dan conventionele en VR-ketels. HR-ketels zijn gesloten toestellen die hun rookgassen met een ventilator het rookgasafvoersysteem inblazen. Voorkomen moet worden dat door deze overdruk rookgassen bij boven-, of beneden burens die op hetzelfde rookgasafvoersysteem zijn aangesloten, naar binnen worden geblazen. Bij de vervanging zal daarom ook het rookgaskanaal moeten worden vervangen of worden aangepast zodat het geschikt is voor HR-ketels. Daar komt bij, dat de rookgassen van HR-ketels condenseren. Het condensaat zal het aluminium aantasten. Daarom zijn de afvoerbuizen van HR-ketels van dikwandig aluminium vervaardigd. Deze kunnen gedurende de levensduur van de ketel (circa 15 jaar) zonder problemen blijven functioneren.

2. De situatie bij VvE Pieter de Hooch

Naar aanleiding van de nieuwe regelgeving is er een inspectie uitgevoerd aan de rookgasafvoerkanalen van de VvE. Deze kanalen lopen van boven naar beneden in het gebouw en hierop zijn van alle appartementen in de betreffende kolom de cv-ketels op aangesloten. Het is belangrijk dat een cv-ketel jaarlijks wordt onderhouden



(verantwoordelijkheid van de eigenaar), maar ook de kanalen dienen eens in de zoveel tijd onderhouden en geïnspecteerd te worden (verantwoordelijkheid VvE).

Volgens de nieuwe regelgeving (van kracht per 1 juli 2023) is het verplicht om bij de vervanging van een cv-ketel ook het kanaal te controleren teneinde te kunnen vaststellen of het kanaal nog minimaal 15 jaar (een ketelleven) mee kan. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan dient bij de vervanging van de ketel ook direct het kanaal vervangen te worden. Helaas is dit in geval van een VvE niet zo gemakkelijk omdat dit betekent dat iedere bewoner op hetzelfde moment zijn ketel moet vervangen aangezien ook het kanaal aangepakt wordt.

In 2016 is al eens een inspectie uitgevoerd en zijn er kleine aanpassingen gedaan zodat het systeem nog even gebruikt kon worden, maar uit de (her)inspectie van 24 juni 2024 is gebleken dat de huidige kanalen conform NEN3378-45-2022 niet meer voor hergebruik geschikt zijn en dat deze vervangen moeten worden bij een ketelwissel. Aangenomen mag worden dat er op dit moment diverse ketels in de privé appartementen aan het einde van de technische levensduur zijn en dit betekent dat er een totale renovatie benodigd is.

Tevens zijn er aandachtspunten benoemd in de rapportage uit zowel 2016 als 2024 waar zowel de bewoners als de VvE actie op dienen te ondernemen:

1. Diverse afdichtrubbers van de CLV-systemen (collectieve kanalen) zitten niet op de juiste plek waardoor een goede afvoer van rookgassen verstoord kan worden.
2. Brandveiligheid van doorvoeren (brandmanchetten)
3. Beugelen van de leidingen volgens richtlijnen Rogafa
4. Plaatsen van een CO melder in de cv-ruimte (verantwoordelijkheid eigenaar)
- 5.1 van de condens afvoerkanalen is losgeraakt waardoor de onderzijde van het kanaal open staat

Op basis van de genoemde regelgeving uit 2023 is het niet toegestaan om een nieuwe cv-ketel op het bestaande rookgasafvoer systeem aan te sluiten. Of anders gezegd: bestaande ketels kunnen niet vervangen worden ook al zijn ze defect. Dit maakt de renovatie van de rookgasafvoerkanalen dan ook urgent.

Daarom is door het bestuur de opdracht gegeven aan de GebouwManagers om de juiste oplossing te bepalen voor de renovatie van het collectieve systeem, een daarvoor geschikte installateur te zoeken en een plan van aanpak op te stellen inclusief kostenbegroting.

3. Voorgestelde oplossing

Voor de renovatie van de rookgasafvoerkanalen kunnen verschillende opties worden uitgevoerd. Per gebouw bekijken wij en bespreken wij met de inspecteur welke optie het beste is. Hierbij worden verschillende zaken afgewogen: kosten, overlast bewoners, onderhoud in de toekomst en hergebruik van bepaalde ketels (afhankelijk van bouwjaar en keurmerken).

1. Het geheel renoveren van de collectieve kanalen. Dit betekent dat het huidige kanaal wordt gesloopt en er een nieuw collectief kanaal wordt aangebracht. Een nadeel van deze vorm van renoveren is dat het ontzettend veel overlast geeft voor de bewoners omdat in de cv-ruimte de gehele wand open moet worden gemaakt om bij de gemeenschappelijke schacht te kunnen komen. Bovendien zijn de kosten van het geheel renoveren van het kanaal vrij hoog, door alle bouwkundige werkzaamheden die hierbij komen kijken.
2. Het aanbrengen van een voering in het huidige kanaal is ook een optie, het zogenaamde re-linen van het kanaal. Het is een goed alternatief voor renovaties bij gestapelde bouw omdat er nagenoeg geen hak- en breekwerk nodig is. Van bovenaf wordt er een voering in het kanaal aangebracht en door middel van stoom wordt deze uitgehard. Hierdoor is het kanaal weer voor 15 jaar geschikt gemaakt en voldoet het weer aan de nieuwe wetgeving. Een nadeel van dit kanaal is dat in geval van een defecte ketel bij 1 van de op dit kanaal aangesloten appartementen, wederom het gehele kanaal gerenoveerd moet worden omdat de regels voorschrijven: bij een ketelwissel

moet het rookgaskanaal ook vervangen worden om minstens nog 15 jaar mee te kunnen gaan. Met meerdere ketels op dit kanaal is de kans dus aanwezig dat - indien niet iedereen een nieuwe ketel aanschaft op het moment van renoveren - het kanaal binnen die 15 jaar alweer gerenoveerd moet worden door een ketelwissel.

3. De optie voor een duurzamere vorm van renoveren, zoals het plaatsen van warmtepompen, is wel bekeken maar gezien de hoge kosten (gemiddeld € 17.000 voor een nieuwe warmtepomp) en het feit dat er binnen de VvE geen plek is voor de installatie van deze units, is deze optie geen mogelijkheid voor de VvE. Stadsverwarming staat nog geheel buiten het tijdsperspectief als oplossing voor de renovatie die nu aan de orde is.

- In het geval van VvE Pieter de Hooch adviseren wij daarom om gebruik te maken van de optie: aanbrengen individuele kanalen. Dit betekent dat er voor ieder appartement afzonderlijk een rookgasafvoer wordt getrokken en dat niet meer alle ketels op hetzelfde kanaal aangesloten zitten. De huidige schoorsteenkoker is voldoende groot om de individuele kanalen aan te brengen. De voordelen daarvan zijn: Bij vervanging van een ketel in de toekomst dient alleen het individuele kanaal vervangen te worden en hoeft dus niet de gehele strang (kanaal) tegelijk zijn ketel te vervangen. Het biedt dus de meeste flexibiliteit voor individuele eigenaren om zijn eigen keuze te maken wanneer zijn ketel vervangen wordt.
- De kosten voor het aanbrengen van individuele kanalen is op de korte én lange termijn lager dan bijvoorbeeld het huidige kanaal in zijn geheel vervangen. Bovendien is er een stuk minder hak- en breekwerk nodig om de kanalen te installeren.

4. Kosten en voorgestelde installateur

Voor de uitvoering van deze werkzaamheden werken wij veel samen met firma Jaspers Ebbers en wij vinden dat zij voor VvE Pieter de Hooch de juiste partij zijn voor deze werkzaamheden. Zij hebben een offerte aangeboden voor deze werkzaamheden en onderstaand treft u een overzicht hiervan aan:

Kosten inclusief btw aanleggen individuele kanalen: € 175.000,00 (afgerond en kosten VvE)

Kosten inclusief btw nieuwe cv-ketel*: € 2.500,00 (kosten individuele eigenaar)

****Indien noodzakelijk.** Aan de hand van een inventarisatie zal per woning bekeken worden of de huidige ketel opnieuw kan worden geïnstalleerd na renovatie. Het is van belang dat het een ketel is met een C43 keurmerk en een vermogen van maximaal CW3, CW4 of CW5.*

Door de aanscherping van de regelgeving omtrent collectieve rookgasafvoersystemen, is het ontzettend druk in de markt. Bovendien is ieder gebouw anders en zijn de systemen complex en per gebouw maatwerk. Het uitwerken van een definitief plan moet dan ook in een proces van samenwerking tussen installateur, projectleider en opdrachtgever gebeuren. Een opname voor het opmaken van een offerte kost daardoor ontzettend veel tijd en veel partijen geven daardoor aan dat zij alleen een richtprijs afgeven. Mocht na akkoord van de richtprijs de opdracht gegeven worden, dan wordt er een uitgebreide offerte opgemaakt die in veel gevallen hoger uitvalt.

Met Firma Jaspers Ebbers hebben wij een partij gekozen die bekend is met de werkwijze van de GebouwManagers en daardoor veel tijd steekt in het uitrekenen van de werkzaamheden. De offerte is een vaste prijs en door de uitgebreide opname is de kans op meerwerk zeer klein. Bovendien is het een partij waar wij positieve ervaringen mee hebben en waarvan wij weten dat zij:

- Goed en netjes werken in de woningen die in bewoonde staat zijn.
- Niet weglopen voor problemen en zorgen dat planningen altijd worden gehaald.

- Meerwerk niet tot nauwelijks in rekening brengen omdat zij vinden dat dit het risico is van de installateur aangezien zij een vaste offerteprijs hebben afgegeven.

Om deze redenen staan wij vanuit deGebouwManagers voor goede partners in de installatiewereld en adviseren wij per gebouw welke partij de juiste match is voor het uit te voeren werk. In geval van VvE Pieter de Hooch is ons advies om de expertise van Jaspers Ebbers te gebruiken en zij zijn gevraagd om naar aanleiding van de diverse inspecties een uitgebreide opname te doen en een maatwerkofferte in te dienen. DeGebouwManagers bewaakt daarbij een marktconforme prijs/kwaliteitverhouding van de definitieve offerte.

Uitgangspunten:

- Er zijn 7 strangen waarbij er meerdere woningen boven elkaar aangesloten zitten op deze strang. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal men ongeveer 3 dagen per strang bezig zijn waarbij alle bewoners boven elkaar tegelijk thuis dienen te zijn.
- Na renovatie is het mogelijk om een CW5 toestel aan te sluiten op het individuele kanaal. Dit kanaal is namelijk qua diameter groot genoeg om het vermogen van een CW5 toestel aan te kunnen.
- Oude(re) ketels met het juiste keurmerk kunnen teruggeplaatst worden op het nieuwe individuele kanaal, echter kan dit tot maximaal 5 jaar na installatie van het nieuwe kanaal (regelgeving). Omdat het wenselijk is dat een nieuw kanaal minstens 15 jaar meegaat, wordt het dringende advies voor iedere eigenaar om ketels die ouder zijn dan 8 à 10 jaar te vervangen. Het voordeel hiervan is dat er geen dubbele kosten hoeven te worden gemaakt binnen die 15 jaar en nieuwe ketels zijn een stuk energiezuiniger dan de oude ketels.

5. Gunning en uitvoering

Op basis van de specifieke situatie bij VvE Pieter de Hooch, de expertise om te renoveren in bestaande bouw en woningen én op basis van fijne communicatie bij eerdere projecten (zeer belangrijk bij dit soort renovaties!), adviseren wij om de opdracht te geven aan firma Jaspers Ebbers. Na overleg hebben zij, spoedgevallen en problemen daargelaten, na de bouwvakantie tijd voor de renovatie. Echter is ons advies, gezien het voorwerk wat nog gedaan moet worden en de inventarisatie van de ketels, om de werkzaamheden in te plannen voor voorjaar 2026.

Na akkoord door de ALV wordt de verdere begeleiding van de werkzaamheden door Jaspers Ebbers in gang gezet en zullen wij samen met het Bestuur van de VvE en de aannemer e.e.a. verder voorbereiden en in uitvoering brengen. Nadat bekend is wanneer de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, zullen de bewoners hierover worden geïnformeerd en ontvangt u een bewonersbrief waar relevante informatie over het project in staat, waaronder een contactpersoon tijdens het werk en informatie over de huidige ketel etc.

Tevens zullen wij zorgen dat de inventarisatie van de cv-ketels wordt afgerond zodat iedere eigenaar weet of de huidige ketel opnieuw aangesloten kan worden na renovatie of dat er gekozen moet worden voor vervanging. Belangrijk hierbij is dat de eigenaar verplicht is om een niet geschikte ketel te vervangen omdat bij de renovatie deze wordt afgekoppeld van het systeem en niet opnieuw kan worden aangesloten.

Mocht u nog vragen hebben, dan vernemen wij dit graag van u.

Met vriendelijke groet,

Sanne van Os

Senior Projectleider Technisch Beheer

Bijlage

Beleidsnotitie privégebruik van de lifthallen.

1. Inleiding

1.1 Doel van deze beleidsnotitie:

Het Huishoudelijk Reglement (HR) is helder over privégebruik van de collectieve ruimtes: privégebruik is niet toegestaan tenzij de Algemene Ledenvergadering (ALV) er toestemming voor heeft gegeven.

Doel van deze notitie is de kaders vast te leggen waaronder het privégebruik van de lifthallen is toegestaan. Gebruik wat past binnen dit kader hoeft dan niet meer ter goedkeuring aan de ALV worden voorgelegd. Het is aan het Bestuur om deze kaders te bewaken.

1.2 Functie van de lifthallen:

De primaire functie van de lifthallen is toegang te geven tot de woningen, de liften, het noodtrappenhuis, de binnentuin en het voorplein i.c. de “straat”. Het is dus primair personen- verkeersruimte.

In combinatie met het noodtrappenhuis is het, ingeval van een calamiteit in of om de woning of het gebouw, ook de noodvluchtroute en toegangsroute voor nooddiensten (brandweer, politie, ambulancepersoneel). Daarom is in het HR het aspect van een vrije (dus veilige) doorgang ook expliciet vastgelegd.

2. Beleidskader:

Uitgangspunt voor dit beleidskader is dat de primaire functies van de hallen, onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute, gegarandeerd moeten zijn. Verder wil het vastleggen wat daarnaast nog mogelijk is om de hallen “naar individuele behoefte aan te kleden”. Door de ALV zijn de volgende kaders vastgesteld:

2.1 Onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute moet gegarandeerd zijn:

De primaire functie van lifthal en trappenhuis is verkeersruimte voor personen én veiligheidsroute in geval van calamiteiten. Bij calamiteiten is het noodzakelijk dat hulp- en reddingswerkers goed overzicht hebben en zich met al hun materieel onbelemmerd door de hal en trappenhuis moeten kunnen bewegen. Het betreft bijvoorbeeld ambulancepersoneel met brancards en medische apparatuur of brandweerploegen in beschermende kleding met zuurstoffles met forceer- blus- en reddingsmaterieel. Deze bewegingsvrijheid moet ook gegarandeerd zijn bij slecht zicht als gevolg van uitval van de verlichting of rookontwikkeling. De ruimte die hiervoor vrijgehouden moet worden is in geel weergegeven op de bijgevoegde tekeningen 1 en 2. In de op deze tekeningen aangegeven vrij te houden ruimte mag geen enkel object of voorwerp worden geplaatst. In de overige ruimtes, (in de tekeningen rood gearceerd), is het onder voorwaarden toegestaan niet brandbare objecten te plaatsen. Het betreft een ruimte achter de lifthal (90x185 cm) en bij de voordeuren (70x105 cm) met uitzondering van de voordeuren van de appartementen 23 en 25.

De noodtrappenhuizen, de omlopen, de toegangsruimtes tussen trappenhuis en (lift)hal, van de begane grond t/m de 7^e of 8^e verdieping, moeten te allen tijde vrijgehouden worden van enig object.

2.2 Het plaatsen van een object ter aankleding buiten de vrij te houden loop- en vluchtroute is onder strikte voorwaarden toegestaan:

Op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024 is het niet toegestaan om brandbare objecten te plaatsen buiten het geel aangegeven, (dus het rood gearceerd deel) van de lifthalen. Onder brandbare objecten wordt verstaan:

- a. meubilair;
- b. fietsen en scootmobielen;
- c. afvalstoffen en kratten;
- d. decoratie

Hiervan mag afgeweken worden voor wat betreft meubilair en decoratie in geval dat het object van:

- a. metaal, steenachtig materiaal of glas is;
- b. materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064; of
- c. materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.
- d. een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning; en
- e. een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning
- f. objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners

Te plaatsen objecten moeten stevig en stabiel op de vloer geplaatst zijn. Objecten met een kleine en lichte voet ten opzichte van de lengte en gewicht mogen dus niet geplaatst worden.

Te plaatsen objecten moeten bedoeld zijn ter aankleding, verfraaiing van de hal. Dit dient ook herkenbaar te zijn in de vormgeving en materiaalkwaliteit. Ze moeten dus van een hoogwaardige kwaliteit zijn qua vormgeving en materiaal. Objecten bedoeld als/of voor opslag van huishoudelijke goederen zijn niet toegestaan.

Deze rood gearceerde ruimtes staan ter beschikking aan alle bewoners van de betreffende lifthal.

2.3 Het ophangen van een decoratie met een artistieke betekenis is toegestaan:

Op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024 is het toegestaan om een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning aan de muur te bevestigen.

De decoratie moet een uiting zijn met een artistieke betekenis. Uitingen die van persoonlijke aard zijn (bijv. vakantiefoto's of persoonlijke artistieke uitingen), aanstootgevend zijn of een persoonlijke mening (bijvoorbeeld een politieke opvatting) etaleren, zijn niet toegestaan. Bevestigings- en ophangmateriaal mag niet zichtbaar zijn.

2.4 Medebewoners van de hal moeten instemming geven:

Voor het plaatsen of ophangen van enig object is altijd vooraf afstemming en instemming van de medebewoners van de betreffende lifthal nodig. Deze instemming moet voor het Bestuur verifieerbaar zijn. Heeft de medebewoner bezwaar tegen het plaatsen of hangen van enig object of de inhoud of vormgeving ervan en komen bewoners van een hal onderling

niet tot overeenstemming, dan kan het meningsverschil aan het Bestuur worden voorgelegd (zie hiervoor paragraaf 3 van deze notitie).

Dit geldt ook wanneer er nieuwe bewoners komen wonen. Ook dan moet opnieuw instemming gevraagd worden en gezamenlijk aan het Bestuur gemeld worden.

2.5 Kosten van schadeherstel is voor rekening van de veroorzakende eigenaar, het Bestuur is opdrachtgever:

Bij verhuizing of verwijdering van een opgehangen of geplaatst object, zullen eventuele beschadigingen door een door het Bestuur aangewezen professioneel bedrijf worden hersteld. Om te kunnen bepalen of herstel aan de orde is worden verhuizingen uiterlijk 14 dagen van tevoren aan de huismeester gemeld. De kosten voor dit herstel zijn voor de verhuizende eigenaar, of in geval van huurders, de verhurende eigenaar. De beoordeling van wat hersteld moet worden is geheel aan het Bestuur. Het zelf herstellen, of door een door de eigenaar/bewoner in te huren bedrijf, is niet toegestaan.

2.6 Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor aanvullende schoonmaak:

Eigenaren die enig object plaatsen in de hal moeten accepteren dat dit effect kan hebben op het efficiënt schoonhouden van de hal. Zij zijn in dat geval zelf verantwoordelijk voor aanvullende schoonmaakwerkzaamheden.

2.7 In de centrale hal geen privé-uitingen:

De centrale toegangshallen op de begane grond zijn een ruimte van en voor iedereen die er woont of het gebouw bezoekt. Het behoort een ruimte te zijn met een voor alle hallen uniform en neutraal karakter die de algemene signatuur van het gebouw weerspiegelt. Het is daarom geen ruimte voor persoonlijke toevoegingen of uitingen.

In de centrale toegangs- en lifthallen mag daarom geen enkel object of persoonlijke uiting geplaatst of aangebracht worden.

3. Kader in verhouding tot het Huishoudelijk Reglement (HR):

In het HR is bepaald dat elk privé gebruik van de lifthallen uitgesloten is en dat daar alleen, met toestemming van de ALV, van afgeweken mag worden.

Deze beleidsnota geeft de ruimte i.c. het kader, die de ALV hiervoor biedt. Om te voorkomen dat steeds teruggedaan moet worden naar de ALV, is het Bestuur gemandateerd om te beoordelen of in concrete situaties voldaan wordt aan dit kader, dit te handhaven en zo nodig een juridische procesgang te starten als dat nodig is.

Een kernelement in dit kader is dat bewoners onderling afstemmen en tot overeenstemming komen, uiteraard binnen de grenzen van dit kader. Mocht er geen overeenstemming komen, dan kan dit gemeld worden aan het Bestuur. Het Bestuur zal dan bemiddelen, mocht dit niet leiden tot overeenstemming dan beslist het Bestuur. Een bestuursbesluit is dan bindend voor de betrokken partijen.

Het mandaat houdt ook in dat, wanneer het Bestuur oordeelt dat een concrete situatie niet past of tot stand gekomen is conform dit kader, ze bevoegd en gemandateerd is om alle stappen te ondernemen om strijdig gebruik tegen te gaan.

Wordt een dergelijke situatie geconstateerd dan begint dit uiteraard met minnelijk overleg met de betreffende eigenaar. Heeft dit geen effect, dan kan de eigenaar een schriftelijke aanschrijving van het Bestuur of de Beheerder krijgen. Mocht dit ook niet effectief blijken, dan kan een juridische procedure in gang gezet worden.

4. Overgang en handhaving:

Met dit door de ALV vastgestelde beleidskader kunnen eigenaren/bewoners zelf beoordelen in hoeverre hun situatie voldoet aan het kader en kunnen daar, waar het niet past, de noodzakelijke aanpassingen verrichten. Bij vragen of twijfels kan men zich wenden tot het Bestuur voor advies of toelichting.

Eigenaren en bewoners hebben een termijn van max. 3 maanden, na vaststelling door de ALV van dit kader, om hun situatie te laten voldoen aan het vastgestelde kader.

Eigenaren die van mening zijn dat het voor hen onhaalbaar is om binnen deze termijn de noodzakelijke aanpassingen te doen, worden gevraagd om binnen 3 maanden na vaststelling van deze notitie dit beargumenteerd schriftelijk aan het Bestuur te melden. Het Bestuur zal dan in overleg met de eigenaar treden en beoordelen of er redelijke overwegingen zijn om tot een andere overgangstermijn te komen.

Bij eigenaren waar sprake is van een, naar oordeel van het Bestuur, forse afwijking van het vastgestelde kader en zich binnen 3 maanden na vaststelling van het kader niet hebben gemeld bij het Bestuur om tot nadere overgangsafspraken te komen, zullen door het Bestuur schriftelijk benaderd worden en verzocht worden hun situatie op orde te brengen. Dit zal altijd gebeuren met de uitnodiging om hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Wanneer na 3 maanden geen aanpassing van een van het kader afwijkende situatie heeft plaats gevonden en geen reactie is gegeven op het verzoek van het Bestuur tot nader overleg, kan het Bestuur besluiten tot een formeel aanschrijvings- en handhavingstraject over te gaan. Dit behoort met zorgvuldige stappen gedaan te worden waarbij de betreffende eigenaar alsnog voldoende ruimte wordt gegeven om de afwijkende situatie op orde te brengen.

Het kader zoals beschreven in deze beleidsnotitie is bedoeld om een situatie waarbij een eigenaar/bewoner de lifthal graag voor langere tijd wil gebruiken om er een meer persoonlijke inkleuring aan te geven.

Het kan soms nodig zijn om voor korte tijd inbreuk te moeten maken op dit kader.

Bijvoorbeeld bij een verbouwing. Rommel in de hal is daarbij niet uit te sluiten en soms moeten er ook bouwmaterialen in de hal geplaatst worden.

Een eigenaar moet hiervoor naar medebewoners en het Bestuur wel een overtuigende argumentatie hebben over zowel de reden als termijn van de inbreuk en dient zoveel mogelijk naar de bedoeling van dit kader te handelen.

5. Camera bewakingssysteem:

Camerabewaking van gemeenschappelijke ruimtes door individuele eigenaren/bewoners is zowel op grond van wettelijke regelgeving als het eigen privacy beleid van de VvE niet toegestaan.

Onder strikte voorwaarden zijn systemen die zich richten op uitsluitend het monitoren van de eigen voordeur toegestaan:

- monitoring mag zich uitsluitend richten op de directe voordeur, waarbij de rest van de hal niet in beeld komt en ook personen die uit de lift komen en niet direct voor de betreffende voordeur staan, niet in beeld komen.

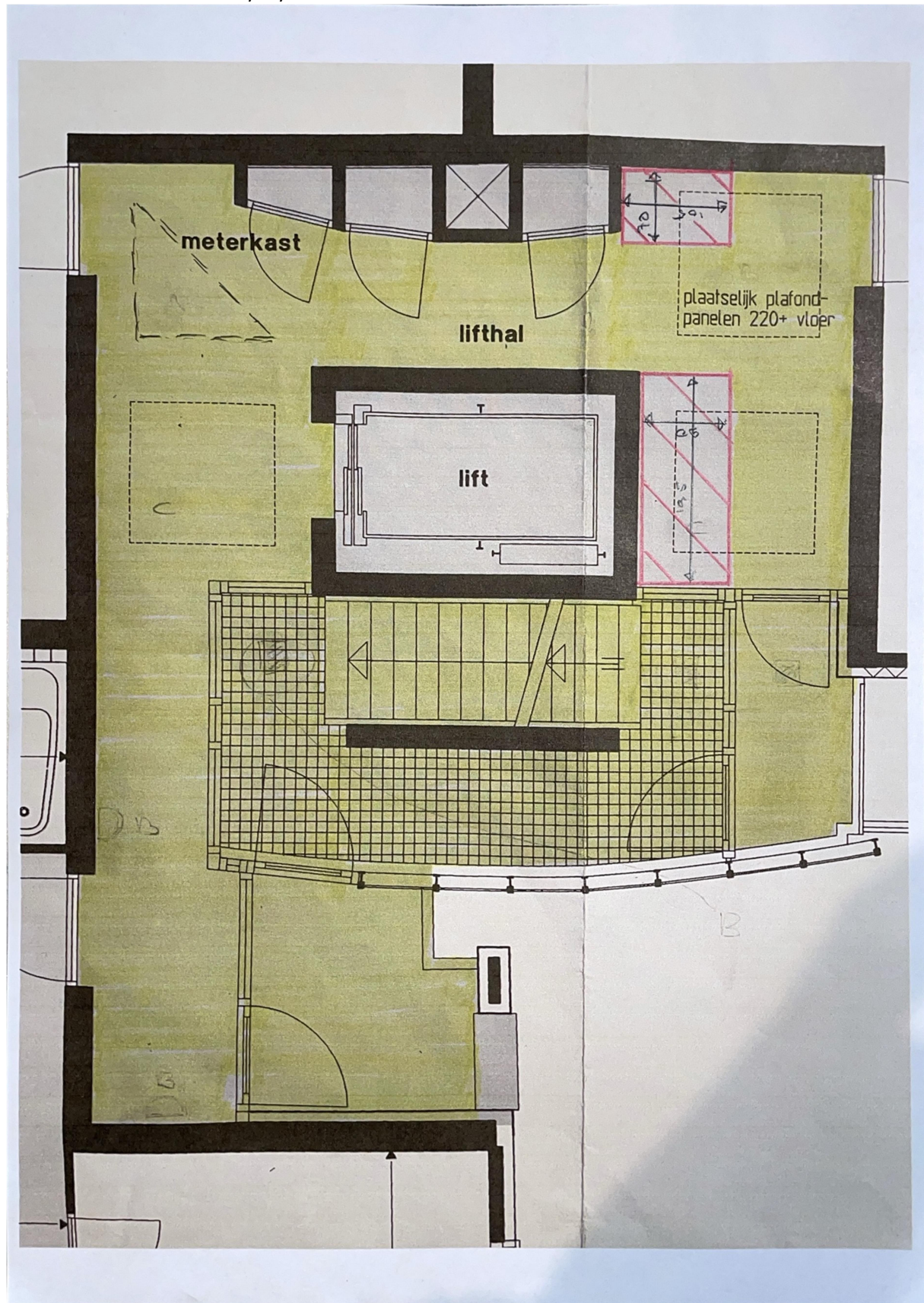
- het videosysteem i.c. de camerafixatie moet zodanig zijn dat aanpassingen tot een verbreding van monitorgebied niet mogelijk is.

- is dit niet mogelijk, bijvoorbeeld bij een videodeurbel, dan zijn systemen die de mogelijkheid bieden om de camerabeelden op te slaan, niet toegestaan.

- het voornemen om een camera- i.c. videosysteem te plaatsen dient te worden gemeld aan het Bestuur. Het Bestuur verifieert of het systeem aan bovenstaande vereisten voldoet.
- het Bestuur meldt jaarlijks aan de ALV bij welk appartement een videosysteem is aangelegd.
- daar waar reeds een videosysteem is aangelegd wordt dit door de betreffende eigenaar/bewoner, binnen 3 maanden na vaststelling van deze beleidsnotitie door de ALV, aan het Bestuur gemeld.
- het Bestuur checkt of het videosysteem voldoet aan bovenstaande vereisten. Zo niet, dan heeft de betreffende eigenaar/bewoner 3 maanden de tijd om het systeem aan te passen dan wel te verwijderen.

Vastgesteld door de ALV op 03-06-2025

Tekening 1 Vrij te houden loop- en vluchtroute: geel gemarkeerd
Situatie lifthallen kolom 21/23/25



Hand-drawn floor plan of a bathroom and living area. The plan shows a central 'lift' (elevator) with a 'lifthall' (elevator landing) above it. To the right of the lift is a 'meterkast' (meter cabinet). Further right is a bathroom with a bathtub (183), toilet (136), and toilet (117). The floor is marked with dashed lines and dimensions. A note indicates 'plaatselijk plafond panelen 220+ vloer' (local ceiling panels 220+ floor).

Aanleiding

Op basis van artikel 33 van het Huishoudelijk Reglement (HR) is voor een verbouwing uitdrukkelijk toestemming nodig van het Bestuur. Een eigenaar die voornemens is te verbouwen dient daartoe tijdig een verbouwingsplan voor te leggen aan het Bestuur.

In algemene zin dienen de regels in het HR in acht te worden genomen. Met name in de artikelen 35 t/m 47 worden nadere specificaties t.a.v. verbouwingen gegeven.

Dit protocol geeft op basis van het HR nadere kaders waaraan dit plan en de uitvoering van het verbouwingsproces moet voldoen.

Wat is een verbouwing?

Onder een verbouwing wordt verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- integrale vervanging van sanitair (tegelwerk, douche bad, wastafels)
- het vervangen of verplaatsen van wanden
- stukken van wanden en/of muren
- geheel of gedeeltelijk vervangen of verplaatsen van leidingen (gas, water, elektra)
- aankomen van vloerverwarming
- vervangen van de C.V.-ketel door een ketel met een hogere waarde dan CW 4

Nadere kaders verbouwingsplan en uitvoering van de verbouwing

Instemming van het Bestuur

Een verbouwingsvoornemen dient uiterlijk drie maanden voor de beoogde start van de verbouwing aan het Bestuur te worden gemeld. Het verbouwingsplan en bijbehorend uitvoeringsplan dient uiterlijk 6 weken voor de beoogde start bij het Bestuur te worden ingediend. De periode tussen melding en indiening kan benut worden voor nader overleg tussen eigenaar en Bestuur over het verbouwingsplan. Het Bestuur beslist over het ingediende plan binnen 4 weken na indiening.

Communicatie met medebewoners

Minimaal 3 weken voor de start van de verbouwing worden alle eigenaren en bewoners van het pand door de eigenaar die gaat verbouwen geïnformeerd over de aard, omvang, fasering en duur van de verbouwing. Tevens wordt daarbij vermeld in welke periodes mogelijk bijzondere hinder te verwachten is en wat de aard van die hinder is. Deze informatie kan via het bestuurssecretariaat verspreid worden.

Eigenaren en bewoners van de kolom waar de verbouwing plaatsvindt worden tevens in bovenstaande zin in elk geval geïnformeerd door een beschrijving en mededeling in de lift en lifthal. Eigenaren en bewoners worden daarin tevens geïnformeerd onder welke telefoonnummers de verbouwende eigenaar en de (hoofd)aannemer(s) bereikbaar zijn. Eigenaar en hoofdaannemer moeten tijdens werkuren ook middels deze nummers bereikbaar zijn.

Wijzigingen en afwijking in de planning van de verbouwing en m.n. de periodes van te verwachten hinder worden tijdig, minimaal 1 week van tevoren, gemeld aan Bestuur en aan de bewoners van de betrokken kolom.

Beperken hinder

Bij het opstellen van het verbouwingsplan dient uitgegaan te worden van de in artikel 31 van het HR vastgelegde tijden waarop verbouwd mag worden.

Het frezen in constructieve onderdelen en de dekvloer van een appartement is toegestaan onder een aantal condities:

- Het freeswerk moet aaneensluitend worden uitgevoerd.
- De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden binnen de gebruikelijke werktijden van 8.00uur tot 17.00 uur.
- Uitvoering tijdens het weekend is niet toegestaan.
- Medebewoners moeten uiterlijk 14 dagen voor de start van de werkzaamheden schriftelijk geïnformeerd worden over de exacte data dat deze worden uitgevoerd.
- In geval van aanleg van vloerverwarming in de dekvloer mag dit niet leiden tot een verslechtering van de geluidsisolerende functie van de dekvloer.

Om geluidshinder voor omwonenden en in de binnentuin tegen te gaan mag geen harde muziek worden afgespeeld en moeten deuren en ramen aan de achterzijde van het gebouw zoveel mogelijk gesloten te blijven.

Gebruik lift

Bij een verbouwing dienen de wanden en vloer van de lift voor de duur van het bouwproces afgedekt te worden met een hard plaatmateriaal. Dit om beschadigingen van de liftwand te vermijden.

De vloer van de gemeenschappelijke lifthal moet geheel afgedekt worden met beschermend materiaal. Dit voor de hele duur van het bouwproces.

Schoonmaken lifthallen

De vloer van de lift, lifthal en centrale hal moet, zo nodig dagelijks, schoongemaakt worden om doorloop van bouwvuil te voorkomen. Eventuele kosten als gevolg van noodzakelijk aanvullende schoonmaak in opdracht van de VvE zijn altijd voor rekening van de eigenaar.

Aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterial

Voor de aan- en afvoer van grotere volumes bouwmaterial en sloopafval dient gebruik te worden gemaakt van een bouw- of verhuislift, bouwkraan of hoogwerker. De wijze van transport van bouw- en sloop materiaal dient vooraf overlegt te worden met het Bestuur.

De eigenaar is verantwoordelijk dat (onder)aannemers goed geïnstrueerd zijn over het gebruik van de automatische deuropener van de centrale voordeur en dat deze daar ook naar handelen. De kosten voor reparaties als gevolg het niet conform deze instructies gebruiken van de deur zijn altijd voor rekening van de eigenaar (een handleiding is te vinden op de website van de VvE)

Op het voorplein mag niet geparkeerd worden. Laden en lossen is wel toegestaan. Op het voorplein geplaatste bouwmaterialen mogen de vrije doorloop vanuit en naar de hoofdentree niet belemmeren.

Ingrepen in constructieve onderdelen:

Alle ingrepen in de constructieve onderdelen van het gebouw (dragende wanden, plafonds en vloeren) moeten zijn uitgewerkt door een daarvoor gecertificeerd constructeur en mogen pas uitgevoerd worden wanneer daartoe een omgevingsvergunning verkregen is. Voor ingrepen in

constructieve delen is vooraf instemming van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de VvE vereist.

Gebruikelijk is dat er 1x maal per jaar een ALV wordt gehouden, meestal in de maand juni. Bij de planning van de start van de verbouwing, de uit te voeren werkzaamheden en het doorlopen van een vergunningsprocedure, dient hiermee rekening te worden gehouden.

Aanpassingen van installaties:

Aanpassing in of van de intercom (bijvoorbeeld verplaatsen, andere apparatuur) mag alleen gebeuren door een door het Bestuur aan te wijzen bedrijf. De kosten van aanpassing of schade aan de intercom als gevolg van de verbouwing zijn altijd voor rekening van de eigenaar.

In het verbouwingsplan moet een specificatie gegeven worden van de eventueel nieuw te installeren C.V.-installatie. Dit met uitzondering van de appartementen 25 H, 13 K, 15 K, 21 K en 23 K.

C.V.-installaties met een hogere tapwaterkwalificatie dan CW 4 zijn niet toegestaan. Dit in verband met risico's van verstoringen van een veilige rookgasafvoer in het rookgasafvoersysteem. Nadere toelichting is te vinden in het rapport hierover dat gepubliceerd is op de website van de VvE.

Het aanleggen van een airco installatie aan of tegen de gevel van de buitenmuur aan de zijde van de binnentuin is niet toegestaan. Airco installaties op het dak moeten voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke vereisten. Aan de voorzijde mogen tegen of aan de gevel geen airco installaties worden aangebracht.

Verantwoordelijkheid eigenaar:

De eigenaar is ten alle tijden verantwoordelijk en aanspreekbaar voor een correcte uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden conform het HR en dit protocol.

De verantwoordelijkheid voor de afwikkeling van schade als gevolg van de verbouwing aan het eigendom van andere eigenaren of de VvE ligt primair bij de verbouwende eigenaar.

* * * English translation on [page 6](#) * * *

Besluit

De Vergadering van Eigenaars van Residentie Pieter de Hooch,
gelet op:

- de onderstaande feiten die betrekking hebben op de Vereniging van Eigenaars (VvE) van gebouw "De Hooch" in Amsterdam, op de appartementsgerechtigden van Pieter de Hoochstraat 11A1 en 11A4 in Amsterdam, op de erfgrans tussen gebouw "De Hooch" en de binnentuin van Residentie Pieter de Hooch in Amsterdam,
- het feit dat, in strijd met het Burgerlijk Wetboek 5, artikel 50 (BW5:50), door het verwijderen van de oorspronkelijke doorvalbeveiliging en het plaatsen van plantenbakken, een balkon is gecreëerd bij Pieter de Hoochstraat 11A1 waarvan de uiterste rand zich binnen 2 meter van de erfgrans bevindt,
- het feit dat, in strijd met BW5:50, door het verplaatsen van de balkonbalustrade in de richting van de binnentuin, het bestaande balkon bij Pieter de Hoochstraat 11A4 is vergroot waardoor de uiterste rand van dit balkon zich binnen 2 meter van de erfgrans bevindt.

besluit het volgende:

- de Vergadering van Eigenaars roept het bestuur op om uiterlijk in 2025 een juridische procedure te hebben gestart tegen de VvE van gebouw "De Hooch" en de appartementsgerechtigden van Pieter de Hoochstraat 11A1 en 11A4 om naleving van BW5:50 af te dwingen met als doel de voornoemde onwettige aanpassingen ongedaan te maken,
- de Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om alle maatregelen te nemen die krachtens de Nederlandse wet mogelijk zijn jegens de VvE van gebouw "De Hooch" en de appartementsgerechtigden van Pieter de Hoochstraat 11A1 en 11A4 om naleving van BW5:50 af te dwingen met als doel de voornoemde onwettige aanpassingen ongedaan te maken,
- de Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om naar zijn oordeel alles te doen wat het nodig acht om de voornoemde onwettige aanpassingen ongedaan te maken, voorts om namens onze VvE in rechte te verschijnen voor alle relevante instanties en tenslotte al datgene te doen wat rechtens noodzakelijk is, waaronder de inschakeling van een advocaat, alsmede het verstrekken van inlichtingen,
- de Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om deze gerechtelijke procedure te voeren op kosten van onze VvE en om deze kosten, zo mogelijk, op de betreffende appartementsgerechtigden en de VvE van gebouw "De Hooch" te verhalen,
- de Vergadering van Eigenaars geeft het bestuur in overweging om de uitvoerende werkzaamheden van een juridische procedure te delegeren aan een bereidwillig VvE-lid.

Toelichting

Het probleem

Na de oplevering van gebouw "De Hooch" is bij burenappartement Pieter de Hoochstraat 11A1 een nieuw balkon gecreëerd uit een klein stukje plat dak. Dat platje had volgens het "burenrecht" ongebruikt moeten blijven. Toch zijn de doorvalbeveiligingen verwijderd, zijn er plantenbakken geplaatst en kan het platje nu betreden worden vanuit het appartement.

After the completion of the building "De Hooch", a new balcony was created from a small roof slab at the neighbouring apartment Pieter de Hoochstraat 11A1. According to the "neighbour law", this slab should have remained unused. Despite the law, the fall protections were removed, planters were placed, and the slab can now be accessed from the apartment.



voorstel besluit ALV 03-06-2025 VvE Residentie Pieter de Hooch

opgesteld door: Paul Kuks (17A)
datum: 04-04-2025

Daarnaast is het bestaande balkon bij burenappartement 11A4 vergroot door de balkonbalustrade 2 meter richting onze binnentuin te verplaatsen, in strijd met het "burenrecht".

In addition, the existing balcony at neighbouring apartment 11A4 has been enlarged by moving the balcony balustrade 2 meters towards our inner garden, contrary to the "neighbour law".



Deze aanpassingen zijn in strijd met het "burenrecht"; de balkonranden moeten minimaal 2 meter van de erfgrans blijven en nu zitten ze er dus veel te dicht op.

Dat leidt tot problemen:

- deze aanpassingen kunnen nu nog ongedaan worden gemaakt maar niet meer na te lang gedogen,
- ons appartement 13A heeft nu een balkon schuin boven zijn terras gekregen alwaar de burenen kunnen borrelen, blowen, telefoneren enzovoort; dergelijk misbruik treedt nu niet op, maar het kán wel, terwijl we er straks niets meer tegen kunnen doen,
- de burenen zitten met hun neuzen (en een camera) nu heel dicht op onze binnentuin met ons gemeenschappelijke terras; dat vermindert onze privacy en vermeerderd hun luidruchtigheid,
- als we dit te lang gedogen, dan kunnen de burenen ook nog eens bezwaar maken tegen alles wat wij in onze eigen binnentuin binnen 2 meter van hun balkons doen, raar maar waar, zo steekt het "burenrecht" nu eenmaal in elkaar.

These adjustments are in conflict with the "neighbour law"; the balcony edges must remain at least 2 meters from the property boundary and now they are much too close to it.

This causes problems:

- *these adjustments can still be undone now but not after tolerating them for too long,*
- *our apartment 13A now has a balcony diagonally above its terrace where the neighbors can have a drink, smoke weed, make phone calls, etc.; such abuse is not happening now, but it is possible, and we will not be able to do anything about it later,*
- *our inner garden, including our common terrace, is right under our neighbour's noses (and their camera), this reduces our privacy and increases their clamour,*
- *if we tolerate them for too long, our neighbours can also object to everything we do in our own inner garden within 2 meters of their balconies, strange but true, that is how the "neighbour law" works.*

De oplossing

Ons bestuur heeft overlegd met de VvE van de burenen, maar deze zijn niet bereid tot minnelijke correctie van het probleem. Daarom is een rechtzaak nodig om dit te bestrijden. Daarvoor moet ons bestuur een formeel besluit van onze ALV kunnen overleggen aan de rechtbank, zoals dat op [pagina 1](#) is geformuleerd.

Zo'n rechtzaak kost geld, maar onze VvE heeft gelukkig een goede rechtsbijstandsverzekering, die waarschijnlijk alle kosten dekt.

Zo'n rechtszaak kost ook aandacht en tijd. Ons bestuur heeft al erg veel andere prioriteiten. Daarom ben ik, Paul Kuks van 17A, bereid ons bestuur te ondersteunen door alle uitvoerende werkzaamheden op mij te nemen. Ons bestuur moet dan wel alle achtergrondinformatie beschikbaar stellen en mij helpen op momenten waarop onze VvE formeel vertegenwoordigd moet worden.

Our board has consulted with the VvE of the neighbours, but they are not prepared to amicably correct the problem. That is why a lawsuit is needed to combat this. For that, our board must be able to submit a formal decision of our General Members Assembly to the court, as formulated on [page 6](#).

Such a lawsuit costs money, but fortunately, our VvE has good legal expenses insurance, which will probably cover all expenses.

voorstel besluit ALV 03-06-2025 VvE Residentie Pieter de Hooch

opgesteld door: Paul Kuks (17A)
datum: 04-04-2025

Such a lawsuit also costs attention and time. Our board already has many other priorities. That is why I, Paul Kuks of 17A, am prepared to support our board by taking on all executive work. Our board must then make all background information available and help me at times when our VvE needs to be formally represented.

English translation of resolution

The Meeting of Owners of Residence Pieter de Hooch,

in view of:

- *the facts below relating to the Owners' Association (VvE) of the building "De Hooch" in Amsterdam, to the apartment owners of Pieter de Hoochstraat 11A1 and 11A4 in Amsterdam, to the property boundary between the building "De Hooch" and the inner garden of Residence Pieter de Hooch in Amsterdam,*
- *the fact that, contrary to the Civil Code 5, article 50 (BW5:50), by removing the original fall protection and placing planters, a balcony has been created at Pieter de Hoochstraat 11A1, the outermost edge of which is located within 2 metres of the property boundary,*
- *the fact that, contrary to BW5:50, by moving the balcony balustrade in the direction of the inner garden, the existing balcony at Pieter de Hoochstraat 11A4 has been enlarged, as a result of which the outermost edge of this balcony is located within 2 metres of the property boundary is located.*

decides as follows:

- *the Meeting of Owners calls on the board to have initiated legal proceedings against the VvE of building "De Hooch" and the apartment owners of Pieter de Hoochstraat 11A1 and 11A4 by 2025 at the latest, in order to enforce compliance with BW5:50 with the aim of undoing the aforementioned illegal adjustments,*
- *the Meeting of Owners authorises the board to take all measures that are possible under Dutch law against the VvE of building "De Hooch" and the apartment owners of Pieter de Hoochstraat 11A1 and 11A4 in order to enforce compliance with BW5:50 with the aim of undoing the aforementioned illegal adjustments,*
- *the Meeting of Owners authorises the board to do everything it deems necessary in its opinion to undo the aforementioned illegal adjustments, furthermore to appear in court on behalf of our VvE before all relevant authorities and finally to do everything that is legally necessary, including the engagement of a lawyer, as well as the provision of information,*
- *the Meeting of Owners authorises the board to conduct this legal procedure at the expense of our VvE and to recover these costs, if possible, from the relevant apartment owners and the VvE of the building "De Hooch",*
- *the Meeting of Owners submits to the consideration of the board to delegate the executive work of a legal procedure to a willing VvE member.*