



	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/310421a
Plaats, datum: Nootdorp, 27 mei 2010
Onderwerp: Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Ruysdaelgebouw te Rotterdam.

Geachte <BRIEFAANHEF>,

Bijgaand treft u aan:

- √ de notulen van de vergadering van 13 april 2010.
- √ Een checklijst van onderhoudsmankementen (wat behoort tot de VVE en wat is privé)

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)
- checklijst onderhoudsmankementen (4 blz., dubbelzijdig afgedrukt)

1. Opening en presentielijst

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.03 uur en verzoekt aan een ieder de presentielijst te tekenen. Aanwezig danwel vertegenwoordigd middels een machtiging zijn 51 van de 170 leden, die 1022 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (30,20%) 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 redenen waarom men niet op de vergadering is verschenen, dan wel zich heeft laten vertegenwoordigen. Er zal dan een extra vergadering worden uitgeschreven. Het bestuur bestaande uit mevrouw S. Rennings (penningmeester), de heer A. Weterings (vice voorzitter), de heer N. Vonk (secretaris) en J. Margés (bestuurslid technische zaken) is ook aanwezig. Van K & C Eigendom Management B.V. zijn de heren K. Kuipers en R. Arendsen 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 2009

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. De voorzitter heeft een aantal steunbetuigingen ontvangen n.a.v. de brief die in januari door K&C aan alle leden is verstuurd. De vergadering is het huidige bestuur erg dankbaar voor het gedane werk. De voorzitter doet de oproep om gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor handhaving van het Huishoudelijk Reglement.
- b. In 2010 staat schilderwerk aan meerdere delen van het gebouw op het programma. Onder andere de woningen aan de Bas Paauwestraat en de gevel aan de Piet Smitskade. De schilder gaat de bewoners van te voren informeren.
- c. 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.... 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.

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. a. Verslag kascommissie

b. vaststelling balans per 31 december 2009

c. vaststelling resultatenrekening over 2009

- 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 2009 gevoerde financiële beheer. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden en overhandigt hen als blijk van waardering een bos bloemen en een presentje.
- b. De voorzitter geeft toelichting op de balans. Het negatieve saldo <<verlies>> is voornamelijk ontstaan door de post energie. Hierna wordt de balans per 31 december 2009 goedgekeurd en vastgesteld.
- c. De resultatenrekening over 2009 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 negatieve exploitatiesaldo ten laste van de algemene reserves van de vereniging te brengen. Hiermee gaat de vergadering akkoord.

5. Vaststellen begroting 2010 en de maandbijdragen 2010

Voor het eerst sinds 5 jaar is het noodzakelijk om de maandbijdrage te verhogen. De gemiddelde verhoging voor een woning is € 4,00 per maand. De bijdrage voor een parkeerplaats gaat met € 1,00 omhoog. Dit betekent dat de bijdrage met terugwerkende kracht per 1 januari 2010 zal worden verhoogd. Voor degenen die aan K & C een machtiging hebben verstrekt, zal K & C in de maand mei 2010 het verschil inclusief het nieuwe maandbedrag van mei 2010 gaan verrekenen en per 1 juni 2010 het nieuwe maandbedrag gaan incasseren. **Degenen die geen machtiging aan K & C hebben afgegeven dienen zelf voor verrekening zorg te dragen.** De VVE is verder financieel zeer gezond. De voorzitter meldt dat de maandbijdrage van VVE Ruysdael in vergelijking met de andere VVE's aan de Veranda nog altijd aan de lage kant zit maar dat komt ook omdat het bestuur zeer zorgvuldig omgaat met de uitgaven. De begroting en de daarbij behorende maandbijdragen worden unaniem 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.

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

In januari 2010 heeft het bestuur aangegeven in principe af te treden. Het bestuur heeft zich jarenlang ingezet om een financieel gezonde VVE te bewerkstelligen en te zorgen voor een goed leefklimaat in het gebouw. Gezien de houding van enkele medebewoners tegenover het bestuur, twijfelden de voorzitter en de secretaris nog heel sterk of zij hun functie willen voorzetten. De andere drie bestuursleden wilden sowieso af treden. De huidige bewoners moeten er dus voor zorgen dat zich voldoende leden beschikbaar stellen om een nieuw bestuur te kunnen vormen. Er zijn echter geen aanmeldingen binnen gekomen bij het bestuur. Hierdoor heeft het bestuur zich opnieuw beraad. De bestuursleden de heren C. Peek (nr. 252), N. Vonk (nr. 205) en mevrouw S. Rennings (nr. 174) zijn, onder voorwaarde, toch bereid als bestuur door te gaan. Dit wordt door de vergadering met luid applaus ontvangen. De secretarisfunctie zal door K&C vervuld worden. De heren A. Weterings (nr. 150) en J. Margés (nr. 218) treden af als bestuurslid. De heer Margés zal als huismeester wel nauw betrokken blijven bij de Vereniging. Nadere invulling van de functie van huismeester zal nog in onderling overleg worden bepaald. E.e.a. betekent wel dat het bestuur niet meer als politie-agent gaat optreden en dat het bestuur alleen nog maar zaken zal behandelen die betrekking hebben op de algemene gedeelten van het gebouw. Alles achter de voordeur is privé en dient elke eigenaar zelf op te lossen. Het bestuur geeft aan minder werkzaamheden te zullen gaan doen. Er zal meer een beroep op ieder lid van de VVE gedaan worden om zelf actie te ondernemen wanneer zaken geconstateerd worden die niet stroken met het Huishoudelijk Reglement. Wanneer er onderhuur wordt geconstateerd wordt u verzocht dit aan het bestuur door te geven. Bij opmerkingen of vragen wordt er verzocht niet bij het bestuur aan te bellen, maar een briefje in de bus te doen op het Cor Kieboomplein 180 of via het mailadres vve-ruysdael@hotmail.com. Door middel van de nieuwsbrief worden de bewoners op de hoogte gehouden. Het bestuur wordt decharge verleend voor haar werkzaamheden en de heren Peek en Vonk en mevrouw Rennings worden unaniem benoemd door de vergadering.

8. (Her)verkiezing technische commissie en kascommissie

Technische Commissie (TC)

Er is geen technische commissie meer. De technische commissie wordt ingevuld door de huismeester, de heer Margés. Binnen het bestuur behartigt de heer Vonk de technische zaken.

Kascommissie

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 huismeester 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. Mevrouw Diederiks (nr. 213) geeft aan, net als haar buurman, veel last te hebben van duiven op het balkon. Mag er een net gespannen worden? Hiervoor wordt, op basis van proef, toestemming voor gegeven mits dit een van buitenaf niet zichtbaar is. Het zal dus een zeer dun net moeten zijn. De heer Margés stelt voor om visdraad te gebruiken, welke horizontaal kan worden gespannen.
- 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. Een parkeervergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente Rotterdam.
- c. De heer J. van den Broek (nr.178) heeft twee punten:
 1. Hij geeft aan dat er witte plekken in de bruine verf ontstaan bij de ramen en deuren van het balkon. De heer Margés zal hier naar kijken.
 2. Hij heeft last van een vieze lucht in de meterkast. De voorzitter meldt dat dit komt omdat de condensafvoer van de stadsverwarming opdroogt en dat daardoor putlucht van de riolering de woning in kan trekken. Een oplossing is om de afvoer te vullen met water of slaolie.
- d. De heer Leisbergen (nr. 4) merkt op dat er afval voor de deur wordt gegooid buiten op de 1^e etage in de daktuin. Dit is niet de bedoeling. Verzoek aan iedereen om op te letten en mensen hierop aan te spreken.
- e. Mevrouw Mes (nr. 154) heeft last van etensgeuren die door de gangventilator bij haar binnenkomen. Ze geeft aan dat deze ventilator al eens vervangen is, maar nooit goed gewerkt heeft en veel herrie maakt. De heer Margés geeft aan dat er misschien iemand een afzuigkap met motor heeft geplaatst. Dit is niet toegestaan, er mogen alleen motorloze afzuigkappen gebruikt worden. De heer Margés zal dit gaan onderzoeken.
- f. De heer Arikboga (nr. 128) constateert dat er weer veel sigarettenpeuken op de daktuin gegooid worden. Het bestuur zal een briefje ophangen dat dit is verboden. De vergadering is van mening 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.
- g. De voorzitter dankt de heren Margés en Weterings voor hun taak als bestuurslid in de afgelopen jaren en overhandigt hen als blijk van waardering een bloemetje en een presentje.

10. Vaststellen volgende vergadering en sluiting

De ALV voor 2011 wordt vastgesteld op 12 april 2011. 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 20.35 uur gesloten.