

NOTULEN

- Vergadering : Vereniging van Eigenaars Noordmolenwerf te Rotterdam
- Datum vergadering : 29 september 2008
- Locatie : Doopsgezinde Gemeente aan de Noordmolenwerf 3 te Rotterdam
- Aanwezig : Van de 1450 uit te brengen stemmen zijn er 779 vertegenwoordigd, waarvan 369 bij volmacht. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen.

Namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV zijn aanwezig mevrouw L. Blom, de heer M.M. Ramerman (accountmanagers) en de heer G. Krul (bouwkundige)

1. Opening van de vergadering

De heer Van der Laan, voorzitter van de vergadering, opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt de heer Ramerman en mevrouw Blom voor.

De heer Ramerman is tijdelijk accountmanager van VvE Noordmolenwerf, als vervanger van de heer Stevense. Mevrouw Blom wordt de vaste accountmanager. De heer Krul is de bouwkundig beheerder.

De voorzitter excuseert zich dat de vergadering wederom in de kerk zelf word gehouden. Het was de bedoeling om een van de bovenruimtes te huren, maar met het bespreken van de ruimte is dit niet goed opgenomen in de agenda van de kerkorganisatie.

2. Mededelingen / ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen of ingekomen stukken.

3. Vaststellen notulen vergadering van 4 oktober 2007

De notulen worden ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd.

De voorzitter stelt de notulen paginagewijs aan de orde.

De notulen worden, zonder hierin wijzigingen aan te brengen, overeenkomstig vastgesteld en ondertekend.

4. Verslag kascommissie, bespreking / goedkeuring jaarrekening 2007 en decharge bestuur / administratief beheerder

De heer S.G. van Uffelen en mevrouw E.C.M. Geelen hebben de jaarstukken gecontroleerd en in orde bevonden.

De jaarrekening wordt door de heer Ramerman mondeling toegelicht.

Op pagina drie staat een post "niet uit te betalen debiteur" van €173,73

Dit houdt in dat er een bewoner is vertrokken zonder gegevens achter te laten, en deze niet meer te traceren is.

Op het exploitatie overzicht vallen de hoge kosten voor de schoonmaak op.

Mevrouw Blom heeft contact met schoonmaakbedrijf ISS hierover, daar er vermoedelijk teveel is gefactureerd aan de VvE.

Er is een negatief exploitatiesaldo van €3.187,21. De heer Ramerman adviseert de vergadering dit saldo ten laste te brengen van de bestemmingsreserve.

De vergadering gaat hiermee akkoord en besluit decharge te verlenen aan het bestuur en administratief beheerder voor het gevoerde financiële beleid in 2007.

De jaarrekening 2007 wordt door de vergadering vastgesteld.

6 Bespreking / besluitvorming planmatig onderhoud.

Sedum dakbeplanting

De heer Goijen stelt zichzelf voor. Hij is lid van een platform van diverse VvE's die met de gemeente overlegt en tracht samen te werken aan een groener Rotterdam.

Hij toont de aanwezigen een PowerPoint presentatie waarin de voordelen van een dak met sedumbepanting worden uitgelegd.

De subsidie is momenteel nog vrij laag, dit tegen de verwachting in omdat de Gemeente het een goed idee van de organisatie vind om groene daken aan te willen brengen.

Er wordt 1,9 miljoen euro voor het Laurenskwartier uitgetrokken. De vraag aan de Gemeente was waarom er niet een gedeelte voor de daken is gereserveerd. Volgens de gemeente is dat geld alleen bedoeld voor Gemeenschappelijke zaken. Hier ligt dan ook een discussie punt daar de organisatie van mening is dat de daken daar zeker onder vallen, o.a. doordat het fijnstof e.d. opneem, wat ten gunste is van de stad.

Na de korte pauze krijgt de heer Van der Linden het woord.

schilderwerk

De offertes welke zijn ontvangen voor het schilderwerk aan de voor- en achterzijde vallen tot nu toe binnen de begroting, echter of dit zo blijft is niet helemaal te garanderen daar de mate van houtrot niet bekend is.

Het is de bedoeling dat in het voorjaar van 2009 geschilderd zal gaan worden.

Van uit de vergadering wordt gevraagd of er niet eens naar een duurzamere oplossing kan worden gekeken voor de balkonhekken e.d.

Die moeten nu met regelmaat geschilderd worden, en als dit kunststof zou worden is dat eenmalig een grote uitgave maar het is minder onderhoudsgevoelig en daarom kosten besparend.

Al enkele jaren zou dit steeds zijn aangegeven in de ALV, maar er is nog niks mee gedaan.

De vergadering besluit dat de heer Krul, in samenwerking met het bestuur, toch de opties voor kunststof kozijnen en balkonhekken moet gaan bekijken. Dit zal dan aan de vergadering worden voorgelegd tijdens de ALV in het voorjaar zodat er dan een definitief besluit kan worden genomen. Hiermee zal het schilderwerk dus ook tot dat besluit worden uitgesteld.

Samenwerking

Er blijkt veel onvrede te zijn over het schildersbedrijf, er komen diverse klachtmeldingen over de kwaliteit en de uitvoering.

Het bestuur benadrukt nogmaals dat mensen klachten wel bij hen moeten melden, persoonlijk of via de website, (www.noordmolenwerf.nl) ook in verband met eventuele garanties.

De wisselwerking met de appartementseigenaren is nu niet optimaal. Een groot deel van de eigenaars is niet aanwezig op deze avond terwijl iedereen toch belang heeft bij de gemeenschappelijke zaken.

Allen worden er op gewezen ook eigen verantwoordelijkheid te nemen.

In de opleverperiode na het schilderwerk is door VvE Diensten Nederland Rotterdam b.v. een formulier rondgestuurd waarop mensen hun opleverpunten kunnen aangeven.

De respons was helaas zeer laag.

Tijdens het schilderwerk werd er ook slecht meegewerkt, terwijl het wel tijdig werd aangegeven als bijv. de voordeuren geschilderd gingen worden.

Het bestuur geeft aan dat de volgende keer dat een schilder extra moet komen vanwege het niet meewerken van eigenaars deze extra kosten bij de betreffende bewoners in rekening gebracht zullen worden.

Vanuit de vergadering komt de vraag of dat wel mag.

In de akte van splitsing staat het volgende omschreven;

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte naar oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.(Artikel 18 lid 3)

Bij overtreding of niet-nakoming van de bepalingen van de wet, het reglement of eventueel huishoudelijk reglement zal het bestuur per aangetekende brief de eigenaar/gebruiker een schriftelijke waarschuwing toen toekomen. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete van ten hoogste een door de vergadering vastgesteld bedrag opleggen. (K. artikel 28 lid 1 & 2)

Bij constatering van zware verwaarlozing van appartementen kan men dit ook bij het bestuur melden. Zij zullen dan een brief opstellen aan de eigenaar.

Bellentableaus en postkasten

Het bestuur stelt voor om het vervangen van de postkasten en bellentableaus nog een jaar door te schuiven, vanwege minimale belangstelling en hoge kosten.

De vergadering is akkoord.

Besluitvorming dakbedekking

De vergadering krijgt de vraag voorgelegd of zij, n.a.v. de presentatie van de heer Goijen over de groene daken, interesse hebben.

De kosten voor het onderhoud zullen neerkomen op ca. €3.000 per jaar.

De vergadering geeft aan wel interesse te hebben, maar vindt dat er nu nog te weinig bekend is over dit soort daken. Volgend jaar zal men dit opnieuw willen bekijken.

De vergadering is verder akkoord met de meerjaren onderhoudsplanning.

Vanaf dit punt wordt de opgestelde agenda weer verder aangehouden.

5. **(her)benoeming bestuur, technische commissie, kascommissie**

Bestuur	De heer B.S. van der Laan (voorzitter)	huis no.: 131
	Mevrouw I.Q.W. Verouden	huis no.: 33
	Mevrouw C.S. Buysing Damsté	huis no.: 97
	De heer A.J. van der Linden	huis no.: 75
	De heer H.A.G. van den Bosch	huis no.: 69
	De heer D. Kovacevic	huis no.: 41
Kascommissie	De heer S.G. Uffelen	huis no.: 99
	Mevrouw E.C.M. Geelen	huis no.: 117

De vergadering is akkoord met de herbenoemingen van het bestuur en de kascommissie.

7. **Bespreking / goedkeuring begroting 2009 en voorschotbijdragen.**

De diverse posten zijn getoetst en zonodig aangepast. Op andere posten is een (geïndexeerde) verhoging toegepast.

De begroting wordt met een totaalstelling van €149.300,00 vastgesteld en akkoord bevonden door de vergadering en ingaan per 1 januari 2009.

8. **Bespreking / goedkeuring appartementsclausule.**

In de polis 552310060115 van de gebouwenverzekering van Delta Lloyd is de appartementenclausule opgenomen welke is opgesteld door de Bond van Verzekeraars.

Het eerste deel behandelt schade veroorzaakt door opzettelijk handelen van een lid. Hierin is bepaald dat de overige leden zijn verzekerd met uitsluiting van het lid dat de schade veroorzaakt heeft.

Het tweede deel van deze clausule behandelt een schade-uitkering boven een bepaald bedrag, te bepalen door de vergadering van eigenaars en luidt als volgt:

“Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van €11.345,- te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.”

De vergadering heeft kennis genomen van deze aanvullende voorwaarde en gaat unaniem op voorhand akkoord dat uitkering mag geschieden aan de Vereniging van Eigenaars VvE Noordmolenwerf te Rotterdam in geval dat een schade van deze orde zich voordoet. Deze geldelijke uitkering dient dan te worden aangewend om de schade in oorspronkelijke staat te herstellen.

9. Machtiging tot treffen rechtsmaatregelen bij achterstand in betalingen van leden.

In verband met eventuele incassoprocedure van achterstallige VvE-bijdragen verzoekt de bestuurder de vergadering conform het bepaalde in het Reglement van Splitsing van eigendom hem te machtigen om:

- indien een eigenaar zijn bijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig voldoet, (rechts)maatregelen te treffen, uiteraard na aanmaning c.q.

Ingebrekestelling.

- bij incasso- en gerechtsprocedures komen de hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening van de betrokken

Eigenaar.

De vergadering verleent de bestuurder/ beheerder deze machtiging. Dit agendapunt zal jaarlijks op de agenda terugkeren teneinde nieuwe eigenaars op dit besluit te wijzen.

10. Rondvraag.

De heer Romein vraagt naar het kroos dat in de sloot voor het complex ligt. Hij vraagt zich af of hier wat aan gedaan wordt. De gemeente doet hier niets mee daar het kroos niet schadelijk zou zijn.

Verder wordt er geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

11. Sluiting van de vergadering

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit, niets meer aan de orde zijnde, om 21:30 uur de vergadering.