

NOTULEN

- Vergadering : Vereniging van Eigenaars Noordmolenwerf te Rotterdam
- Datum vergadering : Dinsdag 29 september 2009
- Locatie : Doopsgezinde Gemeente aan de Noordmolenwerf 3 te Rotterdam
- Aanwezig : Van de 1450 uit te brengen stemmen zijn er 584 vertegenwoordigd, waarvan 329 bij volmacht. Er zijn onvoldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen.

Besloten wordt de vergadering toch doorgang te laten vinden en besluiten te laten nemen. De niet aanwezige leden hebben de mogelijkheid tot één maand naar kennisgeving van hetgeen is besloten het besluit nietig te verklaren door het Kantongerecht.

Namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV is aanwezig de heer M.M. Ramerman (accountmanager).

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 voor. De heer Ramerman is ter vervanging voor mevrouw Blom aanwezig namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV

De heer Ramerman deelt mede dat de heer Krul, bouwkundige van de vereniging op 10 augustus plotseling is overleden. De heer Peter van Dongen is aangesteld als vervanger van de heer Krul.

2. Mededelingen / ingekomen stukken

Het bestuur deelt mede dat de mededelingen welke door het bestuur worden gedaan, niet zichtbaar opgehangen worden voor de eigenaren van de begane grond. Dit wordt gedaan om buitenstanders niet wijzer te maken. De eigenaren kunnen zich aanmelden voor per email toe te zenden mededelingen en voor de digitale nieuwsbrief.

Het bestuur meldt middels briefjes in de brievenbussen op de begane grond wanneer de glazenwasser komt, echter hier is niet altijd tijd voor daar de glazenwasser soms pas een dag van te voren belt.

De voorzitter meldt dat er op dinsdag 6 oktober a.s. vanaf 18:30 uur door de Gemeente een bijeenkomst is georganiseerd over het slopen van het stadskantoor. Eenieder wordt verzocht hierin zijn stem te laten gelden. Het bestuur heeft inmiddels een brief aan de Gemeente gestuurd waarin wordt gemeld dat eventuele nieuwbouw buiten de huidige grenzen niet gewenst is.

3. Vaststellen van de notulen van de vorige vergadering

De notulen van 29 september 2008 worden ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. De voorzitter stelt de notulen paginagewijs aan de orde. De notulen worden, zonder wijzigingen en aantekeningen vastgesteld.

Tevens worden de notulen van 20 juli 2009 ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. De notulen worden met onderstaande wijziging vastgesteld

- Bij agendapunt 2: De besparing is €70.000,= in plaats van €70.00;
- Bij agendapunt 2: De middelste stemming kan worden verwijderd (dubbel).

4. Bespreking / goedkeuring jaarrekening 2008 en decharge administratief beheerder

De heer Ramerman geeft een mondelinge toelichting op de jaarrekening 2008, vervolgens meldt de heer Ramerman dat de kascontrolecommissie van de vereniging, zijnde de heer S.G. van Uffelen en mevrouw E.C.M. Geelen, de jaarstukken hebben gecontroleerd en in orde bevonden.

De vergadering besluit decharge te verlenen voor het financiële beleid in 2008 en verzoekt het exploitatiesaldo van €6.659,41 aan de desbetreffende reserve toe te voegen.

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

De voorzitter deelt mede dat mevrouw C. Buysing Damstee gaat verhuizen en daardoor haar functie in het bestuur neer zal leggen. Het bestuur zou graag deze vacature ingevuld zien door iemand met financiële kennis. Het huidige bestuur en de kascontrolecommissie bestaan uit:

Bestuur	De heer B.S. van der Laan (voorzitter)	huis no.: 131
	Mevrouw I.Q.W. Verouden	huis no.: 33
	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
	De heer A.Romein	huis no.: 109
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.

6. Bespreking / besluitvorming planmatig onderhoud.

De heer Ramerman loopt het jaarrapport door en geeft aan dat de heer Van Dongen de vereniging adviseert het houtwerk te laten schilderen aan de waterzijde exclusief de loggia's, de bovenste etage aan de straatzijde, de kozijnen van de kopgevels exclusief de begane grond en de noodtrappenhuizen aan de kopgevels.

De heer Ramerman deelt mede dat hiervoor een schildersadvies wordt aangevraagd en op basis van dit advies een drietal offertes waaruit het bestuur kan beslissen. De vergadering gaat hiermee akkoord een besluit een mandaat te geven voor de bedragen in de meerjarenplanning, zodat het schilderwerk in het voorjaar van 2010 uitgevoerd kan worden.

Tevens staat er nog een stelpost voor het vervangen van de draaiende delen opgenomen. Dit zal pas worden uitgevoerd op het moment dat het liftinstituut aangeeft dat dit vervangen dient te worden.

7. Bespreking/ besluitvorming verwijdering schuine gevelplaten & galerijhekken.

De voorzitter deelt mede dat voor het verwijderen van de gevelplaten een vergunning is aangevraagd en dat hierop vanuit de gemeente/welstandscommissie vragen zijn gesteld. De vergunningaanvraag is in behandeling.

Voors het vervangen van de galerijhekken in aluminium galerijhekken zijn twee offertes aangevraagd. De firma Robatech heeft een bedrag geoffreerd van €73.500,= inclusief aluminium platen en €66.665,= inclusief aluminium latten in plaats van aluminium platen, alles inclusief btw. De firma Van Sluisveld Alu Products heeft een bedrag geoffreerd van €€104.270,= inclusief btw. Inmiddels heeft Robatech een sterkteberekening uitgevoerd en daaruit blijkt dat de balkonhekken van aluminium sterk genoeg zijn. Het bestuur verzoekt de vergadering dan ook een mandaat te geven om met Robatech in zee te kunnen gaan. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8. Bespreking / goedkeuring begroting 2010 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 €151.990,00 vastgesteld. De voorschotbijdrage worden per 1 januari 2010 in rekening gebracht.

De voorschotbijdrage zal conform de akte van splitsing, waarin de vastgelegde verdeelsleutel is opgenomen berekend worden. Deze voorschotbijdrage is gebaseerd op de door de vergadering van eigenaren vastgestelde begroting. Dat wil zeggen dat als de vergadering de begroting heeft vastgesteld daarmee tevens de individuele voorschotbijdrage vaststaat.

9. Bespreking / goedkeuring appartementsclausule.

In de polis 552310060115 van de gebouwenverzekering van Delta Lloyd is de appartementsclausule 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.

10. 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.

11. Rondvraag.

Mevrouw Kooijman merkt op dat de bloembakken op de houten vlonders er niet erg representatief meer uitzien voor het gebouw en verzoekt hier iets aan te doen. Het bestuur zal hiervoor zorgdragen.

Tevens zijn er eigenaren die zich ergeren aan de waslijnen welke zijn gerealiseerd op het balkon. In het huishoudelijk reglement staat dat dit niet is toegestaan.

Verzocht wordt of de plafonds van de balkon meegenomen kunnen worden bij de schilderwerkzaamheden. Dit zal door het bestuur en de beheerder bekeken worden.

12. Sluiting van de vergadering

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit, niets meer aan de orde zijnde, om 21:45 uur de vergadering.