

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **P. de Hooch** gehouden op **woensdag 2 december 2009** in “Ruimte”, P. de Hoochstraat 22 in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur:	Chr.P.J. Vlek (voorzitter), M.J. Grotenhuis, R.J.A. van Kats en N.J.G. Veenboer
Afwezig:	M. Elte
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	J.P. Munnik en J.S. Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	317 van de 527 stemmen, waarvan 17 volmachten

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Er zijn voldoende stemmen aanwezig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten met uitzondering van agendapunt 6. Voor het nemen van een rechtsgeldig besluit over dit agendapunt dient tweederde van de eigenaren aanwezig te zijn. Dit punt wordt bij het agendapunt verder besproken.

2. Notulen ALV d.d. 17 juni 2009.

- Pag. 3, laatste alinea: de heer Voogdt merkt op dat de eerste zin van deze alinea niet juist is weergegeven. De kascommissie heeft opgemerkt dat als er sprake is van een kettingbeding parkeerplaatsen en appartementen niet separaat verkocht mogen worden. Op zijn verzoek wordt de eerste zin van deze alinea verwijderd. (Ter verduidelijking van dit punt wordt artikel 23 van de splitsingsakte in de bijlage toegevoegd, hieruit blijkt dat separate verkoop van een parkeerplaats wel is toegestaan, maar onder voorwaarden).
- Pag. 4, eerste alinea: de heer Voogdt merkt op dat de kascommissie van mening is dat er voor de operationele kosten van de huismeester een kostenplaats in de begroting dient te worden opgenomen. De voorzitter antwoordt dat dit onderwerp bij punt 5.1 besproken wordt.

Er zijn verder geen opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd.

3. Mededelingen.

De voorzitter meldt dat Theo Zwagemaker, de huismeester, een 1-urig contract met het uitzendbureau heeft afgesloten. Hij werkt 12 uur per week voor de VvE werkt en krijgt voor dat aantal uren ook uitbetaald. In de wet staat vermeld dat uitzendbureaus mensen boven de 65 jaar, die voor een bepaalde periode werkzaam zijn, een arbeidscontract moeten aanbieden. Daarop heeft het uitzendbureau de huismeester een contract van een uur per week aangeboden. Dit contract heeft verder geen consequenties voor de VvE. Bij ziekte betaalt het uitzendbureau hem één uur per week uit. De heer Groeneveld vraagt of er een mogelijkheid bestaat om hem meer uren aan te bieden. De voorzitter antwoordt dat dit mogelijk is, maar dat de VvE daar geen bemoeienis mee heeft. Dit contract is een zaak tussen Theo en het uitzendbureau.

4. Ingekomen en uitgaande stukken.

Het bestuur heeft geconstateerd dat zich steeds meer lekkages binnen het gebouw voordoen. De schade die ontstaat wordt bij de opstalverzekering gedeclareerd. Het gebeurt vervolgens regelmatig dat een expert niemand thuis aantreft en daardoor geen expertiserapport kan opmaken. De voorzitter vraagt aan de bewoners om ervoor te zorgen dat bij hun afwezigheid wel een sleutel bij één van de andere bewoners te verkrijgen is.

Verder meldt de voorzitter dat, op last van de verzekeringsmaatschappij de condensvaten op de begane grond regelmatig gecontroleerd moeten worden om te voorkomen dat ze overlopen. Het bestuur heeft besloten dat deze vatten elke maand door Theo samen met de bewoners worden gecontroleerd. Theo neemt hiervoor contact op met de bewoners.

Het bestuur vraagt aan alle bewoners om de muren en wanden in de appartementen en algemene ruimtes regelmatig te controleren op lekkages. Eventuele lekkages dienen bij het bestuur gemeld worden.

Mevrouw Hover, huisnr. 21b, vraagt of iemand in het bezit is van bouwtekeningen waarop de diverse leidingen te zien zijn. Het gebeurt regelmatig dat vloeren en wanden opengehakt worden, omdat men niet weet waar zich de lekkages voordoen.

De heer Sandelowsky, huisnr. 21^e, meldt dat de loodgieter een deel van de oude leidingen in zijn appartement heeft vervangen door flexibele slang. De loodgieter meldde dat de leidingen op de gewapende constructie in plaats van in het beton waren aangelegd en dat door deze fout de lekkages ontstonden.

Een bewoner meldt dat de eigenaren een aanvullende opstalverzekering kunnen afsluiten, waarmee dit soort schade gedekt wordt. Hij mailt de betreffende informatie naar mevrouw Grotenhuis voor de nieuwsbrief.

De heer Van Kats meldt dat de architect waarschijnlijk nog bouwtekeningen van het gebouw heeft. Hij heeft volgende week een afspraak met hem. Het bestuur neemt dit punt mee en zal zich beraden over eventueel te nemen acties.

Hierop aansluitend vraagt de heer Van Kats, naar aanleiding van een rapportage van de verzekeringsmaatschappij, de aandacht voor water op de balkons, lekkende kitnaden in de douche, slechte wasmachine- aansluitingen en de brandpreventie in de appartementen. Eventuele lekkages of brand zijn de verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. Dit punt wordt ook in de nieuwsbrief vermeld. Het bestuur onderzoekt eventueel te nemen maatregelen ten behoeve van de brandpreventie in de parkeergarage. Mogelijk dat er brandblusapparatuur geplaatst wordt.

De heer Van Etten, huisnr. 25c, vraagt of de mogelijke overeenkomst tussen bepaalde appartementen en/of etages waar zich lekkages voordoen, is onderzocht. De voorzitter antwoordt dat dit nog niet onderzocht is. De heer Van Kats vraagt aan de bewoners om alle lekkages, die zich hebben voorgedaan, aan hem te melden. Hij maakt hiervan een inventarisatie en bekijkt of er een verband is.

5. Financiën.

5.1 Kostenplaats huismeester in begroting

De heer Veenboer meldt dat het bestuur indertijd heeft besloten dat de huismeester extra werkzaamheden gaat uitvoeren in de vorm van het schoonhouden van de parkeergarage in plaats van het schoonmaakbedrijf.

Een bewoner heeft in de vorige vergadering voorgesteld om deze kosten direct door te belasten op de parkeerplaatsen. De kosten van de huismeester hebben betrekking op de twee posten, namelijk de appartementen en de parkeergarage. Het bestuur heeft besloten om deze kosten anders toe te gaan rekenen. Voor de eigenaren die één parkeerplaats hebben, verandert er niets. Eigenaren die geen parkeerplaats of twee parkeerplaatsen hebben, betalen iets minder of iets meer. Hierop aansluitend merkt de heer Munnik op, dat volgens zijn berekeningen, eigenaren zonder parkeerplaats circa € 4,-- minder gaan betalen en zij die een tweede parkeerplaats hebben dat bedrag meer gaan betalen.

De voorzitter meldt dat dit in de volgende begroting op deze wijze zal worden opgenomen.

5.2 Tekenbevoegdheid bankrekening

De heer Veenboer meldt dat Munnik t.b.v de VvE een nieuw elektronisch systeem bij de Rabobank in gebruik zal nemen. Met dit nieuwe systeem kan alleen het bestuur autorisatie geven voor betaling van alle rekeningen. De heer Etten reageert hierop en meldt dat de kascommissie had voorgesteld om voor de toekomst een scheiding te maken tussen de betaalrekening en rekeningen van de reserveringen. Hierop aansluitend meldt de heer Munnik dat Munnik wel betalingen aan derden kan verrichten en gelden kan overmaken naar de spaarrekening, maar geen bedragen meer van de spaarrekening kan opnemen. Aanvullend meldt de heer Veenboer dat het in het vervolg dus niet meer mogelijk is dat één persoon beschikt over een spaarrekening.

5.3 Rente op reserves VvE

De heer Veenboer meldt dat de Rabobank op dit moment 2,3% vergoedt.

De heer Sandelowsky vraagt of de VvE nog andere mogelijkheden heeft om het geld weg te zetten. De heer Veenboer antwoordt dat de VvE het tegoed alleen op een spaarrekening of op deposito mag plaatsen.

6. Verslag Camera Commissie (heren Ehrhardt, Honsbeek en Kramp).

De voorzitter meldt dat er niet voldoende stemmen aanwezig zijn voor het nemen van een rechtsgeldig besluit. Hij stelt voor om, na de toelichting van de heer Koning, de mening van de eigenaren te peilen. Hij geeft het woord aan de heer Koning.

De heer Koning geeft een toelichting op het voorstel. Hij meldt dat er twee offertes zijn opgevraagd. De kostenraming staat in het voorstel vermeld. Het privacy protocol kan eventueel nog worden aangescherpt.

De heer Van Etten merkt op dat in de vorige vergadering de camera commissie nog gemeld heeft dat zij de aanschaf van camera's niet zinvol achtte. In het huidige voorstel is de commissie er wel een voorstander van. Dit werkt verwarrend.

De heer Koning antwoordt dat uit de peiling bleek dat de vergadering er toch een voorstander van was om cameratoezicht te onderzoeken.

Een bewoner merkt op dat de preventieve kracht van het voorstel nog niet geheel duidelijk is voor hem. De heer Koning antwoordt dat cameratoezicht een positief effect heeft op de gemoedsrust van de bewoners. De voorzitter is het hiermee eens, maar benadrukt dat de veiligheid in het gebouw bij de bewoners zelf begint. Het gebeurt nog steeds dat bewoners onbekenden in het gebouw binnenlaten of mee laten lopen. De voordeur staat regelmatig open en de bewoners wachten niet tot de deur echt in het slot valt.

Hierop aansluitend merkt een bewoner op dat er tussen de binnendeur van de tuin naar de hal regelmatig een bloempot staat om de deur open te houden.

De voorzitter stelt voor om de mogelijkheid van elektronische toegangsdeuren te onderzoeken.

De heer Groeneveld stelt voor om een deel van de kosten voor cameratoezicht te betalen uit de algemene reserves. De voorzitter antwoordt dat het bestuur dit voorstel niet zelf aan de bewoners zal voorleggen. Het staat elke bewoner echter wel vrij om dit voorstel zelf in te brengen. Hierop aansluitend merkt de heer Van Kats op dat volgens het modelreglement, artikel 32, kosten die gecreëerd zijn voor een bepaald doel niet gebruikt mogen worden voor andere doeleinden.

Hierna volgt de peiling. Zie punt 9 voor de uitslag van deze peiling.

7. Verslag Binnentuin Commissie (mevrouw Hoekert en de heer Pietersen)

De heer Veenboer meldt namens de binnentuincommissie dat zij de mogelijkheden voor het verfraaien en opleuken van de binnentuin hebben onderzocht. In de binnentuin is een aantal stukken kunstgras her en der neergelegd om er een gevoel bij te krijgen. Daarnaast zijn er offertes opgevraagd om te bezien of kunstgras haalbaar was voor het budget. De offerte van het kunstgras van prachtige kwaliteit bedraagt € 112.000,-- excl. BTW. De tweede offerte van het kunstgras van iets mindere kwaliteit bedraagt € 60.000,--. Deze prijzen waren voor de commissie best teleurstellend en de commissie heeft besloten om van dit alternatief af te zien.

De commissie gaat nog wel de mogelijkheden onderzoeken om de tuin te verfraaien. De mogelijkheden om de tuin minder geluidsgevoelig te maken zijn hiermee voor het grootste deel komen te vervallen. De commissie is van mening dat de begroting van € 500,-- niet toereikend is om de diverse werkzaamheden uit te laten voeren. Zij vraagt aan het bestuur om dit bedrag te herzien. Het bestuur neemt dit verzoek mee.

Een bewoner merkt op dat een deel van de bodem in de loop der tijd is weggeveegd en hij vraagt zich af of dit gevolgen heeft voor de dakbedekking. De voorzitter antwoordt dat het dak onlangs door Dakbehoud Nederland is geïnspecteerd. In het rapport staat vermeld dat het dak van prachtige kwaliteit is en heel stevig. Het onderhoud van het dak komt voor rekening van de VvE.

Mevrouw Van den Biggelaar merkt op dat er in diverse voetbalstadia kunstgras ligt. Zij stelt voor om te onderzoeken of er tweedehands gras voorhanden is. Het bestuur neemt dit voorstel mee en onderzoekt de mogelijkheden.

De heer Veenboer sluit dit onderwerp af en meldt dat de commissie alsnog een voorstel maakt voor de verfraaiing van de tuin. Dit voorstel wordt in de volgende ALV besproken.

8. Groot Onderhoud/Schilderwerk buitenzijde gebouw

De voorzitter meldt dat er drie offertes zijn opgevraagd. Het bestuur heeft op basis van prijs/kwaliteit de keuze gemaakt voor Van Zoelen.

De heer Van Etten vraagt of de VvE nog garantie heeft op het werk van Van Wijk. De heer Munnik antwoordt dat de garantie niet vervalt op het moment dat de VvE gebruik maakt van een andere applicateur.

Mevrouw Hover vraagt welke delen van het gebouw geschilderd worden. Hierop aansluitend vraagt de heer Fernhout of de groene delen op de eerste en zesde etage ook in het werk zijn meegenomen. Hierover bestaat onduidelijk. De heer Munnik meldt na telefonisch onderhoud met Van Zoelen dat al het in- en uitpandige buitenschilderwerk ook op de eerste en zesde etage in het werk is meegenomen.

Mevrouw Coetier vraagt of de rubbers van de ramen op de bovenste etages vervangen worden. Meerdere bewoners geven aan dat zij problemen ondervinden met deze ramen. De heer Van Kats stelt voor om deze problemen te inventariseren. Hij vraagt aan de bewoners om de klachten bij het bestuur te melden. Het bestuur zal vervolgens onderzoeken of er collectief onderhoud kan worden gepleegd door de installateur. Het zelfde geldt voor de rubbers en geleiders van de schuifpuien in de erkers. Ook hiervoor zal indien nodig / gewenst collectief onderhoud worden bekeken

De voorzitter vraagt of de vergadering akkoord gaat met het voorstel van het bestuur om het werk aan Van Zoelen te gunnen. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

9. Peiling over de door het bestuur aangemelde beslispunten:

9.1 Camerabeveiliging

Peiling:	Voor:	50%;
	Tegen:	28%;
	Onthouding:	22%

In de tweede vergadering, die in januari 2010 wordt gehouden, wordt dit voorstel ter stemming ingebracht. De voorzitter stelt voor, indien dit voorstel in deze tweede vergadering geen meerderheid vindt, het bestuur in de volgende ALV een voorstel voor elektronische voordeuren inbrengt. Hiermee gaat de vergadering akkoord.

9.2 Groot onderhoud/schilderwerk

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van het bestuur.

10. Rondvraag.

- Mevrouw Bon merkt op dat het bestuur nog een voorstel zou maken voor de coating van de balkons aan de achterzijde. De voorzitter antwoordt dat het bestuur hiervoor alsnog een voorstel maakt.

- De heer Voogdt meldt dat de grote aluminium ramen op de bovenste verdiepingen niet goed schuiven. Dit zou te maken hebben met de rubbers van de ramen. De voorzitter antwoordt dat het bestuur diverse klachten over de ramen heeft ontvangen. Het onderhoud van deze ramen komt voor rekening van de VvE. Bewoners kunnen hun klachten bij het bestuur melden en het bestuur laat een opdracht aan Schipper Kozijnen uitgaan voor het controleren en repareren van de ramen.
- Mevrouw Meijer vraagt of de vloerbedekking in de benedenhal naar het trappenhuis schoongemaakt kan worden. De voorzitter antwoordt dat het bestuur de schoonmaker opdracht heeft gegeven om dit gedeelte schoon te maken. Dit punt wordt nogmaals met de schoonmaker besproken.

11. Sluiting en borrel.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.50 uur en meldt dat er nog een drankje genuttigd kan worden.

Artikel 23

23.1. Indien een eigenaar van (één van) de appartementsrechten met indices 60 tot en met 119 - hierna ook te noemen: aanbieder - zijn appartementsrecht(en) wenst te vervreemden als bedoeld in artikel 28, lid 1, van het Algemeen Reglement is hij verplicht dat/die appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 1 tot en met 59, die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben.

23.2. Aanbieder biedt het/de appartementsrecht(en) dat/die hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur.

In die brief vermeld hij de koopprijs, welke koopprijs niet hoger mag zijn dan de onderhandse verkoopwaarde, welke op het moment van aanbidding voor soortgelijke appartementsrechten geldt, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.

Het bestuur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 1 tot en met 59.

23.3. Binnen tien dagen na de in lid 2 bedoelde mededeling van het bestuur dienen de eigenaars van de appartementsrechten met de appartementsindices 1 tot en met 59, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het bestuur mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; laatstbedoelde appartements-eigenaren die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna aangeduid als: gegadigden.

23.4. Binnen tien dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn deelt het bestuur aan de aanbieder mede of er gegadigden zijn en zo ja, hoeveel. Indien er (een) gegadigde(n) is/zijn kan de aanbieder totdat tien dagen zijn verstreken na de in dit lid 4 bedoelde mededeling, zijn aanbod intrekken door middel van een mededeling aan het bestuur; hij is dan niet gerechtigd het appartementsrecht te vervreemden.

Van laatstbedoelde mededeling doet het bestuur binnen tien dagen mededeling aan de gegadigden.

Indien er slechts één gegadigde gebruik wenst te maken van het aanbod en hij zulks tijdig kenbaar heeft gemaakt en de aanbieder zijn aanbod niet heeft ingetrokken, is de aanbieder verplicht een koopovereenkomst met die gegadigde aan te gaan.

Indien meerdere aangeschreven appartements-eigenaren van het aanbod gebruik wensen te maken zal in een te houden vergadering een loting worden gehouden. De appartements-eigenaar die door het lot wordt aangewezen, zal door de vergadering worden aangewezen als de persoon waarmee de aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten.

23.5. Het in dit artikel 23 vermelde recht van voorkeur tot koop geldt niet:

1. ingeval van gedwongen openbare verkoop, casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
2. voor een bedoelde overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 28, lid 1, van het Algemeen Reglement die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten met appartementsindices 1 tot en met 59;
3. voor een overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 28, lid 1, van het Algemeen Reglement aan een eigenaar en/of gebruiker van één van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 59, die niet tevens eigenaar is van één van de appartementsrechten met appartementsindices 60 tot en met 119; of
4. voor een overeenkomst tot vervreemding als bedoeld in artikel 28, lid 1, van het Algemeen Reglement door een eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 78 aan de beheerder van het gebouw, welke gesticht is of zal worden op het perceel grond kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, nummers 6704, 6705, 6621 en 6622.