

Notulen vergadering van	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op datum	: Dinsdag 3 juni 2025
Locatie	: Buurthuis De Coenen, Tuinzaal J.M. Coenenstraat 4 Amsterdam
Aanwezig namens Bestuur	: De heer A. Uitterhoeve (voorzitter) : De heer G. Capel (secretaris) : De heer J. Fernhout (algemeen Bestuurslid) : Mevrouw A. Wiesman (algemeen Bestuurslid)
Namens Munnik VvE Beheer	: De heer F. Jansen (projectleider) : De heer C. de Mooij (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 401 stemmen van de 527 stemmen (76%)

1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen

De voorzitter, de heer Uitterhoeve, opent de vergadering om 20.25 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vaststelling quorum en agenda

De voorzitter stelt vast dat het vereiste quorum is bereikt en dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

De voorzitter merkt op dat Bestuurslid mevrouw Van de Paverd wegens vakantie afwezig is.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering

Ter besluitvorming

De notulen van 11 juni 2024 worden in het algemeen besproken.

Mevrouw Whitlau, appartement 23E merkt op dat de formulering op pagina 1, onderaan, verwarring oproept. Volgens haar zou het duidelijker zijn geweest dat machtigingen bedoeld zijn om aan andere bewoners te geven, en niet aan het Bestuur. Daarbij wijst ze op artikel 25C, waarin wordt bedoeld dat men een blanco stemformulier mag afgeven en de gemachtigde machtigt om het naar eigen inzicht in te vullen. De voorzitter merkt op dat dit klopt en licht toe dat ook ingevulde machtigingen gebruikt kunnen worden.

Mevrouw Whitlau 23E en de heer Breemer 19G vragen waarom er geen voorstel is gedaan omtrent het onderwerp 'Fietsen', zoals in de vorige notulen was aangekondigd. Het Bestuur antwoordt dat de gemeente inmiddels een aantal fietsen heeft verwijderd en ook onze eigen fietsenkelder is opgeschoond waardoor het probleem tijdelijk opgelost is. Daarom heeft het Bestuur er, gezien de volle agenda, geen prioriteit aan gegeven.

Mevrouw Tholen 13A vult aan dat het punt niet per se hoeft te worden opgelost, maar dat het wel belangrijk is om gemaakte toezeggingen op te volgen. De voorzitter biedt hiervoor zijn excuses aan. Hij benadrukt dat, mocht het probleem escaleren, het Bestuur dit opnieuw zal oppakken en dat bewoners dan ook uitgenodigd zullen worden om actief mee te denken.

4. Ingekomen stukken

Ter besluitvorming

Voorstel van de heer P. Kuks voor het starten van een juridische procedure

De voorzitter licht toe dat er een brief is ontvangen van de heer Kuks 17A, waarin wordt voorgesteld om agendapunt 10 eerder te behandelen. Volgens de heer Kuks is er sprake van urgentie en verwacht hij dat dit onderwerp tot discussie zal leiden. Het Bestuur heeft echter besloten de agendapunten te handhaven in de volgorde zoals opgesteld, op basis van inhoudelijke prioriteit.

Door de heer Van Etten 25C wordt opgemerkt dat het niet behandelen van dit punt tijdens de vergadering ertoe zou kunnen leiden dat er buiten de vergadering om actie ondernomen wordt. De voorzitter geeft aan dat het Bestuur het resultaat van een dergelijke actie anders inschat dan de indiener van het voorstel. De voorzitter schat verder in dat de agenda voldoende ruimte biedt om dit punt te bespreken.

5. Samenstelling Bestuur, kascommissie en eventuele andere commissies

Ter besluitvorming

De voorzitter meldt dat de zittingstermijn van Arjan Capel en Bert Uitterhoeve is verlopen. Beiden stellen zich beschikbaar voor een nieuwe termijn van drie jaar. Derk van Etten en Paul Kuks hebben aangegeven dat zij zich terugtrekken uit de kascommissie. De voorzitter spreekt zijn dank uit voor hun jarenlange inzet.

Mevrouw Van de Paverd heeft aangegeven dat de combinatie van mantelzorg en haar rol als Bestuurslid niet langer haalbaar is. Zij stelt zich kandidaat voor de kascommissie. Het Bestuur is haar dankbaar voor haar inzet en blij met haar blijvende betrokkenheid.

Voor de overige vacature in de kascommissie heeft Jan van Overeem zich beschikbaar gesteld. Hij is samen met Monique Stranders sinds maart 2025 eigenaar van appartement 17F. Jan is advocaat bij BDO en parttime rechter bij het gerechtshof Amsterdam. Daarnaast heeft hij Bestuurservaring binnen een kleinere VvE. Het Bestuur spreekt zijn waardering uit voor zijn kandidatuur.

Voor het Bestuur stelt Joost Goedhart zich beschikbaar. Hij woont sinds oktober 2023 in appartement 21C met Lidwien van den Bos. Joost is gepensioneerd, heeft Nederlands gestudeerd en jarenlang lesgegeven. Zijn loopbaan heeft hij afgesloten als directeur ICT bij de Hogeschool Utrecht. Het Bestuur verwelkomt zijn aanmelding met enthousiasme.

Mevrouw Tholen 13A vraagt of de stemming over de toetreding tot het Bestuur óf over de functieverdeling gaat. De voorzitter legt uit dat het om toetreding tot het Bestuur gaat, de Bestuursleden zelf verdelen onderling de taken en functies.

Ten aanzien van Joost Goedhart wordt gevraagd of hij technische taken op zich kan nemen, zoals het verbeteren van de websiteveiligheid, gezien meldingen van bewoners dat het domein als onveilig wordt weergegeven.

Actie: De voorzitter zegt toe dit onderwerp te betrekken bij de taakverdeling in het Bestuur.

6. Financiën

Ter besluitvorming

Balans en exploitatie 2024

De voorzitter presenteert het Bestuursverslag over 2024. Hij meldt dat het een financieel gunstig jaar is geweest voor de VvE. Er werd een positief exploitatieresultaat behaald van €23.219,96. Dit is voornamelijk te danken aan lager uitgevallen onderhoudskosten en een aanzienlijke daling van de energiekosten, die circa €21.000 lager waren dan begroot. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de jaarrekening, zoals opgesteld door Munnik VvE Beheer.

Verslag kascommissie

De kascommissie geeft aan dat zij gedurende het jaar de kas van de huismeester niet heeft kunnen controleren omdat een schriftelijke verantwoording ontbrak. Dit is alsnog ingeleverd en correct bevonden.

Mevrouw Grotenhuis 17C vraagt waarom het Bestuur geen schriftelijke reactie heeft gegeven op de vijf aanbevelingen van de kascommissie. Het Bestuur zegt toe hier alsnog schriftelijk op terug te komen.

Actie: Het Bestuur reageert schriftelijk op de aanbevelingen van de kascommissie.

Begroting 2025 & Uitvoering MJOP

De voorzitter licht vervolgens de begroting voor 2025 toe. Er is sprake van een stabiel financieel beeld. De maandelijkse bijdrage hoeft voor het eerst in jaren niet verhoogd te worden, mede dankzij het huidige gunstige energiecontract dat tot eind 2026 doorloopt. Wel voorziet de begroting in extra uitgaven voor de vervanging van de rookgasafvoerkanalen en schilderwerkzaamheden aan de voorzijde van het complex.

Mevrouw Tholen 13A merkt op dat in het MJOP een aantal punten lijkt te ontbreken, zoals het sleutelplan, de voordeurproblematiek en verouderde techniek van de intercominstallaties. Het Bestuur antwoordt dat het sleutelplan is opgenomen.

De voordeurproblemen verschilt per kolom. De oorzaak is vrijwel altijd onjuist gebruik van de voordeur bij verbouwingen of afleveren van goederen. Wel is bekend dat herstel bij sommige deuren in een aantal gevallen moeizaam is geweest. Wat betreft de intercomtechniek zal navraag worden gedaan bij het betrokken bedrijf Hacar.

Actie: Het Bestuur informeert bij Hacar of de gebruikte intercomtechniek nog wordt ondersteund.

Mevrouw Grotenhuis 17C stelt voor om een enquête te houden over het veiligheidsgevoel rondom de openstaande voordeuren. Het Bestuur staat hier positief tegenover, mits er bewoners zijn die dit willen coördineren.

Actie: Het Bestuur gaat na welke eigenaren een dergelijk onderzoek zouden willen coördineren.

Mevrouw Bijnen 15G stelt voor om bij de ingang een bordje op te hangen met instructies voor het gebruik van het deursysteem. De voorzitter geeft aan dat deze informatie reeds aangebracht is boven de deur en tevens duidelijk, middels een aangemaakt document, wordt uitgelegd. Dit document is te vinden op de website. In noodgevallen kan de stekker uit het stopcontact worden gehaald, waardoor de deur handmatig wordt.

7. Voorstel renovatie rookgasafvoerkanalen

Ter besluitvorming

De voorzitter geeft aan dat dit onderwerp reeds is besproken tijdens een eerdere informatieavond. De huidige schoorstenen voldoen niet meer aan de wettelijke eisen en zijn ongeschikt voor moderne HR-ketels. Zonder aanpassing van het afvoersysteem mogen er geen nieuwe ketels worden aangesloten, vanwege risico's op, bijvoorbeeld, koolmonoxidevergiftiging. Een gespecialiseerd bedrijf heeft een plan opgesteld voor vervanging.

Mevrouw Whitlau 23E vraagt of er een tegenofferte is opgevraagd. De voorzitter antwoordt dat dit vanwege de complexiteit van het maatwerk niet wenselijk was.

Dit is ook uitgebreid besproken op de informatieavond. De kascommissie onderschrijft inmiddels dit standpunt.

De heer Sandelowsky 21E vraagt wat dit betekent voor recent geplaatste ketels. De voorzitter geeft aan dat als eerste stap een inventarisatie per woning volgt. Er volgt individueel advies.

Mevrouw v.d. Berg 13C dringt aan op instemming met het plan. Zonder dit besluit kunnen bewoners binnenkort mogelijk geen nieuwe ketels laten installeren, omdat installateurs dan weigeren om deze aan te sluiten op het huidige systeem.

8. Beleidsnotitie privégebruik lifthallen

Ter besluitvorming

De voorzitter meldt dat de wijze van gebruik van de lifthallen vorig jaar is aangescherpt. Inmiddels is ook wetgeving rondom brandveiligheid strenger geworden. Na toetsing op dit punt is een aangepaste beleidsnotitie opgesteld, waarin staat dat, buiten de altijd vrij te houden zones alleen onbrandbare of brandvertragend behandelde objecten in de lifthal geplaatst mogen worden. Bewoners moeten dit kunnen aantonen dat een object brandvertragend is behandeld.

De heer Breemer 19G vraagt of ook wanddecoratie, zoals schilderijen of kindertekeningen, verboden is. De voorzitter antwoordt dat dit slechts in beperkte mate is toegestaan.

De heer Glastra 15F vraagt wie mag bepalen hoe de lifthal wordt ingericht buiten de vrij te houden zones. De voorzitter verwijst naar de beleidsnotitie, waarin staat dat dit in overleg tussen directe burens wordt geregeld. Het Bestuur kan indien nodig bemiddelen.

9. Protocol verbouwingen

Ter besluitvorming

De voorzitter licht toe dat het protocol is aangepast voor wat betreft het punt over het aanleggen van vloerverwarming. Een algeheel verbod is juridisch niet correct. Daarom zijn aanvullende voorwaarden opgenomen in het protocol, waaronder specifieke tijden waarop werkzaamheden mogen plaatsvinden.

De heer Van Etten 25C merkt op dat vloerverwarming kan leiden tot onvoldoende geluidsisolatie, zeker als een harde vloerbedekking wordt aangebracht. Hij adviseert dat bewoners hier nadrukkelijk op worden gewezen. De voorzitter bevestigt dat dit punt in het protocol is verwerkt.

Mevrouw Tholen 13A wijst op een mogelijke tegenstrijdigheid in het protocol: werken in het weekend zou niet zijn toegestaan, terwijl de gemeente dit wel toestaat. Het Bestuur legt uit dat een VvE altijd aanvullende regels mag stellen bovenop gemeentelijke normen. Wat in het protocol staat is conform het Huishoudelijk Reglement.

Mevrouw Tholen 13A vraagt verder of er iets is opgenomen over het tijdelijk plaatsen van bouwafval. De voorzitter antwoordt dat de grond rondom het gebouw gemeentelijke gebied betreft. Daarom kan de VvE hier zelf geen regels over opstellen; meldingen moeten bij de gemeente worden gedaan.

10. Voorstel voor het starten van een juridische procedure

Ter besluitvorming

De voorzitter licht toe dat VvE-lid de heer Kuks 17A een voorstel heeft ingediend om een juridische procedure te starten tegen de eigenaren van appartementen 11A1 en 11A4, en tegen de VvE van buurcomplex De Hooch. Het voorstel heeft betrekking op aangebrachte wijzigingen aan de zogeheten 'platjes' die afwijken van de verleende omgevingsvergunning.

In het geval van appartement 11A1 zijn onder andere doorvalbeveiligingen verwijderd en plantenbakken van ongeveer 1.50 meter hoogte op de rand geplaatst. Voor 11A4 geldt dat de balkonafscheiding is verplaatst, waardoor het platje bij het balkon lijkt te zijn toegevoegd.

Het Bestuur heeft hierover juridisch advies ingewonnen bij Rijssenbeek Advocaten. Samengevat luidt hun advies als volgt:

- De verjaringstermijn om juridische actie te ondernemen bedraagt twintig jaar. Er is juridisch gezien dus geen directe urgentie.
- De splitsingsakte verplicht op geen enkele wijze tot aangaan van een procedure.
- De aangebrachte veranderingen zorgen voor de appartementen 13A en 13B juist voor meer privacy.
- Er is geen sprake van daadwerkelijke herhaalde overlast.
- Er zijn, ook bij verjaring, geen wezenlijk VvE belangen in het geding.
- Alleen het Bestuur is bevoegd om de VvE in rechte te vertegenwoordigen.

De voorzitter voegt toe dat het Bestuur momenteel al een volle agenda heeft en op basis van de inhoud en het juridisch advies geen prioriteit aan dit onderwerp wil geven.

De heer Kuks uit felle kritiek op het advies en het gebrek aan actie. Hij stelt dat het wegstemmen van zijn voorstel kosten met zich mee kan brengen als de situatie escaleert. Hij wijst tevens op het ontbreken van tegenargumenten van het Bestuur.

De heer Van Etten vraagt of ook andere bewoners overlast ervaren. De heer Kuks antwoordt dat twee andere bewoners zich bij hem hebben gemeld. Mevrouw Grotenhuis 17C bevestigt dat zij op de tweede verdieping hinder ervaart van geluid afkomstig van het balkon bij 11A4.

De heer Breemer 19G stelt voor om eerst het gesprek aan te gaan in plaats van te procederen. Procederen leidt tot escalatie en conflict en meestal niet tot een voor alle partijen bevredigende oplossing. In het verlengde daarvan merkt de voorzitter op dat hij als direct belanghebbende wil nadenken over een gesprek met zijn burens over het ook voor de toekomstig bestendigen van de huidige situatie bij 11A1 met afschermdende plantenbakken.

Vervolgens wordt door mevrouw Grotenhuis 17C voorgesteld om een overleggroep op te zetten bestaande uit de voorzitter, de heer Kuks, de heer Van Overeem en geïnteresseerde eigenaren met het doel om tot een voorstel voor de ALV te komen. De heer Van Overeem geeft echter aan niet aan zo'n traject te willen deelnemen en blijft vasthouden aan de formele stemming. Na enige discussie, die niet tot een heldere consensus leidt, sluit de voorzitter de discussie en concludeert dat het voorstel in stemming zal worden gebracht zoals door de heer Kuks is voorgesteld.

11. Stemmen over beslispunten

Ter besluitvorming

De voorzitter leidt de stemming over elf formele beslispunten in. De leden geven hun stem af via een stemformulier. Per punt volgt hieronder de uitslag:

Besluit: Arjan Capel wordt herbenoemd als Bestuurslid voor een nieuwe termijn van drie jaar.
Uitslag: 387 stemmen voor, 14 tegen, geen onthoudingen (96,5% vóór).

Besluit: Bert Uitterhoeve wordt herbenoemd als Bestuurslid voor een nieuwe termijn van drie jaar.
Uitslag: 371 stemmen voor, 9 tegen, 21 onthoudingen (97,6% vóór).

Besluit: Joost Goedhart wordt benoemd tot nieuw lid van het Bestuur.
Uitslag: 362 stemmen voor, 33 tegen, 6 onthoudingen (91,6% vóór).

Besluit: Yoka van de Pavard wordt benoemd tot lid van de kascommissie.
Uitslag: 387 stemmen voor, 14 tegen, geen onthoudingen (96,5% vóór).

Besluit: Jan van Overeem wordt benoemd tot lid van de kascommissie.
Uitslag: 401 stemmen voor, 0 tegen, geen onthoudingen (100% vóór).

Besluit: De balans en exploitatierekening over boekjaar 2024 worden vastgesteld.

Uitslag: 387 stemmen voor, 14 tegen, geen onthoudingen (96,5% vóór).

Besluit: De begroting voor 2025, inclusief de daarin opgenomen investeringen uit het MJOP, wordt vastgesteld.

Uitslag: 365 stemmen voor, 23 tegen, 13 onthoudingen (94,0% vóór).

Besluit: Het plan voor renovatie van de rookgasafvoerkanalen wordt aangenomen.

Uitslag: 322 stemmen voor, 69 tegen, 10 onthoudingen (82,3% vóór).

Besluit: Het aangepaste protocol bij verbouwingen wordt vastgesteld en als bijlage toegevoegd aan het Huishoudelijk Reglement.

Uitslag: 378 stemmen voor, 14 tegen, 9 onthoudingen (96,4% vóór).

Besluit: De aangescherpte beleidsnotitie voor gebruik van de lifthallen wordt vastgesteld en toegevoegd aan het Huishoudelijk Reglement. Het Bestuur krijgt mandaat voor uitvoering.

Uitslag: 300 stemmen voor, 61 tegen, 40 onthoudingen (83,1% vóór).

Besluit: Het voorstel van de heer Kuks om een juridische procedure te starten tegen eigenaren van appartementen 11A1 en 11A4 wordt verworpen.

Uitslag: 107 stemmen voor, 205 tegen, 89 onthoudingen (34,2% vóór).

12. Rondvraag

Ter bespreking

De heer Groeneveld 17H vraagt met klem om versnelling in de vervanging van ramen op de 7e en 8e verdieping. Hij dringt erop aan dit vóór de winter af te ronden. De voorzitter geeft aan dat er reeds een offerteaanvraag is uitgezet bij Hermeta. Munnik zal dit onderwerp actief opvolgen. Het onderwerp wordt meegenomen in een breder plan voor de aanpak van de glaskap.

Actie: Munnik en het Bestuur vangen met spoed het traject aan voor vervanging van de ramen op de bovenste verdiepingen en integreren dit in een collectief glaskapplan.

Mevrouw Grotenhuis 17C informeert of zij het traject rondom verkamering en het wijzigen van de splitsingsakte zelfstandig mag oppakken, ondanks dat dit nu geen Bestuur prioriteit is omdat een dergelijk traject niet erg kansrijk lijkt. De voorzitter adviseert haar andere geïnteresseerde bewoners te benaderen die dit samen te willen onderzoeken.

Mevrouw Tholen 13A herinnert de aanwezigen aan de geplande werkdag in de tuin op 14 juni van 10.00 tot 12.30 uur. Alle bewoners zijn welkom om te komen helpen onder begeleiding van de tuinman.

De voorzitter meldt dat de uitslag van de stemming schriftelijk bekend wordt gemaakt. Daarnaast kondigt hij aan dat op 5 september de jaarlijkse zomerborrel zal plaatsvinden. Tot slot doet hij een oproep aan eigenaren zich aan te melden voor de tuincommissie.

13. Sluiting

Ter bespreking

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 23:00 uur.

Besluitenlijst ALV Pieter de Hooch d.d. 3 juni 2025

Punt	Onderwerp	Besluit
11	Herbenoeming Arjan Capel als Bestuurslid	Aangenomen
11	Herbenoeming Bert Uitterhoeve als Bestuurslid	Aangenomen
11	Benoeming Joost Goedhart als Bestuurslid	Aangenomen
11	Benoeming Yoka van de Pavverd als lid kascommissie	Aangenomen
11	Benoeming Jan van Overeem als lid kascommissie	Aangenomen
11	Vaststellen balans en exploitatierekening 2024	Vastgesteld
11	Vaststellen begroting 2025 en investeringen MJOP	Vastgesteld
11	Aannemen plan renovatie rookgasafvoerkanalen	Aangenomen
11	Vaststellen aangepast verbouwingsprotocol	Vastgesteld
11	Vaststellen beleidsnotitie lifthallen en mandaat voor uitvoering	Vastgesteld
11	Voorstel juridische procedure (P. Kuks)	Afgewezen

Actiepuntenlijst ALV Pieter de Hooch d.d. 3 juni 2025

Punt	Onderwerp	Actie
5	De voorzitter zegt toe het verbeteren van de website te betrekken bij de taakverdeling in het Bestuur.	Bestuur
6	Bestuur reageert schriftelijk op aanbevelingen kascommissie.	Bestuur
6	Bestuur informeert bij Hacar naar technische ondersteuning intercomsysteem.	Bestuur
6	Het Bestuur gaat na welke eigenaren een onderzoek naar de veiligheidsgevoelens rond de centrale voordeuren zouden willen coördineren.	Bestuur
12	Munnik en Bestuur volgen actief het traject voor vervanging ramen 7e/8e verdieping en verwerken dit in een collectief glaskapplan.	Bestuur