

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

Uw referentie: Lidcode <LIDCODE>  
Referentie: K&C/3130474k  
Plaats, datum: Nootdorp, 15 mei 2013  
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 16 april 2013.

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

Met vriendelijke groeten,  
K & C Eigendom Management B.V.  
Rob Arendsen



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

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

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.04 uur en vraagt of een ieder de presentielijst heeft getekend. Aanwezig danwel vertegenwoordigd middels een machtiging zijn 37 van de 170 leden, die 719 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (21,2%) niet aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen en op grond hiervan zou 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. Namens het bestuur zijn ook aanwezig mevrouw S. Rennings (penningmeester) en de heer N. Vonk (secretaris). Van K & C Eigendom Management B.V. zijn de heren K. Kuipers en R. Arends 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. 17 april 2012**

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 2012 is een proef gedaan met het reinigen van de individuele ventilatiesystemen van eigenaren, (40 eigenaren hebben meegedaan). Een beveiligingscamera in de garage is verplaatst om kentekens te kunnen lezen. De beelden worden tien tot twaalf dagen bewaard.

In mei 2012 is er nieuwe beplanting gekomen in de bakken van de binnentuin. De transparante delen aan het Cor Kieboomplein en de dekkende delen in de trappenhuisen van de Bas Paauwestraat zijn geschilderd.

In juni 2012 is er een lekkage geweest vanaf het dak/11e verdieping ter plaatse van nr. 208 en Jan Pettersonstraat 106.

In juli 2012 zijn de armaturen in de parkeergarage door LED vervangen wat inmiddels effect heeft op de energierekening (ondanks prijsstijging energie en BTW verhoging). Er is wederom een schotel van het gemeenschappelijk dak verwijderd.

In september 2012 was er geluidsoverlast in de KPN ruimte bij hal B. Dit werd veroorzaakt door de aanleg van glasvezel. Het garagehek is beschadigd door een aanrijding. Dit is door de verzekeraar van de veroorzaker vergoed.

In oktober 2012 is de vloerbedekking van de gangen en trappenhuisen diep gereinigd. Helaas zat er kort hierna alweer een grote frituurolievlek op de 9e etage.

In november 2012 is er door het bestuur bij een viertal bedrijven offerte aangevraagd voor kitvoegwerk in het gebouw. Inmiddels is dit uitgevoerd. Twintig adressen reagerden helaas niet op het verzoek van het bestuur om mee te werken en toegang te verlenen. Er wordt veel fout geparkeerd in de garage, met name ten tijde van evenementen in de omgeving. Het plaatsen van een wielklem is niet toegestaan. Het bestuur neemt afstand van dit probleem en laat dit over aan de eigenaar.

In december 2012 zijn door de gemeente de afvalcontainers vervangen en extra papiercontainers geplaatst. Hiervan wordt veel gebruik gemaakt.

**Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars  
Ruysdaelgebouw te Rotterdam, d.d. 16 april 2013 in de VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam.**

In januari 2013 zijn er in de bergingsgang menselijke uitwerpselen gevonden. Hierop is een mail rondgestuurd. In hal B op de 1e verdieping is verf (spuitnevel) op de vloerbedekking aangetroffen welke slechts deels verwijderd kon worden. Er is door het bestuur een nieuwjaarsborrel georganiseerd waarbij dertig eigenaren aanwezig waren. Door de geringe opkomst is besloten de nieuwjaarsborrel volgend jaar niet meer te organiseren.

In februari 2013 is uit de garage een fiets gestolen. Helaas werd dit pas na veertien dagen gemeld waardoor de beelden niet meer beschikbaar waren. Indien dit direct wordt gemeld, kan het bestuur de beelden terugzien. De garage is grondig schoongemaakt.

In maart 2013 is begonnen met het controleren en vervangen van de kitvoegen.

In april 2013 is hiermee verder gegaan. Tevens is de hydrofoor gerepareerd. Een verstopt filter was mogelijk de oorzaak van de fluctuaties in de waterdruk.

De heer Vonk heeft aanvullend nog een paar extra mededelingen:

1. Per 1 januari 2013 zijn de verzekeringen van Nationale Nederlanden overgegaan naar Aegon via een nieuwe tussenpersoon. Het eigen risico van € 500,00 bij een schade komt bij nalatigheid van een eigenaar voor diens rekening. E.e.a. conform de Akte van Splitsing (AvS).
2. De gemeenschappelijke opstalverzekering is inclusief een glasverzekering, echter exclusief het binnenglas. Hiervoor is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Informeer bij uw inboedelverzekeraar naar de mogelijkheden indien u dit wilt verzekeren.
3. Volgens de AvS artikel 14 en het huishoudelijk reglement (HR) artikel 7 zijn wijzigingen aan het uiterlijk van het gebouw niet toegestaan. Dus het in het zicht plaatsen van schotels en het schilderen van betonstukken (bijvoorbeeld op het balkon) is dan ook niet toegestaan.
4. Volgens de AvS artikel 18.1 is het onderhoud van het hang- en sluitwerk voor rekening van de eigenaar.
5. Het bestuur stelt voor om artikel 20 van de AvS en artikel 9 van het HR aan te paseen met de aanvulling "m.u.v. zon- en feestdagen waarop in het geheel geen overlast gevende geluiden mogen worden geproduceerd. Na een korte discussie vindt dit voorstel geen meerderheid bij de vergadering en wordt dus afgewezen.
6. Volgens artikel 24, 25, 26 en 27 van de AvS wordt (tijdelijke) verhuur geregeld. Het is volgens deze artikelen alleen mogelijk wanneer er toestemming door het bestuur wordt verleend. Hierbij is het opstellen van een huurdersverklaring verplicht.
7. Het bestuur vraagt u calamiteiten alleen per mail ([vve-ruysdael@hotmail.com](mailto:vve-ruysdael@hotmail.com)) te melden. Alleen in spoedgevallen kan de vve-telefoon worden gebeld. Op zaterdag en zondag kan de voicemail worden ingesproken voor dringende gevallen. De voicemail wordt regelmatig beluisterd.
8. Bij wijziging van telefoon-, mail- of adresgegevens gaarne doorgeven aan K&C en/of bestuur.
9. Indien u één van de volgende zaken nodig heeft, kunt u zich melden bij het bestuur:
  - zender parkeergarage; kosten € 60,00
  - batterij zender parkeergarage; kosten € 6,00
  - hoofdsleutel; kosten 16,00
  - naamplaatje; kosten € 16,00
  - lamp berging (24 volt, bajonetfitting B22); € 2,00

#### **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 2012 gevoerde financiële beheer. Deze décharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.
- b. De voorzitter geeft een toelichting op de balans. Er is een extra spaarrekening geopend om zo een goede spreiding van de spaargelden te hebben. Hierna wordt de balans per 31 december 2012

goedgekeurd en vastgesteld. De reserve algemeen zal worden aangepast naar € 30.000,00. Het restant zal worden toegevoegd aan reserve groot onderhoud.

- c. De voorzitter stelt voor om het negatief exploitatiesaldo ten laste van de algemene reserves van de vereniging te brengen. Hiermee gaat de vergadering unaniem akkoord. De resultatenrekening over 2012 wordt vastgesteld.

#### **5. Vaststellen begroting 2013 en de maandbijdragen 2013**

De heer Vonk licht de begroting voor 2013 toe. Om de maandbijdrage niet extra te verhogen, zal een afronding t.l.v. de reserve algemeen worden gedaan. Door de overgang van het verzekeringspakket naar Aegon is een premieverhoging van vijftig procent voorkomen. De reservering voor groot onderhoud moet worden gehandhaafd om in de toekomst voldoende in kas te hebben. Wellicht dat de reservering de komende jaren nog zal moeten worden verhoogd. De voorzitter merkt daarbij op dat sinds het bestaan van de VVE dit pas de tweede verhoging is. Om de begroting sluitend te krijgen had er eigenlijk met 10% moeten worden verhoogd. Gezien de huidige economische situatie is besloten om dit jaar met 5% te verhogen. Er moet rekening mee worden gehouden dat volgend jaar nog eens met 5% wordt verhoogd. Om er in ieder geval voor te zorgen dat de meerjarenplanning in evenwicht blijft stelt hij voor om sowieso de maandbijdragen jaarlijks te indexeren volgens het CBS-indexcijfer. De begroting en de daarbij behorende maandbijdragen worden hierop 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.

#### **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. Mevrouw De Jong (164) vraagt of de balkons dit jaar worden geschilderd? Ja, deze staan op de planning.
- b. De heer Weterings (150) heeft opgemerkt dat er blanco naamplaatjes gemonteerd zijn. Het bestuur heeft dit gedaan vanwege het aanzicht. Sommige eigenaren willen geen naamplaatje.
- c. Mevrouw Mes (154) heeft gezien dat er op haar balkon kit los hangt. De heer Vonk zal dit bekijken. Zij heeft een probleem met de warmwater voorziening. Zij kan met Eneco in contact treden.
- d. De heer Verijzer (146) wil via deze weg zijn dankbaarheid aan het bestuur uiten voor het vele werk dat zij verricht. Dit wordt door de vergadering met luid applaus ondersteund.

#### **9. Vaststellen volgende vergadering en sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng. Hiermee wordt de vergadering om 20.49 uur gesloten.