

Nootdorp, 30 mei 2017

Onderwerp: notulen algemene ledenvergadering VvE Ruysdaelgebouw

Geachte,

Bijgaand treft u namens het bestuur de notulen van de algemene ledenvergadering van VvE Ruysdaelgebouw d.d. 11 april 2017 aan.

Wij verwachten u met de toezending hiervan van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Rob Arendsen
K & C Eigendom Management B.V.

Bijlage:
- Notulen vergadering



Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE VVE Ruysdaelgebouw

Datum: 11 april 2017 om 20:00 uur

Locatie: VvE-ruimte, Cor Kieboomplein 180, Rotterdam

Agendapunten:

1. Opening en presentielijst

De voorzitter, de heer Vonk, opent de vergadering om 20.05 uur en vraagt of iedereen de presentielijst heeft getekend. Aanwezig (31 eigenaren) of vertegenwoordigd met een machtiging (10 eigenaren) zijn 823 van de 3385 stemmen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (24,3%) niet aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen en op grond hiervan zou de vergadering moeten worden beëindigd. Om kosten en moeite te besparen voor de vereniging en de aanwezige leden, besluit de vergadering om de vergadering door te laten gaan. Eventuele bezwaren tegen de vanavond genomen besluiten kunnen tot 6 weken na het verschijnen van deze notulen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur met een duidelijke motivering van het bezwaar en opgave van reden waarom men niet op de vergadering is verschenen, dan wel zich niet heeft laten vertegenwoordigen. Er zal dan een extra vergadering worden uitgeschreven. Namens het bestuur is ook aanwezig de heer Kramer. De heer Van Elswijk is aftredend bestuurslid en kon helaas niet aanwezig zijn. Van beheerder K&C Eigendom Management B.V. zijn de heren Kuipers en Arendsen aanwezig. Verder verzoekt de voorzitter om bij het stellen van een vraag duidelijk de naam en het huisnummer te noemen. Voor de rondvraag worden genoteerd de heer Van Dijk, mevrouw Van Hooren en de heer Cornelis.

2. Vaststellen notulen ALV d.d. 12 april 2016

De heer Weijers heeft een opmerking gemaakt over de procedure m.b.t. de bestuursverkiezing. Normaliter worden in de vergadering de leden voor een bestuur gekozen waarna de taken onderling verdeeld worden. Hij hoopt dat deze procedure volgende keer beter wordt gevolgd. Met deze aanpassing en zonder verdere opmerkingen, worden met dank aan K&C de notulen goedgekeurd en vastgesteld.

3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

De heer Vonk heeft namens het bestuur de volgende mededelingen;

1. In de nieuwsbrief van december 2016 is de leden gevraagd mee te denken over de inrichting van de **binnentuin**. Omdat er hierop slechts vijf reacties hierop zijn ontvangen, heeft het bestuur besloten hier geen verdere actie op te ondernemen.
Het bestuur constateert dat er regelmatig kinderen in de binnentuin spelen. Ouders wordt gevraagd om dan wel op hun kinderen te letten. Ook wordt er regelmatig over de glasplaten gelopen. Ondanks dat deze platen aan de wettelijke eisen voldoen, moet eventueel gevaar voor ongelukken voorkomen worden. De mensen worden dan ook hierop aangesproken. Om aansprakelijkheid voor de VvE te voorkomen, wordt gesuggereerd om ter plaatse bordjes te plaatsen met daarop "glasplaten niet betreden" of "tuin betreden op eigen risico".
2. Het bestuur krijgt regelmatig vragen over de **verzekeringen**. Er is een gezamenlijke opstalverzekering (inclusief glas) met garantie tegen onderverzekering afgesloten waarbij een deel van eigenarenbelang is meeverzekerd. Alle aard- en nagelvaste zaken zoals tegelvloeren, badkamers en keukens zijn voor brand- en waterschade verzekerd. Inbouwapparatuur is niet meeverzekerd. Elke eigenaar dient dus zelf een inboedelverzekering af te sluiten en een aansprakelijkheidsverzekering. Voor schades heeft de VvE een eigen risico van € 500. Dit eigen risico wordt in geval van nalatigheid van de eigenaar op de eigenaar verhaald. In dat geval dient de eigenaar dit zelf bij zijn eigen aansprakelijkheidsverzekering te claimen. De herbouwwaarde van het pand is € 37,5 miljoen. Elke 6 jaar wordt het gebouw getaxeerd (wettelijk



vastgelegd).

Het bestuur wordt regelmatig benaderd i.v.m. **lekkages**. Circa 90% hiervan zijn het gevolg van onjuist of geen onderhoud (versleten kitvoegen, verstopping). Regelmatig komt het bestuur ook terecht in discussies over facturen. Om deze reden zal het bestuur niet meer het voortouw nemen in het oplossen van het probleem en het herstellen van de schade. De betreffende eigenaar zal primair door de VvE aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgschade. Het bestuur zal nog wel adviserend maar niet meer handelend optreden. De eigenaar dient dus zelf actie te ondernemen.

3. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de **website** van VvE Ruysdael. Het is een open website en dus wordt alleen algemene informatie toegankelijk, geen financiële stukken.
4. Het bestuur deelt de top **ergernissen** waarmee zij dagelijks wordt geconfronteerd;
 1. Lekkende vuilniszakken in hallen, liften en grofvuil in de containers. Iedereen wordt gevraagd elkaar hierop aan te spreken maar ook bij het bestuur te melden.
 2. Hoofdtoegangsdeuren die, zonder te vragen wie er is, voor iedereen worden opengedaan.
 3. Verbouwen (boren, herrie maken) buiten de toegestane tijden (9.00 - 20.00u).
 4. Bij verhuizingen graag de grote lift gebruiken. Regelmatig staan er liften in storting door een te zware belasting.
 5. Het niet attenderen van bezorgers/verhuizers dat de deurdrangers op de verhuisstand moeten worden gezet; een reset kost ca. € 185.
 6. Elkaar geen gedag zeggen en vreemden niet aanspreken binnen het pand .
 7. Folders onder de brievenbussen.
 8. Sigarettenpeuken in deursloten om de deur open te houden.
 9. Foutparkeren in de parkeergarage. Tijdens voetbalwedstrijden worden regelmatig auto's van bezoekers toegelaten die hun auto dubbel- of foutparkeren.
 10. Honden die in de parkeergarage worden uitgelaten. Het bordje wat hiertegen is opgehangen, is na een dag al verdwenen.
5. In 2017 wordt er weer **schilderwerk** gedaan. Met name in de periode augustus en september.
 1. Hekken aan de Piet Smitkade (waren groen, worden grijs).
 2. Transparante delen galerijen Cor Kieboomplein (1e, 4e, 5e, 8e en 9e etage).
 3. Transparante delen balkons Jan Pettersonstraat binnentuin 2e t/m 10e etage.
 4. Transparante delen balkons en galerijen Cor Kieboomplein/Jan Pettersonstraat 11e etage.
 5. Transparante kozijnen begane grond algemeen.
6. Het begeleiden van nieuwe **huurders** kost het bestuur en K&C veel tijd. Er wordt voorgesteld hiervoor bij een nieuwe eigenaar die gaat verhuren € 250 in rekening te brengen en bij de mutatie van een huurder € 150. Onderzoek wijst uit dat dit bij andere VvE's ook gebruikelijk is. Dit bedrag is dan deels voor het bestuur en deels voor de beheerder. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. De eigenaar blijft altijd verantwoordelijk voor (het gedrag van) zijn huurder. Het bestuur communiceert bij overlast altijd per mail met de eigenaar.

4. Financiële stukken

1. Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heren Weterings en Burki, heeft de stukken gecontroleerd. De stukken zagen er weer goed en keurig verzorgd uit. Er waren enkele vragen die naar volle tevredenheid beantwoord zijn. De kasverklaring is getekend. De vergadering wordt verzocht het bestuur decharge te verlenen over het in 2016 gevoerde financiële beheer. Deze decharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.

2. Vaststellen balans per 31 december 2016

Er staat ca. € 100.000 bij de GarantiBank. Vanwege de spanningen in Turkije wordt onderzocht of dit elders gestald kan worden.

De kosten voor groot onderhoud nemen wel toe en zijn soms hoger dan begroot. Dit jaar wordt de hydrofoor vervangen, mede vanwege de nieuwe eisen (ook op het gebied van salmonella bestrijding).

3. Vaststellen resultatenrekening over 2016

De heer Vonk licht de cijfers kort toe toe. Het positieve exploitatiesaldo komt mede door nog kritischer te



zijn in de opdrachtverlening, facturering en kwaliteitscontrole. Ook het zelf begeleiden en uitvoeren van werkzaamheden bespaart de vereniging naar schatting 20.000 tot 30.000 euro per jaar. De besparing door de toepassing van LED-verlichting is ook al zichtbaar. Unaniem wordt besloten het positief exploitatiesaldo toe te voegen aan de algemene reserves van de vereniging.

5. Vaststellen begroting 2017 en maandbijdragen 2017

De voorzitter geeft een korte toelichting. Conform het besluit van de ALV in 2015, heeft het bestuur besloten om de nieuwe bijdragen direct vanaf 1 januari in te laten gaan. De vergadering vraagt om de exacte bijdragen dan ook duidelijk te communiceren, zodat diegene die zelf betalen, ook weten wat ze moeten overmaken. De vergadering gaat unaniem akkoord met de gepresenteerde begroting en maandbijdragen voor 2017 en deze worden daarmee vastgesteld. **Diegene die geen incassomachtiging** heeft afgegeven, dient zelf voor de **verrekening** van de maanden januari t/m april 2017 zorg te dragen.

6. Machtiging bestuur voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betaling

De machtiging behelst te bereiken dat het bestuur adequaat kan optreden, waaronder tegen wanbetaling van de maandbijdragen, tegen andere vorderingen op leden en tegen overtredingen van leden. De wetgeving bepaalt dat in geval van veiling van een appartement alleen achterstand van het voorgaand en lopend boekjaar bij de nieuwe eigenaar in rekening kan worden gebracht. De VvE heeft hierop tot op heden een behoorlijk bedrag moeten afschrijven door langer lopende incassotrajecten. Om te voorkomen dat de rechter een vordering niet ontvankelijk verklaart in verband met het ontbreken van een machtiging door de algemene ledenvergadering, is een dergelijke machtiging noodzakelijk. Deze dient jaarlijks opnieuw te worden bekrachtigd hetgeen door de vergadering wordt besloten. Het zojuist genomen besluit, zoals vastgelegd in deze notulen, strekt tot bewijs van de gegeven machtiging.

7. (Her)verkiezing bestuur en kascommissie

Mevrouw Rennings heeft haar functie als penningmeester reeds neergelegd. Zij wordt bedankt voor 13 jaar inzet als bestuurslid. De heer Van Elswijk gaat verhuizen en is niet herkiesbaar. Ook hij wordt bedankt voor zijn inzet het afgelopen jaar. De heer Vonk en de heer Kramer zijn herkiesbaar. Mevrouw Cornelis, de heer Raghoebarsing en de heer Weijers hebben zich verkiesbaar gesteld. Nadat zij zich kort hebben voorgesteld, worden zij unaniem en onder applaus (her)benoemd. De taken zullen bij de eerstvolgende bestuursvergadering worden verdeeld.

De heren J. Burki en A. Weterings zijn bereid om nog een jaar de kascommissie te vormen. Ook zij worden onder applaus unaniem door de vergadering voor twee jaar herbenoemd.

8. Rondvraag

Voordat aan de rondvraag wordt begonnen, blik de heer Vonk terug op het afgelopen jaar.

In **april** zijn er insluipers via de poort van het hek aan de Piet Smitkade binnengekomen. Hiervan zijn de camerabeelden aan de politie overgedragen en de daders opgepakt. Naar aanleiding hiervan zijn er bouwkundige zaken aangepast en extra verlichting geplaatst.

In **mei** is er in de VvE ruimte een inloopavond over het Stadionpark gehouden door de gemeente. De VvE ruimte wordt hiervoor (net als voor de diverse verkiezingen) verhuurd en levert de VvE dus extra inkomsten op.

In **juni** is er extra schoonmaak gedaan op galerijen en in de parkeergarage.

In **juli** is hal A meerdere malen vervuild door een jonge hond. Doordat er camerabeelden van waren, kon de eigenaar worden aangesproken.

In **augustus** zijn eigenaren aangesproken op het feit dat een parkeerplaats geen opslagplaats voor kasten is. In **september** is het bestuur 's ochtends om vijf uur door een eigenaar wakker gebeld dat het hek niet open ging terwijl de eigenaar wist dat de batterij van zijn zender leeg was.

In **november** ging de lift in hal B in storing door overbelasting. De onderhoudspartij belt in geval van opsluiting eerst het bestuur. Wanneer deze niet beschikbaar is, wordt met spoed een monteur gestuurd. In dit geval was het bestuur echter met vijf minuten ter plaatse. De deur was toen echter al geforceerd. Aan de hand van camerabeelden is de eigenaar hierop aangesproken. Helaas werd het bestuur onheus en zeer



boos benaderd.

Ook is in november een inval gedaan in een woning i.v.m. vermoeden van handel in wiet. De camerabeelden hiervan zijn door de politie helaas nooit opgehaald.

In **december** is er menselijke ontlasting in de bergingsgang op de 1e verdieping geconstateerd. Hierover is iedereen per mail geïnformeerd.

In **januari** is de vloerbedekking gereinigd.

In **maart** is er hondenpoep in de garage verwijderd.

De voorzitter verzoekt om opmerkingen, suggesties of technische klachten betreffende de VvE direct, liefst schriftelijk, te melden bij het bestuur of K&C en niet te wachten tot een algemene ledenvergadering zodat door het bestuur direct actie kan worden ondernomen. Verder meldt hij dat bij de rondvraag alleen nog vragen kunnen worden gesteld die met een simpel "ja" of "nee" zijn te beantwoorden. Ingewikkelde vragen zullen worden genoteerd en in behandeling worden genomen.

1. De heer Van Dijk (nr. 204) merkt op dat het in de parkeergarage soms lastig manoeuvreren is doordat auto's niet binnen de belijning staan. Dit komt mede doordat er ook fietsen op de parkeerplekken staan. Tevens meldt hij dat er er slaolie was gemorst en er een oliespoor waarneembaar was naar de 8e etage. Mevrouw Van Dijk vraagt of er bij de elektrische deuropeners duidelijker kan worden aangegeven hoe de verhuisschakeling werkt. De huidige sticker valt niet op. Dit voorkomt ook extra kosten van storingen.
2. De vraag van mevrouw Van Hooren is inmiddels beantwoord.
3. De heer Cornelis heeft twee vragen:
 1. In september 2016 zijn zij in het complex komen wonen. Het was toen al erg warm in de hal bij de lift. In de winter is het er weer erg koud. Hij vraagt het bestuur of hier wat aan gedaan kan worden.
 2. Kan er onderzoek gedaan worden naar het plaatsen van zonnepanelen? De heer Vonk geeft aan dat hiernaar reeds onderzoek is gedaan wat heeft uitgewezen dat de helling en de constructie van het dak dit niet toelaten.

9. Vaststellen volgende vergadering en sluiting van de vergadering

De volgende vergadering wordt vastgesteld op **11 april 2018**. De voorzitter dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng en wenst iedereen wel thuis. Hiermee is de vergadering om 21.34 uur ten einde.