



	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/280357k
Plaats, datum: Nootdorp, 11 mei 2009
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 7 april 2009.

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 20.00 uur en verzoekt aan een ieder de presentielijst te tekenen. Aanwezig danwel vertegenwoordigd middels een machtiging zijn 53 van de 170 leden, die 1083 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (31,99%) 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 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 heeft laten vertegenwoordigen. Er zal dan een extra vergadering worden uitgeschreven. De voorzitter stelt het bestuur voor: mevrouw S. Rennings (penningmeester), de heer N. Vonk (secretaris) en J. Margés (bestuurslid technische zaken). De heer A. Weterings (vice voorzitter) kon helaas vanavond niet aanwezig zijn. Van K & C Eigendom Management B.V. is de heer K. Kuipers aanwezig. Verder verzoekt de voorzitter om bij het stellen van een vraag duidelijk de naam en het huisnummer te noemen.

2. Vaststellen notulen ALV d.d. 7 april 2008

Zonder opmerkingen worden de notulen, met dank aan K&C, vastgesteld en goedgekeurd.

3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

De voorzitter heeft de volgende mededelingen:

a. Leefklimaat

De voorzitter vraagt nadrukkelijk aan de bewoners om mee te werken aan het leefklimaat in en rond het gebouw. Geen rommel plaatsen in de algemene ruimten, geen vieze vuilniszakken op de nieuwe tegelvloer zetten, geen vuilniszakken in de papiercontainer gooien, etc.... Het bestuur tracht de extra kosten die we kwijt zijn aan de schoonmaker voor het reinigen van de vloerbedekking te verhalen op de veroorzaker. Hondenbezitters dienen ook op te letten dat de behoefte van de hond niet per ongeluk in het gebouw wordt gedaan. Tevens wordt verzocht om geen brieven en folders op de brievenbussen te leggen maar dit te brengen naar oud papier. En als laatste probeer ook de burenoverlast te beperken inzake geluid dat wordt veroorzaakt door muziek.

b. Stalker bij Cor Kieboomplein 184

Mevrouw Wijnstekers vindt geregeld gebruikte condooms op haar balkon. Het spreekt voor zich dat dit uitermate vervelend is en zeer smerig bovendien. Het bestuur verzoekt alle bewoners om als iemand een verdacht persoon ziet dit te melden bij het bestuur.

c. Weghalen kiezelstenen

Op alle galerijen zullen de kiezelstenen worden weggehaald.

d. Daktuin

Soms spelen er kinderen op de daktuin en dan wordt de tuin een rommeltje, ze zijn luidruchtig en gooien stenen naar beneden de garage in, waar auto's staan geparkeerd. Het bestuur kan niet verbieden dat er kinderen gaan spelen, ze hebben verder vrijwel geen mogelijkheden om te spelen. De heer F.A.M. Bongaerts vindt dat alle bewoners de plicht hebben om erop toe te zien dat alles netjes blijft en dat dit niet alleen de taak is voor het bestuur.

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. a. Verslag kascommissie,

b. vaststelling balans per 31 december 2008

c. vaststelling resultatenrekening over 2008

- a. De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onrechtmatigheden geconstateerd. De stukken zagen er goed en keurig verzorgd uit. De kasverklaring is getekend. De vergadering wordt verzocht het bestuur décharge te verlenen over het in 2008 gevoerde financiële beheer. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.
- b. Er is inmiddels een rekening ontvangen van Eneco. Het ziet er naar uit dat de VVE pas vanaf december 2008 moet gaan betalen voor de electra. Dit zou betekenen dat we ongeveer € 68.000,00 kunnen toevoegen aan de post reserve grootonderhoud. Hierna wordt de balans per 31 december 2008 vastgesteld.
- c. De resultatenrekening over 2008 wordt vastgesteld. Het bestuur en de TC doen hun uitgaven zo zorgvuldig mogelijk. Veel klussen worden in eigen beheer uitgevoerd en dit levert ook ieder jaar een besparing op. 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 2009 en de maandbijdragen 2009

De begroting en de daarbij behorende maandbijdragen worden unaniem goedgekeurd en vastgesteld. De maandbijdragen blijven ongewijzigd ten opzichte van 2008. De heer Vonk geeft een toelichting over de meerjarenplanning. De meerjarenplanning is een theoretische onderbouwing van de post reserve grootonderhoud. Als we 20 jaar vooruit kijken zou er in 2029 een tekort ontstaan van zo'n € 100.000,00. Sommige kostenposten vallen iets duurder uit, bijvoorbeeld het schilderwerk maar dat komt door de bereikbaarheid. Verder is nu ook het vervangen van de vloerbedekking in de meerjarenplanning opgenomen. Volgend jaar zullen wij niet aan een verhoging van de maandbijdrage kunnen ontkomen. De verwachting is ongeveer € 2,00 per maand per huishouden. De posten electra en reserve grootonderhoud zullen moeten worden verhoogd. De VVE is verder financieel zeer gezond. Op 31 december 2008 bedraagt de totale onderhoudsreservering zo'n € 335.000,00. Na afloop van de vergadering biedt de heer Vonk de mogelijkheid aan de aanwezige leden om nog verder in detail een toelichting te geven op de meerjarenplanning.

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 (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.

De vergadering verleent het bestuur ook toestemming voor het eventueel nemen van rechtsmaatregelen inzake het (laten) verwijderen van de door sommige bewoners aangebrachte schotelantennes.

7. (Her)verkiezing bestuur

Het bestuur wordt decharge verleend voor haar werkzaamheden tot de vergadering. De bestuursleden de heren C. Peek (nr. 252), A. Weterings (nr. 150), N. Vonk (nr. 205), J. Margés (nr. 218) en mevrouw S. Rennings (nr. 174) worden herbenoemd door de vergadering. Dit wordt met applaus ondersteund vanuit de vergadering.

8. (Her)verkiezing technische commissie en kascommissie

De heren Vonk en Margés worden herbenoemd voor de technische commissie. De dames S. Thalen en C.A. Koldenhof worden herbenoemd als kascommissieleden. Ook zij krijgen applaus van de vergadering.

9. Rondvraag

De voorzitter meldt dat er voorafgaand aan de algemene ledenvergadering geen schriftelijke vragen zijn gesteld. De voorzitter verzoekt om storingen, klachten, opmerkingen en suggesties betreffende de VVE direct, liefst schriftelijk, te melden bij het bestuur of de TC 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. Vervolgens inventariseert hij onder de aanwezigen wie er nog iets heeft voor de rondvraag.

- a. De heer A.A.H.M. Pruijsten (nr.248) heeft twee punten:
 1. Hij heeft een lekkage gehad en zijn plafond moet nog opnieuw worden geschilderd. Via AM Wonen zijn deze kosten niet meer te verhalen.
 2. Hij stelt voor om de kelderdeuren steviger te maken. De deuren zijn erg kwetsbaar. Nieuwe sloten heeft geen zin, het gaat om de deur. Het bestuur zal dit punt in behandeling nemen en kijken of er iets aan valt te doen. In de afgelopen 8 jaar zijn er 3 deuren vernield dus het valt tot nu toe wel mee.
- b. Mevrouw P.S. Ip (nr. 158) meldt dat zij problemen heeft met parkeren want zij heeft geen eigen parkeerplaats in het gebouw. Het bestuur kan hier ook niets aan doen. De Gemeente bepaalt het aantal parkeerplaatsen. Soms wordt er een parkeerplaats vanuit de eigenaren aangeboden, hier zou zij dan een bod op kunnen uitbrengen.
- c. De heer J. van den Broek (nr.178) heeft twee punten:
 1. Hij wil graag een 220volt aansluiting in zijn berging. Hij wil een eigen meter laten plaatsen zodat de kosten ook voor hem zijn. De TC zal onderzoeken of dit überhaupt mogelijk is.
 2. Verder stelt hij voor om ergens een hoekje te maken waar fietsen kunnen worden gestald zodat je niet elke keer met je fiets naar de berging moet. Ook dit punt zal in behandeling worden genomen.
- d. Mevrouw Holdermans (nr. 192) heeft drie punten:
 1. Ten eerste wil zij een groot compliment maken aan het Bestuur. Zij is er zeer blij mee. Haar dankwoord wordt ondersteund door middel van applaus.
 2. Verder wil ze nog even terugkomen op de hondenbezitters. Hondenbezitters moeten gewoon een zakdoekje meenemen of iets anders waarmee eventuele behoeften kunnen worden opgeruimd. In de flat hiernaast moeten de honden aan de lijn. In nieuwsbrieven heeft het bestuur al heel veel aandacht besteed om het wooncomfort op een hoog peil te houden. het bestuur zal ook juridische procedures gaan starten tegen mensen die zich stelselmatig niet houden aan de Akte van Splitsing en het huishoudelijk reglement.
 3. De vuilnisbakken op de kades zitten altijd vol. Elke eigenaar kan hierover klagen bij de Roteb en de politie. Het bestuur heeft dit ook al meerdere malen gedaan.
- e. De heer Brans (nr. 242) informeert hoe het zit met de nieuwbouw van Humanitas. De voorzitter antwoordt dat dit project voorlopig is opgeschort.

10. Vaststellen volgende vergadering en sluiting

De ALV voor 2010 wordt vastgesteld op 13 april 2010. 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 om 20.50 uur gesloten.