

NOTULEN

- Vergadering : Vereniging van Eigenaars Noordmolenwerf 15 – 157 en 161
- Datum vergadering : 1 juni 2010
- Locatie : Kerkgenootschap Doopsgezinde Gemeente aan de Noordmolenwerf 3,
- Aanwezig : Van de 1450 uit te brengen stemmen zijn er 512 vertegenwoordigd, waarvan 135 bij volmacht. Er zijn onvoldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen. De vergadering besluit om de vergadering te laten plaatsvinden. Indien men bezwaar heeft tegen de besluiten kan men binnen een maand na ontvangst van de notulen bezwaar aantekenen bij het kantongerecht.

Namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV is mevrouw Laura Blom(accountmanager) aanwezig.

1. Opening van de vergadering

De heer Van der Laan, voorzitter van de vereniging, opent de vergadering om 19:35 uur en heet de aanwezigen welkom.

2. Mededelingen/ ingekomen stukken

Mevrouw L.Geelen heeft vooraf bij het bestuur gemeld dat zij zich niet meer beschikbaar stelt als kascontrole commissie lid. Mevrouw I.Verouden legt ook haar functie als besturslid neer.Dit wordt verder behandeld bij punt 5.

Inzake het wisselen van de cilinders zijn er drie mensen die nog geen nieuwe sleutels hebben opgehaald. Dit betreft huurders. Peter van Dongen pakt dit punt op.

Bij agendapunt 6 zullen de problemen met de cv worden besproken.

Er zijn veel klachtmeldingen geweest inzake de afrekeningen stookkosten. Voor veel mensen vielen deze veel hoger uit dan andere jaren. Er wordt voorgesteld om offertes op te vragen voor digitale meters en er wordt gevraagd om in kaart te brengen wat de voor- en nadelen zijn van digitale – en verdampingsmeters.

Het schilderwerk zal zo snel mogelijk starten echter de schilder had zijn planning nog niet gereed. Er zal hard worden gewerkt om het schilderwerk voor de bouwvak af te hebben.

3. Vaststellen notulen vergadering van 29 september 2009.

Pag. 4 Opgemerkt wordt dat het bestuur het punt van de bloembakken op de houten vlonders nog niet heeft opgepakt. In het verleden was hier een tuincommissie voor maar deze is momenteel niet actief. Mevrouw Geelen en de heer Chaulet zullen deze actie van het bestuur overnemen.

Met inachtneming van bovengenoemde opmerking worden de notulen vastgesteld door de vergadering.

4. Bespreking/ goedkeuring jaarrekening 2009 en decharge bestuur.

De heer Van Uffelen en mevrouw Geelen hebben de kasstukken gecontroleerd. Zij hadden meerdere vragen en over de afhandeling hiervan is nog al wat miscommunicatie geweest met VvE Diensten. Mevrouw Blom biedt hier voor haar excuses aan bij de kascommissie.

Met de notulen zal een specificatie van het crediteuren saldo worden meegezonden.

Er is een positief exploitatieresultaat van €6.591,02. De vergadering gaat akkoord met het toevoegen van dit bedrag aan de reserve.

Het waterverbruik en het energieverbruik moet worden nagezien daar deze behoorlijk hoog zijn.

Op het exploitatieoverzicht zijn de totale kosten van de liftinstallatie en de voorschotbijdrage opgeteld. Dit moet worden gecorrigeerd.

De jaarrekening 2009 wordt vastgesteld.

5. (Her)benoeming bestuur en kascommissie

Kascommissie:

Zover bekend blijft de heer Van Uffelen (nr.99) aan als kascommissielid.

De heer Chaulet (nr. 127) meldt zich aan de vergadering gaat akkoord met zijn benoeming.

Mevrouw Geelen wordt bedankt voor haar werkzaamheden als kascommissielid.

De heer A. Romeijn zal zijn buurvrouw benaderen of zij alsnog wil toetreden tot het bestuur daar geen van de aanwezigen zich aanmeldt. Het bestuur doet het dringende verzoek aan allen om hier toch nog eens goed over na te denken. Het bestuur wijst de eigenaren er op dat hoe minder bestuursleden er zijn hoe minder taken het bestuur op kan pakken.

De bestuursleden die aanblijven zijn:

De heer B. van der Laan	huis no: 131
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

Mevrouw Verouden is niet meer herkiesbaar en ook zij wordt bedankt voor alle werkzaamheden die zij als bestuurslid voor de VvE heeft gedaan.

6. Bespreking/ besluitvorming planmatig onderhoud

Er is een rondgang geweest door de heer P. van Dongen op basis waarvan het meerjaren onderhoudsplan is aangepast.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de optelling van het laatste liquiditeitsoverzicht niet klopt. Dit zal worden gecorrigeerd.

De fa. Albramij heeft een offerte opgesteld voor het herstellen van de circulatiepomp en expansievat voor het bedrag van €4.355,-.

Normaal gesproken worden er meerdere offertes aangevraagd echter nu was daar geen tijd voor. Met Albramij zijn de ervaringen vele malen positiever dan met Niessink, dit wordt bevestigd door het bestuur. Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om misschien toch een extra offerte aan te vragen. Het bestuur geeft aan dat het dan nog langer duurt voordat alles hersteld is. De offerte wordt in stemming gebracht en unaniem gaat de vergadering akkoord.

In 2012 staat een post opgenomen voor het herstel van houtrot aan de waterzijde met loggia's. Deze dient te worden verwijderd daar deze kosten in 2010 ook op de planning staan en de cyclus 8 jaar is.

Met betrekking tot kozijnen is het wel beter om in de toekomst te kijken of er kunststof geplaatst kan worden. Dit kan niet worden aangevraagd via Rebatech daar zij geen kozijnen vervangen. Het bestuur zal offertes opvragen voor kunststof kozijnen aan de waterzijde met naar binnen draaiende ramen.

In de vergadering van 2009 is gesproken over het meenemen van de plafonds van de balkons bij het schilderwerk, dit punt moet alsnog worden opgepakt en in de vergadering van 2011 worden besproken.

Status vervangen balkonhekken

Rebatech heeft inmiddels bij de meeste mensen wel ingemeten. Elk huis heeft een ander maat balkonhek. In de notulen zal een link worden vermeld naar de website van Rebatech waarop staat welke woningen reeds zijn ingemeten.

http://www.rebatech.nl/index_bestanden/noordmolenwerf15157.htm

Sommige aanwezigen geven te kennen dat zij er de voorkeur aan geven dat Rebatech duidelijk de afspraken maakt voor het inmeten, hier is wel eens wat mee mis gegaan bijvoorbeeld dat men niet is geweest op de aangegeven tijden.

Ook zou men graag een briefje in de brievenbus aantreffen dat Rebatech niemand thuis trof met een telefoonnummer waarop men een nieuwe afspraak kan maken.

De balkonhekken zullen in twee delen naar de bovenste etage worden gebracht.

Er is een schrijven ontvangen van de heer Maaskant en mevrouw Verouden. Bij hun appartement is voor de tweede keer in 3 jaar tijd een openslaand raam aan de straatzijde gesproken. Het glasbedrijf heeft aangegeven dat de huidige constructie spanning op het glas geeft. De spanning ontstaat doordat de scharnieren, de hendels en de stang op het glas zijn gemonteerd. Doordat zij een hoek appartement hebben, hebben hun ramen meer te lijden van de weersomstandigheden waardoor ook de spanning weer toe neemt. Zij vragen toestemming om in het openslaand raam dubbel glas te plaatsen met een houten lijst er om. De scharnieren, de hendels en de stang worden op het hout gemonteerd. Zij geven aan dat de extra kosten uiteraard voor hun eigen rekening komen.

De heer Van Dongen zal worden gevraagd om in kaart te brengen hoe vaak dit de afgelopen jaren bij het complex is gebeurd.

Als nu het glas wordt vervangen dan moet dan opnieuw worden vervangen wanneer in de toekomst alle kozijnen door aluminium of kunststof worden vervangen.

Het is een optie om eerst enkel glas terug te plaatsen en op zoek te gaan naar een leverancier die de kozijnen van het gehele pand vervangt. Tevens kan dan beoordeeld worden of de keus voor hout of aluminium of kunststof beter is. Peter van Dongen zal dit in samenwerking met het bestuur oppakken.

Voor nu wordt akkoord gegeven voor het houten kozijn met enkel glas.

Op het jaarrapport staat als advies om waar nodig de kitvoegen te herstellen liggende van het glas. "Liggende aan het glas" zal in de notulen worden toegelicht.

(Zie bijgevoegde tekening)

De heer Van Dongen zal worden gevraagd om bij de vergadering in 2011 aanwezig te zijn.

Vroeger werd er twee keer per jaar vergaderd, dit is teruggebracht tot 1. Het bestuur verzoekt alle eigenaars om in 2011 zoveel mogelijk aanwezig te zijn daar er mogelijk een besluit moet worden genomen over de kozijnen en de financiering hiervan.

7. **Bespreking/ goedkeuring begroting 2011 en voorschotbijdragen**

Dit agendapunt vervalt. In 2011 zal de vergadering in maart worden gehouden en zullen er financiële voorstellen worden besproken.

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 van 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**

In het verleden werd er aan nieuwe leden een boekje met informatie over de VvE verzonden, nu gebeurt dit niet meer. Het bestuur geeft aan dat dit vervangen is door de website. Mevrouw Blom zal het bestuur het digitale huishoudelijk reglement sturen.

Bij de welkomstpakketten en de notulen zal een formulier worden gezonden met het adres van de website van de VvE en het noodnummer van VvE Diensten.

De nieuwe sleutels passen niet op de containerruimte maar wel op de toegangsdeuren van de berging. De heer Peter Smulders, de huismeester, heeft wel een sleutel van de containerruimte.

De heer Chaulet vraagt hoe het komt dat er twee gaten in de portieken zitten. Dit is vermoedelijk vanaf de overzijde met een katapult er in geschoten. Het is reeds gemeld bij wijkagente Chantal.

11. **Sluiting van de vergadering**

De heer Van der Laan bedankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit, niets meer aan de orde zijnde, om 21:25 uur de vergadering