

VvE Pieter de Hooch

Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de VvE **P. de Hooch** gehouden op **dinsdag 30 maart 2010** in appartement Pieter de Hoochstraat 23E in Amsterdam

Aanwezig namens het bestuur: Chr.P.J. Vlek (voorzitter), P.M. Elte, M.J. Grotenhuis, R.J.A. van Kats en N.J.G. Veenboer

Aanwezig namens Munnik VVE Beheer: J.P. Munnik en J.S. Groenheide-Asin (notulist)

Aanwezig aantal stemmen: 367 van de 527 stemmen

1. Opening.

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

2. Mededelingen

- De voorzitter merkt op dat vanuit Munnik gevraagd is of de bewoners de juiste adresgegevens willen doorgeven. Een aantal bewoners heeft een tweede huis of woont op een ander adres. De voorzitter vraagt of deze bewoners, in verband met bereikbaarheid bij calamiteiten, ook deze adresgegevens willen doorgeven.
- Met betrekking tot agendapunt 9.7 meldt de voorzitter dat er geen nieuw bestuur gekozen wordt, maar dat het bestuur wel dringend op zoek is naar versterking. Bewoners die zich kandidaat willen stellen, kunnen zich bij de voorzitter melden. De heren Van Kats en Elte hebben aangegeven te willen stoppen.
- Onderhoud schuifwanden. De heer Van Kats meldt dat de firma Solarlux het onderhoud van de schuifwanden in de erkers gaat verzorgen. De bewoners worden geïnformeerd wanneer zij langskomen. Het is de bedoeling om alle werkzaamheden in één dag uit te laten voeren. Het bestuur verzoekt de bewoners om ervoor te zorgen dat dit ook op die dag dan mogelijk is. Tijdens het onderhoud worden alle lopende delen gecontroleerd en onderhoud gepleegd.
- Verder meldt de heer Van Kats dat het appartement van de heer Meijssen als proefopstelling dient voor het onderhoud van de schuiframen op de bovenste verdiepingen. Als deze werkzaamheden naar tevredenheid worden uitgevoerd, wordt dezelfde procedé gevolgd in de andere appartementen.

Mevrouw Coeterier vraagt of de rubbers van de puilen op de 7e en 8ste verdieping ook behandeld worden. De heer Van Kats stelt voor om eerst de werkzaamheden in het appartement van de heer Meijssen af te wachten, daarna worden andere punten opgepakt.

3. Notulen BALV d.d. 2 december 2009 en 10 januari 2010

Notulen ALV d.d. 2 december 2009: geen opmerkingen; de notulen worden goedgekeurd.

Notulen BALV d.d. 10 januari 2010: geen opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd.

4. Financiën

4.1. Balans en de exploitatierekening 2009

De heer Veenboer meldt dat het boekjaar met een exploitatieoverschot van € 10.000,-- is afgesloten. Dit positieve resultaat was mede aanleiding voor het bestuur om voor te stellen om dit bedrag ad € 10.000,-- niet te restitueren aan de eigenaren, maar te verreken met de kosten van het cameratoezicht. De eenmalige bijdrage komt dan dus te vervallen. De heer Veenboer vraagt of er nog specifieke vragen zijn over het uitgebreide verslag van Munnik.

De heer Glastra merkt op dat het elektraverbruik in 2009 behoorlijk is toegenomen. De heer Veenboer antwoordt dat deze stijging veroorzaakt wordt door een aantal prijsstijgingen. Deze fluctuatie in de prijzen heeft voor de overschrijding van deze post gezorgd.

De heer Van Etten meldt dat de kascommissie ook naar deze post heeft gekeken. De kascommissie ontdekte dat in deze post ook een grote afrekening ad € 3.720,-- van 2008 was verwerkt. Daarnaast adviseert de kascommissie het bestuur om eventueel naar een andere leverancier over te stappen. Hij merkt daarbij wel op dat de drie liften in het complex een extra verzekering hebben op het af te sluiten contract. Hierop aansluitend merkt de heer Munnik op dat de bevindingen van de kascommissie inderdaad juist zijn. De afrekening uit 2008 is mede reden van de verhoging van de kosten. Daarnaast werd vroeger het vastrecht gebaseerd was op kWh. Nu vindt de afrekening plaats op basis van de specifieke onderdelen, onder andere de liften, van het complex. Dus de verhoging wordt voor een deel veroorzaakt door de afrekening uit 2008 en voor een ander deel door de wijziging van de structuur van de lasten. Het bestuur neemt deze opmerking mee.

4.2. Verslag kascommissie

De kascommissie bestond uit de heren Van Etten en Voogdt. De heer Van Etten neemt het woord en meldt dat de kascommissie de jaarstukken heeft gecontroleerd en goedgekeurd. Wel had de kascommissie een aantal vragen, onder andere over de kosten voor elektra, de afrekening van de verzekeringen, de bevoegdheid met betrekking tot de rekeningen en de verdeling van de kosten met betrekking tot de huismeester. De vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering om de realisatie van de begroting 2009 goed te keuren. De voorzitter bedankt de beide kascommissieleden en de penningmeester voor het controleren van de jaarcijfers. De kascommissie blijft ongewijzigd.

4.3. Herverdeling kosten / kostenplaats huismeester

De heer Veenboer meldt dat het bestuur, in overleg met de heer Munnik, besloten heeft om 10% van de kosten van de huismeester specifiek toe te rekenen aan de parkeerplaatsen. Dit betekent het volgende:

Voor eigenaren met één parkeerplaats verandert er niets;

Eigenaren, die meerdere parkeerplaatsen hebben, gaan per maand € 4 à 5,-- meer betalen;

Eigenaren, die geen parkeerplaats hebben, gaan per maand € 4 à 5,-- minder betalen.

4.4. Begroting 2010

De heer Veenboer meldt dat de begroting is aangepast aan de prijsstijgingen en de reservefondsen met 3% zijn geïndexeerd. Op basis van deze begroting wordt er geen extra bijdrage aan de servicekosten gevraagd.

Vanuit de vergadering zijn er geen vragen.

Tot slot merkt de voorzitter nog op dat de VvE in de afgelopen jaren een behoorlijk groot bedrag heeft gereserveerd voor het toekomstig onderhoud. Het bestuur vraagt zich af of de MJOP overeenkomt met de werkelijkheid en stelt voor om dit nader te laten onderzoeken door een extern bureau. Dit bureau kan een 0-meting uitvoeren en op basis van deze meting krijgt het bestuur een beter inzicht of de begroting op orde is en of de VvE voldoende reserveert voor het toekomstig onderhoud. De voorzitter vraagt of de vergadering instemt met het laten uitvoeren van deze 0-meting. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

4.5. Autorisatiebeleid bankrekeningen

De heer Veenboer meldt dat Munnik overgaat naar elektronisch bankieren van de Rabobank. Helaas is dit dus nog steeds niet gerealiseerd. Het bestuur heeft daarop besloten dat alle

betalingen gefiatteerd worden of door de voorzitter of door de penningmeester. De invoer van de betalingen worden wel door Munnik uitgevoerd, maar de daadwerkelijke fiattering gebeurt door de voorzitter of door de penningmeester.

De heer Groeneveld vraagt of de wekelijkse betalingen ook gefiatteerd worden. De heer Veenboer antwoordt dat hij een tweewekelijkse fiattering voldoende acht. Mevrouw Wiesman stelt voor dat de fiattering van hogere uitgaven door meerdere mensen geschiedt. De heer Veenboer antwoordt dat dit niet noodzakelijk is, omdat binnen de VvE de vergadering het hoogste orgaan is. Het bestuur dient grote uitgaven ter goedkeuring aan de vergadering voor te leggen; de vergadering beslist uiteindelijk over deze uitgave. Fraudering is daardoor in principe uitgesloten. Hierop aansluitend concludeert de voorzitter op dat de huidige situatie werkbaar is en alle zekeringen zijn gewaarborgd. Tot slot merkt de heer Groeneveld op dat 80% van de betalingen in feite al op contractbasis vastliggen en al vooraf gefiatteerd kunnen worden. De voorzitter antwoordt dat het bestuur desondanks te allen tijde de controle over alle betalingen wil behouden.

4.6. Voorstel hoogte servicekosten.

De servicekosten blijven gelijk.

5. Technische Commissie

Groot Onderhoud:

De heer Elte neemt het woord en meldt dat Sigma vandaag het schilderwerk heeft gecontroleerd. Het bestuur ontvangt het rapport eerdaags. Sigma merkte wel op dat het vorige schildersbedrijf de verf erg slordig heeft aangebracht en veel verfspetters heeft achtergelaten. Daarnaast onderzoekt een extern bedrijf de wijze waarop de verf is aangebracht. Vanuit de bewoners heeft het bestuur geen klachten ontvangen.

De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- Mevrouw Wiesman merkt op dat de communicatie met de schilders niet naar tevredenheid verloopt. Met name met betrekking tot het open of dicht zetten van de ramen. Zij vraagt of deze afspraken verbeterd kunnen worden. De voorzitter antwoordt dat de bewoners dit punt zelf met de schilders dienen te bespreken. Het is de bedoeling dat de schilders nog een keer langskomen bij degene van wie het raam dicht was.
- Mevrouw Wiesman merkt verder op dat de rode vensterbanken niet zijn geschilderd. De voorzitter antwoordt dat dit inderdaad klopt. Deze vensterbanken worden niet geschilderd, omdat zij van kunststof zijn vervaardigd.
- Volgens de heer Van 't Hoff zijn de rode vensterbanken wel geschuurd, omdat ze mat zijn. Vanuit de vergadering wordt dit beaamd en wordt opgemerkt dat de vensterbanken mogelijk van een ander materiaal gemaakt zijn. De heer Munnik vraagt dit na en bespreekt zijn bevindingen met het bestuur.
- De heer Groeneveld vraagt of er afspraken gemaakt zijn met de schilders over het open houden van de algemene toegangsdeur. De voorzitter antwoordt dat deze deur altijd gesloten moet worden. Met de schilders is afgesproken dat zij deze deur sluiten, maar dit gebeurt dus niet altijd. Daarnaast benadrukt hij nogmaals dat bewoners de deur niet open moeten maken voor onbekenden. Verder merkt hij op dat de toegangsdeur een schijnveiligheid is. Hij vraagt aan de bewoners om ervoor te zorgen dat de deur van het appartement goed afgesloten is en voorzien is van deugdelijke sloten.
- Mevrouw Van Hagen vraagt wanneer de kant van de N. Maasstraat geschilderd wordt. De voorzitter antwoordt dat de bewoners hierover bericht ontvangen.

- De heer Meijssen vraagt of het ijzeren hek aan de achterzijde geschilderd wordt. De heer Munnik antwoordt dat met deze schilderbeurt alleen het houtwerk wordt geschilderd. Sigma heeft een verftechnisch rapport opgesteld en op basis van dit rapport wordt het schilderwerk uitgevoerd. Over twee jaar zijn andere onderdelen van het complex aan de beurt.

Tot slot merkt de heer Elte op dat de posten van de grijze deuren wel geschilderd worden. Andere delen zijn volgens Sigma nog prima en worden niet geschilderd. De voorzitter meldt dat het schilderwerk ook tijdens de 0-meting wordt meegenomen.

6. Camera Commissie

De heer Ehrhardt, voorzitter van de camera commissie, neemt het woord en meldt dat er drie offertes zijn aangevraagd voor de camerabewaking. De diverse offertes zijn met het bestuur besproken en daaruit is, op basis van de voorwaarden, een keuze gemaakt. De commissie adviseert de vergadering om akkoord te gaan met de offerte van een bedrijf uit Almere. De totale kosten van deze offerte bedragen € 9.222,--. Bijkomende kosten zijn voor de cameramanager circa € 500,-- en het snelste abonnement € 500,-- per jaar.

Aansluitend hierop meldt de voorzitter dat dit systeem voldoet aan de gestelde eisen: goed functionerend ook in het donker en hufterproof. Het bestuur zorgt er daarnaast nog voor dat er een goed reglement voor het gebruik van de camera's wordt opgesteld; de heer Elte houdt zich daarmee bezig. Het bestuur hoopt dat de camerabewaking voor de zomer geïnstalleerd is en de bewoners daardoor een stuk prettiger wonen.

Mevrouw Hoekert vraagt welke regels in het reglement zijn opgenomen. De voorzitter antwoordt dat het bestuur een reglement opstelt waarin het totaal gebruik van de camera's beschreven staat.

De heer Koning merkt op dat een aantal bewoners wel belangstelling heeft om, aanvullend op dit collectieve contract, ook op de eigen etage camera's te plaatsen. De heer Elte antwoordt dat, op het gekozen systeem, maar een beperkt aantal camera's aangesloten kan worden. Hij is er geen voorstander van om dit systeem op deze wijze uit te breiden. Het plaatsen van extra camera's brengt extra problemen met zich mee, zoals wie mag waar kijken en onder welke voorwaarden. Aanpassing van het systeem maakt het systeem ook niet goedkoper, maar wel complexer en zal het traject alleen maar vertragen en lastiger maken. Daarnaast merkt hij op dat de bewoners de beelden alleen maar mogen inzien na een melding of aangifte bij de politie. Hij raadt de bewoners aan om een webcam bij hun eigen voordeur te plaatsen, waarvan de beelden via de eigen computer terug te zien zijn.

De voorzitter sluit dit onderwerp af.

Met betrekking tot het beveiligen van het gebouw meldt de voorzitter tot slot dat Besam de meest passende elektronische schuifdeur heeft. Hij heeft dit punt ook binnen het bestuur besproken. In een volgende vergadering zal hij hiertoe een voorstel ter bespreking inbrengen.

7. Binnentuin commissie

7.1. Stand van zaken inrichting binnentuin

Mevrouw Scheltens neemt namens de commissie het woord en meldt dat de commissie wilde weten of er voldoende draagvlak was voor de inrichting van de binnentuin. De commissie heeft daarop een enquête onder de bewoners gehouden. Tot op heden zijn er 30 reacties ontvangen, waarvan: 12 voor de getapte verfraaiing; 8 voor de grootschalige verfraaiing en 10 geen verfraaiing willen.

Dit betekent dat er een grote meerderheid is die wel iets aan de binnentuin wil doen en er een duidelijke minderheid is die eigenlijk niets wil doen. De commissie heeft besloten om de tuin niet grootschalig aan te pakken, maar wel iets met de tuin te doen dat niet teveel kost.

Twee dingen in de binnentuin die als storend worden ervaren, zijn de vloer en het hekwerk langs het hotel. Voorstel voor de vloer: de mogelijkheden voor een subsidie groen dak wordt nader onderzocht. Tevens wordt onderzocht of dit technisch mogelijk is. Voorstel hekwerk: langs het hekwerk worden smalle plantenbakken geplaatst om die kant op te fleuren. Tegen de witte muur komt begroeiing. Aan de tuinman wordt gevraagd of hij een offerte voor deze werkzaamheden wil opstellen. De tuincommissie stelt voor om te starten met de smalle plantenbakken en daarnaast de mogelijkheden voor de vloer te onderzoeken. Volgend jaar wordt het totaalplan van de commissie in de vergadering besproken.

De heer Van Etten merkt op dat hij een aantal jaren geleden ook al de mogelijkheden van een cedumdak heeft onderzocht. Het was toen mogelijk om hiervoor subsidie te ontvangen. Hij kijkt na of hij deze informatie nog in zijn bezit heeft en overhandigt ze aan de commissie. Aansluitend hierop meldt de voorzitter dat Dak Advies Nederland een rapport over het dak heeft uitgebracht. Het DAN is van mening dat het dak van prima kwaliteit is en het plaatsen van een cedumdak geen probleem is.

De voorzitter concludeert dat de tuincommissie nieuwe plannen heeft voor de binnentuin. De kosten voor deze plannen zijn nog niet geheel duidelijk. De tuincommissie werkt de voorstellen uit in een plan en brengt dit plan volgend jaar ter bespreking in de vergadering. Hierop aansluitend merkt de heer Veenboer op dat de post onderhoud groenvoorziening € 2.000,-- bedraagt. De tuincommissie kan gebruik maken van deze gelden voor het bekostigen van haar plannen.

De heer Van Etten merkt nog op dat een cedumdak waarschijnlijk te duur is. De kosten bedragen tussen de € 60 en 100.000,--. De heer Glastra is het daarmee niet eens en merkt op dat als deze kosten over alle eigenaren verdeeld worden, de kosten per eigenaar op zich wel meevallen. De heer Veenboer antwoordt dat uit de enquête ook blijkt dat een substantieel deel van de eigenaren geen belangstelling heeft voor de verfraaiing van de binnentuin. Het voorstel van de tuincommissie zal dus om die reden geen meerderheid halen. Hierop aansluitend merkt de heer Vlek jr. op dat de enquête, gezien de respons, ook eigenlijk geen afspiegeling is van de mening van de bewoners die in het complex wonen.

De heer Groeneveld merkt op dat de binnentuin in eerste instantie al aanzienlijk verfraaid kan worden als de bewoners hun rommel zelf opruimen.

De voorzitter antwoordt dat het bestuur daar in het volgende punt op terugkomt. Hij bedankt mevrouw Scheltens voor haar toelichting en wenst de tuincommissie veel succes met het verder uitwerken van haar plannen.

7.2. Voorstel beëindigen gedoogbeleid

De voorzitter meldt dat in de Splitsingsakte de functie van de tuin beschreven staat als stiltegebied. Jaren geleden is een gedoogbeleid ingesteld voor het spelen van kinderen in de binnentuin. Regelmatig bereikt het bestuur berichten waarin vermeld staat dat de bewoners zich ergeren aan onder andere het speelgoed dat achterblijft in de tuin. Het bestuur brengt nogmaals het beëindigen van het gedoogbeleid in stemming.

De heer Meijssen vraagt zich af wat een stiltegebied inhoudt. De heer Van Kats antwoordt dat wettelijk niet omschreven staat wat een stiltegebied inhoudt. Wel duidelijk is dat er hiermee bedoeld wordt dat er in de binnentuin geen kinderfeestjes gevierd mogen worden, niet gevoetbald mag worden en geen radio's aan mogen staan. Uit de reacties vanuit de bewoners blijkt dat velen zich ergeren aan het speelgoed in de tuin en de overlast. De voorzitter meldt dat er ook schade wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke voorzieningen in de tuin. De daders “vergeten” vervolgens om dit bij het bestuur te melden en de VvE draait dan op voor deze kosten.

Vanuit de vergadering wordt voorgesteld dat de bewoners een week de kans krijgen om al het speelgoed op te ruimen en dat na die week al het speelgoed wordt weggegooid. De voorzitter stelt een tussenoplossing voor, namelijk binnenkort bezoekt hij samen met de huismeester de binnentuin en al het speelgoed dat niet achter de hekken ligt wordt meegenomen en bij de huismeester opgeslagen. De bewoners kunnen de spullen op maandag-, woensdag- of vrijdagochtend komen halen. Al het speelgoed dat dan nog achterblijft, gaat naar de kringloopwinkel. De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.

Voor alle duidelijkheid zullen de “huisregels” voor gebruik van de binnentuin, bij de notulen worden gevoegd.

8. Huishoudelijk Reglement

De heer Van Kats neemt het woord en geeft een toelichting op het voorstel van het bestuur om terug te keren naar het oorspronkelijke reglement dat iedereen in hun bezit heeft.

De heer Van Etten merkt op dat de verharde vloer in de erkers dan wel tot problemen kunnen leiden. De heer Van Kats antwoordt dat als het voorstel wordt aangenomen, dit soort punten in een volgende vergadering ter bespreking worden ingebracht. De heer Van Etten gaat hiermee akkoord.

Mevrouw Höppener merkt op het plaatsen van spullen in de openbare ruimtes onder bepaalde voorwaarden werd gedoogd. In de reglementen staat echter vermeld dat dit niet is toegestaan. Ze vraagt hoe het bestuur hiermee omgaat. De voorzitter antwoordt dat als een aantal bewoners in een bepaald portaal hiermee akkoord gaat en de vluchtwegen niet geblokkeerd worden, het bestuur deze situatie gedooft.

De heer Van Kats sluit de discussie en vraagt aan de bewoners om in te stemmen met het voorstel van het bestuur.

9. Stemming over aangemelde beslispunten:

9.1. Jaarrekening 2009

De jaarrekening wordt unaniem goedgekeurd.

9.2. Begroting 2010.

De begroting 2010 wordt unaniem goedgekeurd.

9.3. Hoogte servicekosten.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het gelijk houden van de servicekosten.

9.4. Voorstel betaling installatie camera's

Voor: 351 stemmen, tegen: 16. Het voorstel van het bestuur om € 10.000,-- beschikbaar te stellen voor het cameratoezicht, wordt aangenomen.

9.5. Beëindiging gedoogbeleid binnenterrein.

Voor: 200, tegen: 129 en onthoudingen: 38. Het voorstel van het bestuur wordt aangenomen. Dit betekent dat er een einde komt aan het gedoogbeleid en de binnentuin wederom een stiltegebied wordt. Al het speelgoed dient verwijderd te worden. De regels met betrekking tot de binnentuin worden nogmaals aan de bewoners toegestuurd en in de nieuwsbrief vermeld.

9.6. Huishoudelijk Reglement

Voor: 342, tegen: 7 en onthoudingen: 18. De VvE keert terug naar het oorspronkelijke reglement.

10. Rondvraag.

- De voorzitter meldt dat het bestuur momenteel uit vijf leden bestaat. Hij doet nogmaals een oproep aan de bewoners om tot het bestuur toe te treden.

VvE Pieter de Hooch

- Mevrouw Jonk vraagt of er nog gevlagd wordt en of er nog een nieuwe wimpel wordt aangeschaft. De heer Van Kats antwoordt dat hij zeker op 30 april en 4 en 5 mei zal vlaggen. Er wordt geen nieuwe wimpel gekocht.
- Mevrouw Wiesman meldt dat zij op 22 februari jl. geconfronteerd werd met een lekkage. Sindsdien heeft zij diverse keren contact gehad met Munnik over de schade. Tot op heden is er geen expert langs geweest om de schade op te nemen. De heer Munnik antwoordt dat er veelvuldig mailverkeer met de verzekeraar is geweest om een expert in te schakelen. Helaas heeft dit niet ertoe geleid dat een expert bij mevrouw langs is geweest. Munnik kan hier helaas niets aan veranderen, omdat de verzekeraar bepaalt wanneer een expert langs gaat. Hij heeft nota genomen van de opmerking van mevrouw Wiesman en neemt contact op met de verzekeraar.

Mevrouw Grotenhuis reageert daarop en merkt op dat deze gang van zaken pleit voor het overgaan naar een andere verzekeringsmaatschappij.

De voorzitter merkt op dat het idee goed is, maar dat hiermee het probleem van mevrouw Wiesman niet opgelost wordt.

Mevrouw Wiesman vraagt hoeveel lekkages er nu spelen binnen het gebouw. De heer Van Kats antwoordt dat de inventarisatie nog niet compleet is; een aantal bewoners heeft nog niet op de oproep gereageerd. Tot nu toe zijn er zeven vergelijkbare lekkages gemeld. De garantieregeling volgens het GIW voor leidingwerk zoals waaraan de 7 lekkages zich voordoen geldt maar voor drie jaar en is nu dus verlopen.

De heer Glastra meldt dat bepaalde verbouwingen in het appartement, zoals luxe keukens en badkamers, extra verzekerd dienen te worden in de eigen inboedelverzekering onder het zogenaamde 'eigenaarsbelang'. Hij adviseert de bewoners om te onderzoeken of zij alle zaken in het appartement goed verzekerd zijn. In de voorwaarden van de polis staat ook vermeld hoe men met klachten om moet gaan.

13. Sluiting en borrel.

De heer Van Kats bedankt de bewoners hartelijk voor de prachtige bloemen. De voorzitter bedankt mevrouw Whitlau en de heer Van Kats voor hun gastvrijheid.

Mevrouw Wiesman bedankt namens alle bewoners het bestuur voor haar inspanningen in het afgelopen jaar.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.45 uur en meldt dat er nog een drankje geschonken wordt.