



	<b>K &amp; C Eigendom Management B.V.</b>	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

<ADRESSERING>  
<BEZOEKADRES>  
<BEZOEKPOSTCODE> <BEZOEKPLAATS>

Uw referentie: Lidcode <LIDCODE>  
Referentie: K&C/250292k  
Plaats, datum: Nootdorp, 19 mei 2005  
Onderwerp: Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Ruysdaelgebouw te Rotterdam.

Geachte <BRIEFAANHEF>,

Bijgaand treft u de notulen van de vergadering van 22 maart 2005 aan.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten,  
K & C Eigendom Management B.V.  
drs. K.H. Kuipers

bijlage: - notulen (blad 2 t/m 4 A4,dubbelzijdig afgedrukt)

### **1. Opening en presentielijst**

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.05 uur en verzoekt aan een ieder de presentielijst te tekenen. Aanwezig danwel vertegenwoordigd middels een machtiging zijn 52 van de 170 leden, die 1051 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (31,05%) niet aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen en zou op grond hiervan de vergadering moeten worden beëindigd.

Om kosten en moeite te besparen voor de vereniging en de aanwezige leden neemt de vergadering het voorstel van de heer Kuipers over om de vergadering door te laten gaan met de aantekening dat een ieder het recht heeft om binnen 6 weken na dagtekening van de notulen protest aan te tekenen, met schriftelijke opgaaf van gegronde redenen, op beslissingen die nu door de vergadering zullen worden genomen. Er zal dan een extra vergadering worden uitgeschreven.

De voorzitter stelt de mensen achter de tafel voor. Dit zijn mevrouw A. Hoeijenbos en verder de heren, A. Weterings en A. van Gelderen. Van K & C Eigendom Management B.V. zijn de heren J. van Klooster en K. Kuipers aanwezig.

Verder verzoekt de voorzitter om bij het stellen van een vraag duidelijk de naam en het huisnummer te noemen. Na de vergadering is er nog gelegenheid om verder met elkaar kennis te maken.

### **2. Vaststellen notulen ALV d.d. 23 maart 2004**

Zonder opmerkingen worden de notulen d.d. 23 maart 2004 vastgesteld en goedgekeurd.

### **3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken**

De voorzitter doet de volgende mededelingen:

- a. Vorig jaar is de vraag gesteld te kijken naar besparingen op de kosten. Dit komt aan de orde bij punt 5.
- b. Het parkeerbeleid van de gemeente zal bij punt 10 aan de orde komen.
- c. Het bestuur heeft nog informatie ingewonnen over het plaatsen van een eigen schotel op het dak, namens de VVE, waar alle leden gebruik van zouden kunnen maken. De huidige bekabeling is van UPC dus er zal nieuwe bekabeling moeten worden getrokken naar de woningen. Dit komt neer op een extra investering van € 450,00. Internetten via de kabel kan dan niet meer. Er komen echter steeds meer aanbieders op de markt met andere geavanceerde technieken en systemen. Bovendien is het volgens het huidige reglement niet mogelijk om alle eigenaren hiertoe te verplichten. Het bestuur stelt derhalve voor om nog even te wachten tot meer over dit onderwerp bekend is.
- d. De voorzitter verzoekt om storingen, klachten, opmerkingen en suggesties betreffende de VVE direct schriftelijk te melden en niet te wachten tot een algemene ledenvergadering zodat door het bestuur direct actie kan worden ondernomen. Het beste is een briefje deponeren in de verenigingsbrievenbus, Cor Kieboomplein 180.

Er is één ingekomen stuk van de heer Feij en mevrouw Lupker welk bij de rondvraag zal worden behandeld.

### **4. a. Verslag kascommissie,**

#### **b. vaststelling balans per 31 december 2004 en**

#### **c. vaststelling resultatenrekeningen over 2004**

- a. De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onrechtmatigheden geconstateerd. De stukken zagen er goed en verzorgd uit. De kasverklaring is getekend. De vergadering wordt verzocht de beheerder décharge te verlenen over het in 2004 gevoerde financiële beleid. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.
- b. De balans per 31 december 2004 wordt vastgesteld. Het bestuur stelt voor om het batig exploitatiesaldo toe te voegen aan de algemene reserves van de vereniging. Hiermee gaat de vergadering akkoord.
- c. De resultatenrekening over 2004 wordt vastgesteld.

#### **5. Vaststellen begroting 2005 en de nieuwe VVE-bijdragen 2004**

De voorzitter licht de begroting toe en deelt mede dat het bestuur kritisch heeft gekeken naar een aantal grote kostenposten. Hierdoor is het mogelijk geweest om de reserveringen voor groot onderhoud te verhogen zonder dat hiermee een extra verhoging van de maandbijdrage nodig was. De heer Vonk geeft een presentatie over de verschillen in de begroting 2005 ten opzichte van 2004. Ook geeft hij een toelichting op de, niet geïndexeerde, meerjarenplanning waaruit blijkt aan welke grote zaken in de komende jaren geld moet worden uit gegeven. Door te besparen op een aantal posten en de reserveringen te stellen op een bedrag van € 71.000,00 kan de begroting voor groot onderhoud sluitend worden gemaakt tot 2017. Het is noodzakelijk dat er voldoende wordt gereserveerd voor groot onderhoud. De reserveringen worden op een spaarrekening gezet.

Het voorstel om de VVE-bijdrage voortaan jaarlijks, per 1 januari, te indexeren met het CBS prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie wordt aangenomen zonder tegenstemmen.

De begroting 2005 wordt met de daarbij behorende maandbijdragen goedgekeurd en vastgesteld. Hieruit volgt dat de maandbijdragen worden verhoogd met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2005. Voor degenen die aan K&C een machtiging hebben verstrekt, zal K&C in de maand april 2005 het verschil gaan innen samen met de nieuwe maandbijdrage van april 2005. Degene die geen machtiging aan K&C heeft afgegeven dient zelf voor verrekening zorg te dragen.

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

Dankzij de inspanningen van K & C Eigendom Management zijn er nauwelijks wanbetalers. De machtiging behelst te bereiken dat het bestuur adequaat kan optreden tegen wanbetaling van (maandelijkse) bijdragen en andere vorderingen op leden. 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. Unaniem wordt besloten om het bestuur een dergelijke machtiging te verstrekken. Het zojuist genomen besluit zoals vastgelegd in deze notulen strekt tot bewijs van de gegeven machtiging.

#### **7. (Her)verkiezing bestuur**

Décharge van het bestuur voor haar werkzaamheden tot de vergadering wordt verleend. De bestuursleden geven aan verder te willen. Door middel van applaus vanuit de vergadering worden mevrouw Hoeijenbos en de heren Peek, Weterings, Van Gelderen en Marges (her)-benoemd.

#### **8. (Her)verkiezing kas- en technische commissie**

Kascommissie, mevrouw Koldenhof en de heer Zanting worden weer voor twee jaar benoemd. Technische commissie, de heren Vonk en Marges worden herbenoemd. De voorzitter dankt de beide commissies nogmaals voor al hun werk. De vergadering ondersteunt zijn dankwoord door middel van applaus.

#### **10. Rondvraag**

Er volgt een presentatie door het bestuur over het parkeerbeleid van de gemeente. Er is een belangenvereniging opgericht. Alhoewel het niets met de VVE heeft te maken heeft het bestuur hier toch veel tijd ingestoken. De volgende onderwerpen worden besproken.

- a. Parkeervergunningen voor bewoners
- b. Plaatsen gereserveerd in nieuwe parkeergarage
- c. Betalen aan parkeermeter per dagdeel
- d. Bezoekersregeling

Hierna ontstaat een korte discussie. Het onderwerp wordt gesloten met de mededeling dat alle bewoners persoonlijk van de gemeente een brief zullen ontvangen met tekst en uitleg. Verder zal het bestuur door middel van een nieuwsbrief de leden op de hoogte houden. Aangezien dit een privé-zaak betreft is iedere eigenaar vrij om actie te voeren.

De voorzitter meldt 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.

**Notulen van de vierde Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars  
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 22 maart 2005 in het restaurant Brederode te Rotterdam.**

Er is voor de rondvraag 1 schriftelijke melding (zie ook agendapunt 3) ontvangen van de heer E. Feij en mevrouw M.M. Lupker, nr. 196, met een 5-tal punten.

1. Glazenwassen van draai-/kiep ramen wordt niet gedaan want er is op de vergadering besloten dat alleen de vaste ramen worden gedaan want anders wordt het te duur.
2. De deuren van lift 3 piepen. Dit wordt aan de leverancier doorgegeven.
3. Het niet goed sluiten van de deur aan het Cor Kieboomplein. Het bestuur zal hier samen met de TC aandacht aan geven. Met het aanbrengen van dictators moet het probleem opgelost zijn. Op dit moment worden sommige deuren zelfs twee maal per week gesteld door de TC. Het is belangrijk dat we zelf ook goed opletten of een deur nog goed dicht gaat.
4. Tegels op de galerij liggen niet goed waardoor gevaarlijke situaties ontstaan en tevens ziet het er armoedig uit. Dit zal aan AM Wonen worden voorgelegd om hier wat aan te doen.
5. Parkeren om het gebouw. Dit is aan de orde geweest aan het begin van de rondvraag. Alle opmerkingen zullen worden meegenomen tijdens het gesprek van de belangenvereniging met de gemeente.

Verder komen de leden aan de beurt die zich hebben gemeld voor de rondvraag.

- a. De heer D. Simsic, RCK nr. 212 heeft de volgende punten:
  1. De intercom werkt niet goed. Als er wordt aangebeld is dit bij anderen te horen. Dit wordt door het bestuur in behandeling genomen. Nogmaals verzoekt de voorzitter om storingen, klachten, opmerkingen en suggesties betreffende de VVE direct schriftelijk te melden en niet te wachten tot een algemene ledenvergadering zodat door het bestuur direct actie kan worden ondernomen. Het beste is een briefje deponeren in de verenigingsbrievenbus, Cor Kieboomplein 180. Het bestuur vergadert in principe elke tweede dinsdag van de maand.
  2. Hij heeft een lekkage aan zijn kozijnen en vraagt of hier nog garantie op zit. De heer Vonk legt uit dat er een garantie geldt van 10 jaar op waterdichtheid van de gevel. Hij adviseert de heer Simsic om zelf een verzoek tot herstel in te dienen bij AM Wonen aangezien dit een privé zaak betreft. Het bestuur kan wel ondersteuning verlenen en adviseren hoe dit soort klachten het beste zijn op te lossen.
  3. De verwarmingsbuizen in de meterkast maken herrie. Eneco en stadsverwarming zijn erbij geweest en kunnen er niets aan doen. Tevens is de temperatuur van het warmwater lauw. Dit moet privé worden opgelost met Eneco.
- b. De heer J.P. Roos, RJP nr. 190, deelt mede dat er ter hoogte van parkeerplaats 306 stenen naar binnen worden gegooid. Het plaatsen van plexiglas kan dit verhelpen. Het bestuur neemt dit in behandeling.
- c. Mevrouw L. de Ruiter, RJP nr. 78, heeft een breuk in de glazen pui. Dit kan zelf gemeld worden bij de opstalverzekering. De heer Van Gelderen, nr. 36, heeft ook nog schadeformulieren.
- d. Mevrouw S.A.B. Marcelissen, RJP nr. 20, heeft de volgende vragen:
  1. Zij wil zich aanmelden voor een parkeervergunning. Dit moet elke eigenaar zelf aanvragen bij de gemeente.
  2. Tevens vraagt zij of de camera bij de entree kan worden gesteld. De TC zal hier naar kijken (door het dichtgooien van de deur wijkt hij af).
- e. De heer E.H. Eikelenboom, RJP nr. 72, vindt de paaltjes bij de parkeergarage niet mooi. Helaas, maar deze waren gratis. Er zullen nieuwe reflectoren op worden gedaan.
- f. De heer J.P.C. Burki, RJP nr. 144, meldt dat de loopdeur naar de garage steeds open staat, zeker als het waait. Kan hier ook plexiglas worden aangebracht? Het bestuur neemt dit in behandeling.

## **11. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering met nogmaals het dringende verzoek aan een ieder om vragen en of opmerkingen a.u.b. te deponeren in de brievenbus van de vereniging. Ook dankt hij iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. Verder wordt gemeld dat na afloop nog twee drankjes op kosten van vereniging kunnen worden genuttigd.

Hiermee wordt de vergadering wordt om 21.15 uur gesloten.