

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

Uw referentie: Lidcode <LIDCODE>
Referentie: K&C/311433k
Plaats, datum: Nootdorp, 7 mei 2012
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 17 april 2012.

In de vergadering is het onderhoud van het mechanisch ventilatiesysteem in de woning besproken. Dit betreft een privé-installatie. Het bestuur heeft voor alle eigenaren van de VVE een goede afspraak weten te maken met Provato. U vindt deze afspraak als bijlage bij dit verslag. Elke eigenaar dient zelf een afspraak te maken met Provato. U kunt telefonisch contact opnemen met Provato.

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

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



bijlagen: - notulen (blad 2 t/m 4 A4, dubbelzijdig afgedrukt)
- voorstel Provato, onderhoud aan mechanische ventilatie, (dubbelzijdig afgedrukt)

1. Opening en presentielijst

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.05 uur en vraagt of een ieder de presentielijst heeft getekend. Aanwezig danwel vertegenwoordigd middels een machtiging zijn 42 van de 170 leden, die 856 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (25,3%) 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 niet heeft laten vertegenwoordigen. Er zal dan een extra vergadering worden uitgeschreven. Het bestuur bestaande uit mevrouw S. Rennings (penningmeester) en de heer N. Vonk (secretaris) zijn ook aanwezig. Van K & C Eigendom Management B.V. zijn de heren K. Kuipers en R. Arendszen 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. 12 april 2011

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

3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

De heer Vonk brengt verslag uit van het bestuur over het afgelopen jaar:

In april 2011 is een beregeningsinstallatie voor de binnentuin geïnstalleerd en zijn de foto's Maaszicht in hal B opgehangen zoals in de ALV in 2011 is afgesproken. Tevens heeft het bestuur de jeugd bijeengeroepen en aangesproken op gedrag, geluid en vervuiling van de binnentuin en lifthallen van het B gebouw. Het lijkt effect te hebben gehad.

In mei 2011 heeft het bestuur moeten constateren dat iemand zijn behoefte heeft gedaan in lift B. Helaas is de veroorzaker niet achterhaald.

In juni 2011 is er een poging tot inbraak in de binnengang aan de Jan Pettersonstraat geweest. Tevens is er groot onderhoud en herstel aan de postkasten uitgevoerd.

In juli 2011 zijn er diverse storingen aan de liften geweest. Dit werd veroorzaakt door misbruik. Tevens is er schilderwerk uitgevoerd op de 11e etage en balkons aan de Bas Paauwestraat. Twee eigenaren hebben geen toegang verleend om schilderwerk uit te voeren. Dit is erg vervelend, temeer daar het gemeenschappelijk bezit is. Alle vloerbedekking in de gemeenschappelijke ruimten is gereinigd. Helaas zijn er twee motoren uit de parkeergarage gestolen.

In augustus/ september 2011 is het bewakingssysteem aangelegd. De lift in hal A is door vandalisme stilgevallen en beschadigd. De veroorzaker is aansprakelijk gesteld en heeft de kosten betaald. Tevens heeft het bestuur de veroorzaker achterhaald die verantwoordelijk was voor het vetspoor vanuit de parkeergarage naar hal B en de containerruimte. Dit na de oproep van het bestuur. Het bestuur heeft de vervuiling zo goed als mogelijk laten verwijderen.

In oktober 2011 zijn de bewakingscamera's in werking gesteld. Er zijn nieuwe droogloopmatten neergelegd in hal A en B. De VVE weet echter niet door wie en ze zijn dus ook niet betaald. Er is weer een illegale schotel van het dak verwijderd. Ook heeft het bestuur overleg gehad met parkeerbeheer over de parkeervergunningen. Hierover is ook in de nieuwsbrief uitgebreid over bericht. Er worden geen nieuwe tijdelijke vergunningen uitgegeven anders dan wanneer er eerst één wordt opgezegd. Als tip geeft het bestuur aan dat u in de aanvraag moet invullen dat er geen inpandige parkeerplaatsen vrij zijn.

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 17 april 2012 in de VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam.**

In november 2011 is er n.a.v. diverse verstoppingen in de centrale afvoer, een cameracontrole uitgevoerd. AM Wonen is hierop aangeschreven, maar hebben de klacht afgewezen. Het bestuur heeft hierop een nieuwe brief gestuurd. De beveiligingscamera's hebben een strafbaar feit vastgelegd. De beelden zijn aan de politie overgedragen.

In december 2011 zijn de kerstbomen weer geplaatst. Elk jaar verdwijnt helaas weer een deel van de versiering. Het bestuur heeft offertes opgevraagd voor energiezuinige verlichting voor de parkeergarage. Door een investering van € 13.000,00 kan er ca. 25% op de energiekosten bespaard worden. Binnenkort zal met de montage begonnen worden.

In januari 2012 was er een langdurige storing aan de intercom/ deuropener van hal B. Hierbij was de medewerking van meerdere eigenaren nodig. Het bestuur vraagt daarom iedereen direct mee te werken zodat het een volgende keer sneller opgelost kan worden. Natuurlijk was er de nieuwjaarsborrel. De opkomst was helaas weer wat lager.

In februari 2012 is een revisie aan de liftdeuren uitgevoerd. Hierdoor lopen deze nu een stuk beter. Tevens is er extra verlichting in hal B aangebracht. Ook is er extra schoonmaak aan de gevel en de trappenhuisen uitgevoerd. Aan de Cor Kieboomzijde is er burenoverlast geweest.

In maart 2012 heeft een lift in hal B stilgestaan. Doordat het bestuur niet wist dat deze stilstand, heeft het lang geduurd. Zij roepen de leden dan ook op om zaken direct bij het bestuur of K&C te melden. Storingen aan liften kunnen door eigenaren rechtstreeks bij Kone worden gemeld. Er is op het Cor Kieboomplein een glascontainer geplaatst.

In april 2012 is er door vandalisme een storing in de lift in hal A ontstaan. Dit kwam door het springen in de liftkooi. De rekening hiervoor zal naar de veroorzaker gaan.

De heer Vonk heeft aanvullend nog een paar extra mededelingen:

1. Het bestuur vraagt de eigenaren sneller zaken te melden als er gebreken worden geconstateerd aan de algemene zaken. Het liefst ontvangt het bestuur deze via de mail.
2. Een herhaald verzoek is om de zenders van het garagehek niet in de auto's achter te laten. Wanneer deze klem liggen, blijven deze zenden en kunnen anderen hun zenders niet gebruiken en is het elektronisch systeem van de meeste auto's ook verstoord.
3. Het bestuur heeft op dit moment van circa 50% van de eigenaren hun emailadres. Meld u aan zodat het bestuur u eenvoudiger kan bereiken. Hierop inhakend verzoekt het bestuur u op het taalgebruik te letten. Er wordt soms erg dwingend gecorrespondeerd. Het bestuur bestaat echter ook uit **vrijwilligers!**
4. In de vorige ALV is ook gesproken over een oplaadpunt voor elektrische auto's. Hierover is contact gezocht met Eneco en Stedin. Deze zijn nog niet zover dat dit op particulier terrein gedaan wordt. De investering is ook nog te hoog (ca. €20.000,00).
5. Er is bij het bestuur een verzoek van een woning aan de Bas Paauwestraat binnengekomen om het balkon met glaspanelen af te schermen. Het bestuur is hier geen voorstander van i.v.m. het aanzicht van het gebouw. Daarnaast kan bouw- en woningtoezicht hier nog aanmerkingen over hebben. Met één voorstem wordt de aanvraag door de vergadering afgewezen.

4. a. Verslag kascommissie

b. vaststelling balans per 31 december 2011

c. vaststelling resultatenrekening over 2011

- a. De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onrechtmatigheden geconstateerd. De stukken zagen er weer goed en keurig verzorgd uit. De kasverklaring is getekend. De vergadering wordt verzocht het bestuur décharge te verlenen over het in 2011 gevoerde financiële beheer. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 17 april 2012 in de VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam.**

- b. De voorzitter geeft een toelichting op de balans. Hierna wordt de balans per 31 december 2011 goedgekeurd en vastgesteld.
- c. De voorzitter geeft aan dat het resultaat positief is. Dit komt mede door de grote inzet van de heer Vonk. Anders had het saldo negatief geweest. Hierop krijgt de heer Vonk applaus uit de zaal. Het bestuur stelt voor om het positieve exploitatiesaldo ten gunste van de algemene reserves van de vereniging te brengen. Hiermee gaat de vergadering akkoord. De resultatenrekening over 2011 wordt vastgesteld.

5. Vaststellen begroting 2012 en de maandbijdragen 2012

De voorzitter geeft aan dat de reguliere jaarlijkse kosten hoger zullen uitkomen dan dat er voor 2012 is begroot i.v.m. prijsstijgingen en uitbreiding schoonmaakprogramma. Daarnaast zal de reservering voor groot onderhoud omhoog moeten in de komende jaren. Dit betekent dat de maandbijdrage vanaf 2013 verhoogd zal moeten worden. De heer Brans stelt voor om de telling van de begrote uitgaven en afrondingen anders te presenteren zodat duidelijker wordt wat de echte uitgaven zijn. 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 en kascommissie

De bestuursleden de heren C. Peek (nr. 252), N. Vonk (nr. 205) en mevrouw S. Rennings (nr. 174) zijn bereid als bestuur door te gaan. Er hebben zich geen nieuwe kandidaten voor een bestuursfunctie aangemeld. Het bestuur wordt unaniem door de vergadering benoemd.

De dames S. Thalen en C.A. Koldenhof worden herbenoemd als kascommissieleden.

8. 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 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 Brans (242) vraagt of er bekend is hoe het staat met het 10 jaar oude plan van bebouwing tussen het Rubensgebouw en de Gamma. De heer Peek geeft aan dat de bouwvergunning inmiddels is verlopen en dat er geen financiële middelen zijn om nu te bouwen.
- b. Mevrouw De Bruin (192) weet dat de burens van het Rubensgebouw een parkje willen laten aanleggen op dit terrein. De heer Peek zegt dat dit initiatief bij deze VVE ligt. De gemeente heeft hier geen middelen voor. Het terrein wordt nu bij evenementen gebruikt als parkeerterrein.
- c. Mevrouw Mes (154) merkt op dat er kookluchten uit het mechanische ventilatiesysteem in de middengang komen. Volgens de heer Vonk zou dit niet moeten kunnen want het is een gescheiden

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 17 april 2012 in de VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam.**

systeem. Hij zal het bij haar nazien. Tevens ziet zij regelmatig "vreemde" auto's op parkeerplaatsen staan. Waar kan zij dit melden? Bij de eigenaar van de parkeerplaats.

- d. De heer Bazuin (211) wil graag sleutels nabestellen. Dit kan via het bestuur, kosten € 15,00 per sleutel.
- e. Mevrouw Van Agteren (138) vraagt wat er met het speeltuintje op de Piet Smitkade is gebeurd. Dit is vanwege vandalisme en overlast weggehaald.

9. Vaststellen volgende vergadering en sluiting

De ALV voor 2012 wordt vastgesteld op 16 april 2013. De voorzitter sluit de vergadering en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. Hiermee wordt de vergadering om 20.55 uur gesloten.