

VvE Pieter de Hooch

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **Pieter de Hooch** gehouden op **dinsdag 4 oktober 2011** in appartement Pieter de Hoochstraat 23E in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur:	M.J. Grotenhuis (voorzitter), F.A. Glastra, H. Groeneveld, R.J.A. van Kats en A.J.A. Uitterhoeve
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	J.S. Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	308 van de 527 stemmen

1. Opening.

De voorzitter opent de vergadering om 20.10 uur en heet de aanwezigen welkom. Een speciaal welkom aan de nieuwe leden van de VvE. Er is voldoende quorum aanwezig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

2. Mededelingen

- Het bestuur is verheugd om te melden dat Rob Bouquet (13A) zich bereid heeft verklaard om webmaster van de VvE te worden. Hiervoor alvast hartelijke dank.
- De voorzitter meldt dat de opmerkingen van mevrouw Wiesman in de notulen worden verwerkt (3)
- De heer Van Kats merkt op dat het bestuur heeft besloten om de fietsen die in de fietsenberging en voor het gebouw staan en die niet meer gebruikt worden, te laten verwijderen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de daarvoor opgestelde procedure, zoals die ook door de Gemeente Amsterdam wordt toegepast. Het markeren en het verwijderen van de fietsen verloopt via Theo, de huismeester. De leden worden hier nog schriftelijk over geïnformeerd. De procedure wordt eveneens aan de leden verstuurd.
- Het bestuur heeft juridisch advies ingewonnen over wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de schuifpuien op de 7e en 8ste verdieping. Uit dit advies blijkt dat de VvE verantwoordelijk is voor het onderhoud aan de schuifpuien. Hierop heeft het bestuur twee offertes aangevraagd. De bewoners van de 7e en 8ste verdieping zijn hier al over geïnformeerd. Deze informatie wordt ook met de notulen meegestuurd.
- In het middelste trappenhuis is de vloerbedekking door een overstroming beschadigd. Deze vloerbedekking wordt vervangen. De kosten worden door de verzekering vergoed.
- De glasbewassing aan de korte kant van het gebouw is al een tijd niet uitgevoerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het bakje van het hotel; het bakje was echter stuk. Het bestuur heeft aan het hotel gemeld dat zij hier alsnog zorg voor moeten dragen en dat anders de VvE de werkzaamheden op hun kosten laat uitvoeren.

Aansluitend hierop meldt mevrouw Wiesman dat de ramen aan de voorzijde vies zijn en zij vraagt hoeveel keer per jaar de glasbewassing plaatsvindt. Mevrouw Wiesman stelt voor om de frequentie te verhogen. De heer Uitterhoeve antwoordt dat de VvE, in het kader van de kostenbeheersing, voor een frequentie van vier keer per jaar heeft gekozen. Een verhoging van deze frequentie heeft een verhoging van de servicekosten tot gevolg. Hierop aansluitend meldt de heer Groeneveld dat de glasbewassing dit jaar al drie keer heeft plaatsgehad; binnenkort vindt de vierde beurt plaats. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de glasbewassing. Klachten of opmerkingen kunnen de bewoners melden bij het bestuur; deze worden meegenomen in het gesprek met Bemij. Mevrouw Jonker meldt dat de glazenwassers, doordat het bakje defect was, de ramen erger vervuild waren en zij daardoor de ramen niet in één keer schoon kregen. Bemij zou dit ook aan het bestuur melden. De heer Groeneveld antwoordt dat dit niet bij hem bekend is. Dit punt wordt ook in het gesprek met Bemij meegenomen.

Volgens een bewoner is bij één raam het dubbelglas vies. De heer Uitterhoeve antwoordt dat er tussen het dubbelglas geen vuil kan komen. Mogelijk is het raam lek. Het bestuur onderzoekt wat de oorzaak hiervan is.

De heer Voogdt vraagt wie verantwoordelijk is voor de kosten van de vervanging van een raam. De voorzitter adviseert de heer Voogdt om dit punt met Munnik te bespreken.

- Het terras in de tuin is aangelegd. Er is geen bankje aangeschaft, er wordt voorlopig gebruik gemaakt van de stoelen en tafel, die bewoners beschikbaar stellen.
- In de vorige vergadering is gemeld dat de fietsenstalling buiten het bereik van de camera zou vallen. De heer Groeneveld meldt dat ondanks dat de camera is verplaatst, het bereik nog niet goed is. Het bestuur kijkt of een andere positie wel het beoogde resultaat levert.

3. Notulen ALV d.d. 12 april 2011

Notulen ALV d.d. 12 april 2011 worden gewijzigd; Op blz. 2 onder punt 4.3 staat vermeld dat de vloerbedekking op etage 15-17 D eerder aan vervanging toe is, dit wordt gewijzigd in; de vloerbedekking in de hal bij de gezamenlijke hoofd voordeur nr. 15-17 is aan vervanging toe. De notulen inclusief de wijziging worden zo goedgekeurd en vastgesteld met dank aan de notulist.

4. Toelichting op voorstel aanpassen verlichting

De heer Uitterhoeve geeft een toelichting op het aanpassen van de verlichting. De vier opties worden doorgesproken met daarbij de opmerking dat bij optie vier ook nog de mogelijkheid bestaat om drie van de vier TL-buizen uit te schakelen.

De heer Scheepens heeft schriftelijk een vraag gesteld over het behoud van de architectuur van het gebouw. De heer Scheepens stelt voor om in de toekomst bij het kiezen van oplossingen te kijken naar het oorspronkelijk ontwerp van Kees Dam. De heer Uitterhoeve antwoordt dat de ontwikkelaar in het kader van de bezuinigingen op diverse plaatsen in het gebouw gekozen heeft voor zaken die afwijken van het oorspronkelijke ontwerp. Het bestuur neemt de opmerking van de heer Scheepens mee.

Verder merkt de heer Scheepens op dat berekeningen niet zouden kloppen. Volgens de heer Uitterhoeve zijn de berekeningen wel juist en hoeft de VvE niets af te schrijven.

Mevrouw Fuhrmann geeft aan dat zij een voorstander is van energiebesparing, maar dat het gevoel van veiligheid daarbij gewaarborgd moet worden. Het bestuur geeft aan dat zij het hier volledig mee eens is.

De heer Ehrhardt (19H) vraagt waarom niet vier in plaats van twee LED-strips geplaatst worden. Volgens de bewoner brengen de extra strips niet veel extra kosten met zich mee. De heer Uitterhoeve antwoordt dat door de verdubbeling van de LED-strips het verbruik iets omhoog gaat en de besparing iets lager wordt met als gevolg dat de terugverdientijd dan naar vier jaar zou gaan. De heer Uitterhoeve stelt voor om eerst te starten met twee strips, maar dat er nadien altijd nog de mogelijkheid bestaat om naar vier strips over te gaan. De bewoner gaat hiermee akkoord. Het bestuur stelt wel voor om in de hal wel direct met vier strips te starten, omdat de hal vrij donker is.

De heer Marée (15F) vraagt of het bestuur nog bij andere bedrijven, die gespecialiseerd zijn in LED-verlichting, informatie en offertes heeft opgevraagd. De voorzitter antwoordt dat het bestuur maar bij een bedrijf informatie heeft ingewonnen. Het bestuur staat open voor suggesties en adressen van andere bedrijven. Deze informatie wordt meegenomen in de uitvoering.

Mevrouw Jonk vraagt of de klok weer bijgesteld kan worden. Het bestuur vraagt aan Theo om de klok weer bij te stellen.

Er zijn verder geen vragen.

5. Stemmen over aanpassen verlichting

De heer Uitterhoeve vraagt aan de leden van de VvE om hun stemformulier bij het bestuur in te leveren.

Uitslag van de stemming. In totaal 308 stemmen.

Optie 1: Twee energiezuinige buizen per plaat – 9 stemmen

Optie 2: LED-strips op de huidige plafondplaat – 257 stemmen

Optie 3: Nieuwe armaturen op de huidige contactpunten – geen stemmen

Optie 4: De huidige situatie handhaven geen energiebesparing – 42 stemmen

Het voorstel Optie 2 is daarmee aangenomen.

6. Rondvraag.

- Mevrouw Höppener vraagt of de B van Brandweer, die op de muur is bevestigd, verlaagd kan worden of onzichtbaar geplaatst kan worden. Het bestuur antwoordt dat zij hier geen zeggenschap over heeft en op dit moment hier ook geen oplossing voor weet.
- Mevrouw Höppener meldt dat zij problemen heeft met de intercominstallatie. De heer Uitterhoeve merkt op dat de problemen ook vaak veroorzaakt worden, doordat bewoners zelf aan het systeem sleutelen. De voorzitter vraagt aan mevrouw Höppener om na te vragen of andere bewoners in haar trappenhuis ook problemen hebben en deze klachten gezamenlijk bij Munnik te melden. Munnik zorgt voor een monteur.
- Mevrouw Höppener ergert zich aan de post en het reclamemateriaal, dat bepaalde bewoners op de brievenbussen leggen. De voorzitter benadrukt nogmaals dat bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het verwijderen van reclamemateriaal of ander oud papier. Dit papier dienen de bewoners in de daarvoor bestemde containers te deponeren.
- De heer Fuhrmann meldt dat zij bij regen overlast hebben van vocht dat bij hun kleine terras naar binnen komt. De voorzitter vraagt aan de heer Fuhrmann om deze klacht bij Munnik te melden.
- De heer Fuhrmann meldt dat zij erg geïnteresseerd zijn in het huren of kopen van een tweede parkeerplek. Aansluitend hierop meldt mevrouw Jonk dat naar het schijnt de onderste parkeergarage te koop wordt aangeboden.
- Mevrouw Jonk meldt namens de heer Dekens dat het licht in het trappenhuis van het hotel weer veel overlast veroorzaakt. Het bestuur heeft meerdere klachten ontvangen over de lichtoverlast en neemt contact op met het hotel met het verzoek om het licht te temperen.
- Een bewoonster meldt dat zij al geruime tijd geleden twee nieuwe sleutels voor de voordeur heeft besteld bij de firma Kruyt. De heer Uitterhoeve meldt dat de bewoners duplicaat sleutels ook bij Theo kunnen bestellen. Hij zorgt ervoor dat de sleutels bij IJzerhandel Zuid worden nagemaakt. In de laatste nieuwsbrief is hier ook aandacht aan besteed.
- De heer Nieuwenhuijs meldt dat hij een scheur in zijn plafond heeft en vraagt zich af of deze scheur mogelijk door een constructiefout is veroorzaakt. De heer Uitterhoeve antwoordt dat dit soort scheuren in principe geen kwaad kunnen, maar vraagt aan de heer Nieuwenhuijs om er attent op te blijven of de scheur doorzet en zodra zich een verandering voordoet dit direct bij het bestuur te melden.
- De heer Nieuwenhuijs vraagt of de VvE nog inspraak heeft in de inrichting van de omgeving. De heer Uitterhoeve antwoordt dat dit punt geen VvE aangelegenheid is. Het staat iedere bewoner vrij om zich in de buurtspraak met de gemeente te mengen en over dit soort zaken mee te discussiëren.
- De heer Voogdt stelt voor om de vergaderstukken en andere informatie uitsluitend via de mail te versturen. De heer Van Kats antwoordt dat er met de leden van de VvE is afgesproken om alle informatie in hard copy te verspreiden.
- Een bewoner merkt op dat er onlangs een boom is gerooid en vraagt of er nog een andere boom wordt geplant. Vanuit de vergadering wordt gemeld dat er een nieuwe boom terug wordt geplaatst.
- Mevrouw Wiesman bedankt het bestuur voor haar inzet in het afgelopen jaar. Deze dank wordt met applaus ondersteund.
- Tot slot meldt de heer Uitterhoeve dat de tuincommissie aanstaande vrijdag weer tuinwerkzaamheden gaat uitvoeren. Het staat iedereen vrij om vanaf 09.30 uur daarbij aan te sluiten.

7. Sluiting en borrel

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst en een deelname. Na afloop van de vergadering wordt er nog een borrel geschonken.

Alle Bewoners Appartementen op 7e en 8e etage Pieter de Hooch

Amsterdam, 30 juni 2011

Betreft; **Onderhoud Schuifpuien**

Geachte heer, mevrouw,

Zoals u bekend heeft het bestuur in een poging zo correct mogelijk om te gaan met de belangen van alle bewoners van ons complex, juridisch advies ingewonnen omtrent het onderhoud van de schuifpuien op uw verdiepingen.

Inmiddels is het advies van de advocaat binnen. U treft een kopie van zijn schrijven hierbij aan.

In vervolg op dit schrijven zullen we Munnik VvE beheer verzoeken e.e.a. zoals het aanvragen van offertes verder ter hand te nemen en zorg te dragen voor de coördinatie van het onderhoud van de puien.

We vertrouwen er op dat de uitleg in de brief duidelijk is. Mocht u nog vragen hebben, aarzelt u dan niet contact op te nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

VvE Pieter de Hooch

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lex van Kats', written over a horizontal line.

Lex van Kats
Secretaris

cc. Munnik VvE Beheer

VvE Pieter de Hooch
t.a.v. mevrouw M.-J. Grotenhuis
Pieter de Hoochstraat 17c
1071 ED AMSTERDAM

Appartementsrecht
Bouwrecht
Huurrecht
Vastgoedrecht
Verenigingsrecht

Arnhem
Inzake
E-mail
Uw ref

Per post, tevens per e-mail: m.j.grotenhuis@chello.nl

21 juni 2011

HB / VvE Pieter de Hooch (B)-Overeenkomst / 20103595-4 / msk
h.braakhuis@rijssenbeek.nl

Geachte mevrouw Grotenhuis,

In vervolg op onze bespreking bij u in het appartementencomplex van 16 mei jl. bericht ik als volgt.

Bij brief van 12 januari jl. (bijlage) heb ik uiteengezet dat op basis van de notariële stukken, meer precies de Akte van Splitsing (AvS), moet worden vastgesteld dat de schuifpuien in de erkers en de losse schuifpuien op de bovenste 2 verdiepingen aan de voorkant van het gebouw (hierna: “de Schuifpuien”) tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken behoren.

In mijn brief van 12 januari jl. heb ik daarnaast aangegeven dat in de AvS welbewust een toedeling van kosten is opgenomen. Op grond van art. 2.1 sub 1 AvS moet worden geconcludeerd dat de kosten van onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de Schuifpuien voor rekening komen van de eigenaar van de appartementen met de indices 1-59 (de woningen). Eigenaren van enkele parkeerplaatsen hoeven dus niet bij te dragen in deze kosten.

Dát de Schuifpuien tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken behoren is op zich logisch; de Schuifpuien bepalen in dit geval zeer zeker mede het uiterlijk en aanzien van het gebouw en de VvE heeft dus belang bij zeggenschap over de Schuifpuien. Het is een gemeenschappelijk belang dat de Schuifpuien qua uiterlijk en aanzien een eenheid blijven vormen alsmede dat de Schuifpuien goed en deugdelijk (d.w.z. door deskundige en professionele partijen) worden onderhouden.

Met het gemeenschappelijke karakter van de Schuifpuien wordt voorkomen dat een individuele eigenaar of gebruiker onvoldoende,

Postbus 1219
6801 BE Arnhem
Velperweg 35-1
6824 BE Arnhem
T (026) 443 42 49
F (026) 445 90 54
info@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl

Bankier:
ABN•AMRO Bank
53 56 84 533
t.n.v. Stg Dordengelden
Rijssenbeek Advocaten

BTW-nummer:
NL8074.38.972.B.01

KvK-nummer:
Arnhem 09192489

ondeskundig of ontijdig onderhoud uitvoert resp. laat uitvoeren waardoor de goede staat en kwaliteit van de Schuifpuien deels in het geding komt. Dit met alle risico's voor de VvE van dien.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat het gros van het onderhoud slechts door een deskundige partij kan worden verricht (o.a. vervangen onderdelen) en grotendeels slechts van buitenaf. Ook dit maakt dat een eigenaar of gebruiker niet zelf onderhoud aan de Schuifpuien kan en moet (willen) uitvoeren.

In mijn brief van 12 januari jl. heb ik verwezen naar de laatste volzin van art. 18 Modelreglement (MR). Daarin is kort gezegd bepaald dat iedere eigenaar of gebruiker de deuren en raamkozijnen met glas aan de binnenkant behoorlijk moet onderhouden, voor zover dit geen vernieuwing is. Gezien het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat dit onderhoud zich voor wat betreft de Schuifpuien beperkt tot het aan de binnenkant schoonhouden van de Schuifpuien en eenvoudig onderhoud, d.w.z. eventueel smeren van van binnenuit goed bereikbare onderdelen. Het eigenlijke onderhoud in en aan de Schuifpuien moet in opdracht en voor rekening van de VvE geschieden.

Ik vertrouw er graag op dat de VvE met dit advies verder kan. Voor verdere vragen en/of overleg weet u mij vanzelfsprekend bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

H.J.G. Braakhuis,
advocaat

