



Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Ruysdaelgebouw

Datum: 14 april 2015

Locatie: VvE-ruimte Cor Kieboomplein 180 te Rotterdam

Agendapunten

1. Opening en presentielijst

De voorzitter, de heer C. Peek, opent de vergadering om 20.00 uur en vraagt of iedereen de presentielijst heeft getekend. Aanwezig of vertegenwoordigd met een machtiging zijn 29 van de 170 leden, die 596 van de 3385 stemmen kunnen uitbrengen. De voorzitter stelt vast dat daarmee het quorum (17,6%) 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 is ook aanwezig mevrouw S. Rennings (penningmeester), de heer H. Verschoor (secretaris) en de heer N. Vonk als technisch adviseur. 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. 15 april 2014

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.

4. Financiële stukken

a) Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd. 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 2014 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 2014 en resultatenrekening 2014

De heer Peek licht de cijfers kort toe toe. Er zijn geen vragen. Unaniem wordt besloten het positief exploitatiesaldo toe te voegen aan de algemene reserves van de vereniging.

5. Vaststelling begroting 2015 en maandbijdragen 2015

De voorzitter geeft een korte toelichting. Vanaf dit jaar zal er gewerkt worden met een onafgeronde maandbijdrage. Er is dit jaar geïndexeerd met ca. 5% i.v.m. de stijgende kosten. Om er voor te zorgen dat de meerjarenplanning in evenwicht blijft, zal waarschijnlijk ook volgend jaar de reservering voor groot onderhoud verder moeten worden verhoogd. De verwachting is dat de bijdrage met ingang van 1 januari 2016 ook met ca. 5% zal moeten worden verhoogd. De vergadering gaat unaniem akkoord met de gepresenteerde begroting en maandbijdragen voor 2015 en deze worden daarmee vastgesteld. In de maand mei zal de verrekening over de maanden januari tot en met april en de maandbijdrage van mei worden geïncasseerd. Diegene die geen



incassomachtiging heeft afgegeven, dient zelf voor de verrekening van de maanden januari t/m april 2015 zorg te dragen. Unaniem wordt besloten om vanaf 2016 de nieuwe maandbijdrage direct per januari door te voeren voor diegene die een incassomachtiging hebben afgegeven.

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 en technisch beheerder

De bestuursleden de heer C. Peek (nr. 252) als voorzitter, mevrouw S. Rennings (nr. 174) als penningmeester en de heer H. Verschoor (nr. 176) als secretaris zijn bereid als bestuur door te gaan. De heer N. Vonk is dit jaar bereid om door te gaan als beheerder technische zaken. Afhankelijk van de ontwikkelingen bekijkt hij of hij zich volgend jaar weer door gaat. Alle eigenaren hebben een checklist voor onderhoudszaken ontvangen waarop te zien is wie er voor de diverse zaken benaderd dient te worden. Helaas staan nog steeds eigenaren te pas en te onpas aan zijn deur voor (privé) onderhoudszaken. Soms zijn deze gesprekken zeer dreigend. Dit kan niet de bedoeling zijn en is ontoelaatbaar. U wordt dringend verzocht eerst aan de hand van deze lijst te bepalen wie u kunt benaderen. Er komen ook mededelingenborden in de liften. Daarnaast wordt ook gewerkt aan een website waarop e.e.a. kan gepubliceerd. Hierna worden allen onder applaus unaniem door de vergadering benoemd.

Kascommissie

Mevrouw Thalen (nr. 181) en mevrouw Koldenhof (nr. 254) zijn niet herkiesbaar. De heren Burki (nr. 144) en Weterings (nr. 150) stellen zich verkiesbaar en worden door de vergadering unaniem benoemd.

Het bestuur geeft aan dat er in geval van overlast de eigenaren zelf melding dienen te doen bij de politie. Er is overleg tussen het bestuur en de wijkagent over geuite bedreigingen. Er zijn vanuit de VvE sancties mogelijk; er wordt drie maal een schriftelijke waarschuwing gegeven en er kan een boete worden opgelegd. De wijkagent komt echter alleen wanneer er fysiek geweld is.

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

In **april 2014** heeft er gevelonderhoud (voegwerk en herstel metselwerk) plaatsgevonden aan het Cor Kieboomplein. Hiermee is 90% van de lekkages opgelost. Omdat er toch steigers stonden, is ook direct schilderwerk uitgevoerd. Het is gelukt om een deel van deze kosten bij AM te claimen, zelfs 11 jaar na oplevering.

In **mei 2014** is er (op intekening) schilderwerk verricht aan 70 van de blauwe voordeuren.

In **juni 2014** is er een wietplantage opgerold aan de Jan Pettersonstraat.

In **september 2014** is er op de 6e etage in hal B een ruit gebroken. Helaas heeft niemand



melding hiervan gemaakt. Er was groot gevaar voor vallende glasdelen op de straat 6 etages lager. De leden wordt gevraagd dit soort zaken direct te melden.

In **oktober 2014** zijn meerdere dak- en CV-leidinglekages geconstateerd. Deze kunststof CV-leidingen, die in de vloer gestort zijn, dienen nooit helemaal met de groene hendels afgesloten te worden. Hierdoor worden de leidingen drukloos en krimpen de leidingen. Bij aanvang van het stookseizoen gaan deze daardoor lekken. Herstel is voor rekening van de eigenaar.

In **november 2014** is de vloerbedekking gereinigd. Ook zijn er offertes opgevraagd voor de vervanging van de vloerbedekking in hal B en C. Dit is conform de planning. Tevens is er met infraroodkijkers onderzoek gedaan i.v.m. de daklekages. Deze blijken zeer lastig op te lossen, maar het lijkt nu wel gelukt te zijn.

In **december 2014** zijn de nieuwe toegangspuien en automatische deuropeners geplaatst bij de drie hoofdtoegangen.

In **januari en februari 2015** zijn t.g.v. de extreme weersituaties diverse lekkages opgetreden.

In **april 2015** zijn er flinke stormen geweest. Mensen wordt gevraagd in deze situatie alle zaken van het balkon te verwijderen i.v.m. gevaar van wegwaaien.

Voor dit jaar staat de vervanging van de vloerbedekking op de planning. Dit zal tot enige overlast leiden. Uw medewerking wordt hierin gevraagd.

Afgelopen jaar is er 14 maal een monteur moeten komen voor storingen aan de liften, veroorzaakt door ondeskundig gebruik, vandalisme en overbelasting. U wordt gevraagd de liften netjes te behandelen, het zijn kostbare installaties en ook van u.

In de tijdelijke fietsenstalling (voor bezoekers) zijn enkele malen briefjes op fietsen geplakt, die hier al enige tijd stonden. Deze fietsen zijn uiteindelijk verwijderd. Nu is er een berging vol van deze verwijderde fietsen. Indien u een fiets mist, meldt u zich dan bij het bestuur. Fietsen dienen ook in de eigen berging gestald te worden.

Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is dit jaar bijgesteld en het reserveringsbedrag naar € 80.000 per jaar gebracht. Wellicht dient het volgend jaar ook nog wat te worden verhoogd. De liften blijken erg kostbaar. Over 30 jaar gezien (t/m 2034) ziet het er erg gezond uit.

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.



1. De heer Weterings (nr. 150) heeft een drietal punten:

- a. Er wordt erg hard gereden in de garage. Welke mogelijkheden zijn er om dit tegen te gaan? Het bestuur zal beginnen met het plaatsen van borden. Daarna kan evt. ook overgegaan worden tot plaatsing van z.g. varkensruggen.
- b. Ook op de Veranda wordt hard gereden. Hij is hiervoor bij de gemeente geweest en heeft begrepen dat er diverse plannen worden bestudeerd om de snelheid te beperken.
- c. De vervuiling door het afval van KFC wordt door de gemeente bekeken. Het helpt wanneer mensen ook klachten indienen bij de gemeente.

2. De heer Kouwenhoven (nr. 148) gebeurt het regelmatig dat wanneer hij thuiskomt, er een andere auto op zijn parkeerplaats staat. Het bestuur schrijft regelmatig mensen hierop aan. Mag hij een klaphekje plaatsen? Ja dat is toegestaan.

3. Mevrouw Roos (nr. 190) heeft een tweetal punten:

- a. Ze heeft begrepen dat meerdere eigenaren een brief ontvangen hebben dat er een voorlopig energielabel was toegekend. Zij heeft deze niet ontvangen. De heer Peek weet hoe ze hier aan kan komen. Het energielabel is overigens geen VvE aangelegenheid.
- b. Het ruikt bij haar in de gang de laatste tijd naar rook. Waarschijnlijk komt dit van beneden- of bovenburen. Het helpt wanneer alle leidingdoorvoeren in de meterkast worden gedicht.

9. **Vaststellen volgende vergadering en sluiting**

De volgende vergadering wordt vastgesteld op 12 april 2016. De voorzitter dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng en wenst iedereen wel thuis. Hiermee is de vergadering om 20.50 uur ten einde