



| | | | |
|-------------|---|-----|-----------------|
| | K & C Eigendom Management B.V. | 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/260309k
Plaats, datum: Nootdorp, 3 mei 2006
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 23 maart 2006.

Tijdens de vergadering is gemeld dat voor € 25.000,00 per appartement aan meerwerk is verzekerd. Dit bedrag is onjuist. Het meerwerk betreft de door de eigenaar zelf aangebrachte verbeteringen en/of verfraaiingen die aard- en nagelvast zitten. Het bedrag dat aan meerwerk is meeverzekerd per appartement bedraagt echter zelfs € 40.000,00.

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 47 van de 170 leden, die 960 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (28,36%) 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. 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 verschreven. 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 te praten.

2. Vaststellen notulen ALV d.d. 22 maart 2005

Zonder opmerkingen worden de notulen d.d. 22 maart 2005 vastgesteld en goedgekeurd.

3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

Mededelingen bestuur:

- a. De heer Vonk meldt dat het bestuur vandaag een antwoord van AM Wonen heeft ontvangen, op de nog openstaande klachten en verborgen gebreken. Het antwoord is niet bevredigend. Er staan nog zo'n elf punten open. Het betreft hier onder andere: dakwerkzaamheden, loodaansluitingen, looppaden op 5e, 8e en 11e verdieping en schilderen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt dat met het oplossen van alle bestaande gebreken een totaalbedrag van ca. € 147.000,00 is gemoeid. Wel wil AM Wonen ingaan op de doorvalbeveiliging, aansluiting van de goot in de garage op het riool en diverse dakwerkzaamheden. Als een en ander niet lukt dan zal het bestuur de rechtsbijstand (DAS) inschakelen of Vereniging Eigen Huis. Mevrouw Büchner adviseert het bestuur om met betrekking tot het dak Bureau Dakadvies in te schakelen voor advies.
- b. De vice-voorzitter, de heer Weterings, heeft de volgende punten:
 - ÿ Er is een bijeenkomst over de verkeersveiligheid in het politiebureau in november 2005 geweest (o.a. is gesproken over het plaatsen van drempels).
 - ÿ Vanuit de deelgemeenten is een verzoek gedaan aan de Roteb voor het plaatsen van glasbakken.
 - ÿ De Dienst Stadstoezicht zegt dat het betaald parkeren nog even op zich laat wachten. De parkeergarage wordt niet afgebroken. Meer info volgt pas in de tweede helft van 2006.
 - ÿ Het bestuur vraagt vrijwilligers om een schoonmaak rondom het gebouw te houden. Vrijwilligers kunnen zich melden bij het bestuur en/of een briefje bij nr. 180 in de bus te doen. Een grote schoonmaak van de gangen is ook nodig. De matjes moeten het liefst worden verwijderd. Dit veroorzaakt kleurverschil en het schoonmaken is ook lastiger.
- c. De voorzitter heeft ook een paar mededelingen
 - 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.
 - De voorzitter doet een beroep op alle bewoners (inclusief degene die niet op de vergadering zijn gekomen), om als een goed huisvader, c.q. -moeder, om te gaan met de leefbaarheid van het gebouw en hij wijst speciaal op het huisvuil. Voorkom lekkende afvalzakken en plaats deze niet op de galerij. Maak schoon als er een ongelukje gebeurt, dit voorkomt ergernis van andere bewoners. Spreek ook medebewoners aan als deze zich niet als zodanig gedragen.
 - De fietsenstalling is bedoeld voor bezoek, eigen fietsen in de berging plaatsen.

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 23 maart 2006 in de VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam.**

- Denk aan het voorkomen van burenoverlast, zoals slaan met deuren, muziek, etc. Houdt rekening met elkaar.
- De glazen spiegels in de lift zijn vervangen. Veel wordt in eigen beheer gedaan om de kosten in financieel opzicht in toom te houden.
- Tussen het A-gedeelte en de garage komen tegels.
- Helaas vinden er veel vernielingen plaats, denk aan de liften en de deuren die wekelijks moeten worden bijgesteld.
- Tevens wordt er soms diefstal gepleegd, o.a. brandkraan, brandblusser en 5 zakken strooizand
- De videofooninstallatie in de woning (het toestel) is privé.
- Technische gebreken moeten door bewoners zelf rechtstreeks worden gemeld bij HEK.

Ingekomen stuk

Er is een individueel verzoek aan het bestuur gedaan tot het plaatsen van een glazen wand op het balkon zodat een soort loggia ontstaat. Dit betreft het aangezicht van het gebouw. De architect heeft het alleenrecht op het aangezicht van het gebouw tot mei 2007, hierna is altijd goedkeuring nodig van de algemene ledenvergadering. De meerderheid van de aanwezigen is tegen het plaatsen van een glazen wand.

4. a. Verslag kascommissie,

b. vaststelling balans per 31 december 2005 en

c. vaststelling resultatenrekeningen over 2005

- 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 het bestuur décharge te verlenen over het in 2005 gevoerde financiële beleid. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.
- b. Er is nog steeds geen afrekening ontvangen van Eneco. Eneco zal, naar verwachting, hooguit drie jaar terugkijken zodat de eerste stelpost uit 2003 vrij zal vallen in 2006. De toelichting op de post debiteuren betreft twee wanbetalers. De balans per 31 december 2005 wordt vastgesteld.
- c. De resultatenrekening over 2005 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.

5. Vaststellen begroting 2006 en de nieuwe VVE-bijdragen 2006

De heer Brans stelt een vraag over de beheerkosten. Hij vindt deze aan de hoge kant. De voorzitter antwoordt dat deze kosten, mede door een 3-jarig contract, reeds zijn teruggebracht van ca. € 26.000,00 naar ca. € 21.000,00 en dat het bestuur tevreden is over het werk van K&C. Om op dezelfde maandbijdragen uit te komen als vorig jaar is er per kolom een post afronding opgevoerd in de begroting. De heer Vonk legt uit aan welke grote zaken in de komende jaren geld moet worden uitgegeven (o.a. dak en gevels € 10.000,00, schilderwerk € 66.000,00, hang- en sluitwerk en de daktuin). Op dit moment reserveren we € 71.500,00 per jaar en eigenlijk is dit te weinig. Als we 30 jaar vooruit kijken zou de reservering naar € 80.000,00 per jaar moeten. Het is noodzakelijk dat er voldoende wordt gereserveerd voor groot onderhoud. De reserveringen worden op een spaarrekening gezet. Hierna wordt de begroting 2006 met de gelijkblijvende maandbijdragen goedgekeurd en vastgesteld.

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

De machtiging behelst te bereiken dat het bestuur adequaat kan optreden tegen wanbetaling van (maandelijks) 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 de heren C. Peek, A. Weterings en J. Margés worden herbenoemd door de vergadering. De heer Vonk wordt benoemd als secretaris. Mevrouw S. Rennings wordt de opvolgster van de heer A. van Gelderen als penningmeester. Door middel van applaus vanuit de vergadering wordt Asad bedankt voor zijn geleverde bijdrage aan de vereniging in de afgelopen jaren.

8. (Her)verkiezing kas- en technische commissie

Kascommissie

De heer Zanting stelt zich niet meer beschikbaar en hij wordt door de voorzitter bedankt voor zijn inzet en controle van de afgelopen jaren. Mevrouw Koldenhof is bereid om door te gaan. Mevrouw Thalen is bereid om de plek van de heer Zanting in te nemen. Beide dames worden voor twee jaar benoemd.

Technische commissie

De heren Vonk en Margés worden herbenoemd. De voorzitter dankt de beide commissies nogmaals voor al hun werk. De vergadering ondersteunt zijn dankwoord door middel van applaus.

9. Rondvraag

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.

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

- a. De heer Burki heeft een vraag over de opstalverzekering. In de opstalverzekering is een bedrag van € 40.000,00 aan individueel meerwerk opgenomen, mits aard en nagelvast.
- b. Er wordt soms illegaal geparkeerd in de parkeergarage. Het is niet de bedoeling dat er willekeurig op parkeerplaatsen wordt geparkeerd. Een ieder die een parkeerplaats heeft dient op zijn eigen parkeerplaats te parkeren.
- c. De heer Brans vraagt of het glazenwasschema in de vitrinekast kan worden opgehangen. Dit is inmiddels al gebeurd.
- d. Mevrouw Vonk vraagt of het bellentableau kan worden schoongemaakt. De TC zal hier naar kijken.
- e. Het bestuur heeft het voornemen om een barbecue te organiseren op de daktuin om de saamhorigheid te vergroten. Suggesties en vrijwilligers zijn van harte welkom.

10. 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. Hiermee wordt de vergadering wordt om 20.55 uur gesloten.