

Aan de Leden van de VVE Ruysdaelgebouw

Uw referentie        : «F1»  
Onze referentie     : K&C/3140487a  
Plaats, datum      : Nootdorp, 22 mei 2014  
Onderwerp          : Notulen van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars  
Ruysdaelgebouw te Rotterdam.

Geachte «F5»,

Als bijlage treft u aan het verslag van de algemene ledenvergadering van 15 april 2014.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn. Mocht u tussentijds nog vragen hebben, dan zijn wij uiteraard graag bereid die voor u te beantwoorden.

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



Bijlage: verslag (blad 2 t/m 4, A4 dubbelzijdig)

### 1. Opening en presentielijst

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.03 uur en vraagt of een ieder de presentielijst heeft getekend. Aanwezig of vertegenwoordigd met een machtiging zijn 34 van de 170 leden, die 695 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (20,5%) 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 redenen 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 is ook aanwezig mevrouw S. Rennings (penningmeester) en de heer N. Vonk als technisch adviseur. 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. 16 april 2013

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

### 3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen of ingekomen stukken.

De heer Vonk brengt verslag uit van onderhoud en calamiteiten over het afgelopen jaar:

In april 2013 zijn er defecte kitvoegen op diverse balkons vervangen waardoor deze lekkages zijn opgelost. De gele beplating op de galerijen en de trappenhuizen zijn gereinigd. Het bestuur heeft veel werk moeten verrichten om schotels verwijderd te krijgen.

In mei 2013 heeft het bestuur huurdersverklaringen opgehaald bij eigenaren waarvan hun woning is verhuurd. Op zich is dit geen probleem mits de eigenaren aan de gestelde voorwaarden voldoen. Een ingevulde huurdersverklaring is hier een belangrijk onderdeel van.

In juni 2013 zijn er nieuwe bomen en beplanting geplaatst in de binnentuin. Er is gestart met het schilderwerk van de grijze kozijnen van de Jan Pettersonstraat.

In juli 2013 is er melding geweest van het verbranden van papieren op een balkon.

In augustus 2013 is er hard gewerkt aan het verhelpen van de lekkages op de 11<sup>e</sup> etage. De lekkages waren het gevolg van de harde storm uit het noordwesten. Er is verder gegaan met het schilderwerk van de hallen en gangen.

In oktober 2013 zijn t.g.v. noodweer veel lekkages geweest op de 8<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> etage.

In november 2013 is de vloerbedekking in de hallen en gangen gereinigd. De vloerbedekking wordt wat sleets, zodra het echt kapot is, wordt dit vervangen.

In december 2013 hebben alle eigenaren een calamiteitenkaart ontvangen waarin aangegeven is wie waarvoor gebeld kan worden in geval van storingen/ problemen. Bij problemen met warm water dient direct met Eneco gebeld te worden dit behoort niet tot de verantwoordelijkheid van de VvE.

In januari/februari 2014 waren er weer lekkages t.g.v. extreem weer, deze keer aan de voorzijde van het gebouw.

In maart 2014 is de nieuwe luifel van hal B gemonteerd en is er gestart met het plaatsen van de steiger voor het gevelonderhoud. Hierover zijn de leden per brief en email geïnformeerd.

In april 2014 is gestart met het gevelonderhoud. Hierbij is gebleken dat een aantal lekkages is ontstaan door slechte afwerking van het gebouw. Hierover is een gesprek geweest met de aannemer, AM. De garantietermijn op deze onderdelen is verstreken. Er wordt gekeken naar de haalbaarheid om via een procedure de kosten te verhalen, dit in samenspraak met Vereniging Eigen Huis en het SWK. Getracht wordt om (een deel van) de kosten te verhalen op AM. Tijdens de uitvoering is besloten wel direct tot reparatie over te gaan. Totale kosten van het gevelonderhoud komen nu uit op ca. € 100.000. De werkzaamheden zijn voor 22 mei 2014 afgerond.

De heer Vonk heeft een paar algemene opmerkingen:

- Het plaatsen van motoren/ scooters op de eigen parkeerplaats mag, mits deze passen op de eigen plek. Anders kan hiervoor via het bestuur een plek gehuurd worden.
- Het bestuur doet niets meer aan het wild parkeren in de garage, dit dient de eigenaar zelf op te lossen. Er mag, op eigen kosten, een klaphek geplaatst worden.
- U kunt tegen betaling de volgende zaken bij het bestuur verkrijgen; zender parkeergarage (€ 60), batterij zender (€ 6), hoofdsleutel (€ 16), naamplaatje (€ 16) en een lamp voor de berging van 24V met B22 bajonetfitting (€ 2).

#### 4. Financiële stukken

##### a) Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd waarbij enkele opmerkingen met het bestuur zijn besproken. De stukken zagen er weer goed en keurig verzorgd uit. De kasverklaring is getekend. De vergadering wordt verzocht het bestuur decharge te verlenen over het in 2013 gevoerde financiële beheer. Deze decharge wordt unaniem door de vergadering verleend. Hierna dankt de voorzitter de kascommissie voor hun werkzaamheden.

##### b) Vaststelling balans per 31 december 2013 en resultatenrekening 2013

De heer Kuipers licht de cijfers toe. De heer Brans (nr. 242) vraagt waarom er een voorziening voor debiteuren is opgenomen. Dit is i.o.m. het bestuur gedaan om zo de vier grote debiteuren eruit te halen en een reëler beeld te geven. De heer Brans oppert een depositorekening te openen i.v.m. de lage renteopbrengst van de spaarrekeningen. Mevrouw Thalen meldt hierop dat haar ervaring is dat de verschillen marginaal zijn en dat dit weinig zin heeft. Bij het betalen van rekeningen wordt erop gelet dat er op de arbeidsuren slechts 6% BTW geheven wordt. Deze regeling duurt vooralsnog tot januari volgend jaar. Er zijn verder geen vragen over de balans en resultatenrekening. Unaniem wordt besloten het positief exploitatiesaldo toe te voegen aan de algemene reserves van de vereniging.

#### 5. Vaststellen begroting 2014 en maandbijdragen 2014

De voorzitter geeft een korte toelichting. Er is dit jaar geïndexeerd met 5%. Om er in ieder geval voor te zorgen dat de meerjarenplanning in evenwicht blijft, zal volgend jaar de reservering voor groot onderhoud verder moeten worden verhoogd. De verwachting is dat de bijdrage met ingang van 1 januari 2015 ook met 5% zal moeten worden verhoogd. De vergadering gaat unaniem akkoord met de gepresenteerde begroting en maandbijdragen voor 2014 en deze worden daarmee vastgesteld. In de maand mei zal de verrekening over de maanden januari tot en met april, samen met de nieuwe maandbijdrage van mei worden geïncasseerd. Vanaf juni wordt de nieuwe maandbijdrage geïncasseerd.

#### 6. Machtiging bestuur voor het treffen van rechtsmaatregelen cf. AvS artikel 41 lid 4

De machtiging behelst te bereiken dat het bestuur adequaat kan optreden, waaronder tegen wanbetaling van de maandbijdragen, tegen andere vorderingen op leden en tegen overtredingen van 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. Deze dient jaarlijks opnieuw te worden bekrachtigd hetgeen door de vergadering wordt besloten. Het zojuist genomen besluit, zoals vastgelegd in deze notulen, strekt tot bewijs van de gegeven machtiging.

#### 7. (Her)verkiezing bestuur en kascommissie

##### Bestuur

De bestuursleden de heer C. Peek (nr. 252) en mevrouw S. Rennings (nr. 174) zijn bereid als bestuur door te gaan. De heer N. Vonk is geen lid meer van het bestuur. Zijn besluit is genomen vanwege onterechte aantijgingen aan zijn adres. Voor technische zaken wil hij het bestuur blijven ondersteunen, vanwege zijn ervaring. Hij wordt met applaus bedankt voor zijn bestuurstaken. De heer H. Verschoor (nr. 176) heeft zich als secretaris aangemeld voor een bestuursfunctie. Het bestuur wordt unaniem door de vergadering benoemd.

##### Kascommissie

Mevrouw Thalén (nr. 181) en mevrouw Koldenhof (nr. 254) zijn weer bereid deze functie op zich te nemen. Zij worden unaniem benoemd.

#### 8. Rondvraag

De voorzitter vraagt of er nog leden zijn die zich willen aanmelden voor de rondvraag. De voorzitter verzoekt om opmerkingen, suggesties of technische klachten betreffende de VvE direct, liefst schriftelijk, te melden bij het bestuur of K&C 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.

a. Mevrouw Mes (nr. 154) meldt dat de deur naar de garage aan de kadekant niet meer uit zichzelf sluit en dus open blijft staan. Na een korte discussie wordt besloten geen dictator te plaatsen.

#### 9. Vaststellen volgende vergadering en sluiting

De volgende vergadering wordt vastgesteld op 14 april 2015. De voorzitter dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng en wenst iedereen wel thuis. Hiermee is de vergadering om 20.43 uur ten einde.