

NOTULEN

- Vergadering : Vereniging van Eigenaars Noordmolenwerf 15-157 te Rotterdam.
- Datum vergadering : Maandag 16 april 2012
- Locatie : Doopsgezinde gemeentekerk, Noordmolenwerf 3 te Rotterdam
- Aanwezig : Van de 1.450 uit te brengen stemmen zijn er 798 vertegenwoordigd, waarvan 275 bij volmacht. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen.

Namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV zijn aanwezig mevrouw Kievit en de heer Ramerman.

1. Opening van de vergadering

De heer Van der Linden opent om 19:30 uur de vergadering en heet allen van harte welkom.

De heer Van der Linden vraagt de vergadering goedkeuring om agendapunt 5 naar voren te halen en als agendapunt 2 te behandelen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

2. (Her)benoeming bestuur, technische commissie en kascommissie

De heer Van der Laan heeft aangegeven zijn functie als voorzitter na 14 jaar te willen beëindigen. De heer Van der Linden dankt de heer Van der Laan voor zijn inzet en toewijding de afgelopen 14 jaar en overhandigt de heer Van der Laan hiervoor een presentje.

De heer Van der Linden deelt mede dat de heer Van den Bosch en mevrouw Kovacevic eveneens hebben aangegeven hun bestuursfunctie te willen beëindigen. De heer van der Linden dankt beiden voor hun inzet voor de vereniging.

De heer Maaskant, de heer Chaulet en mevrouw Bastick zijn bereid om zitting te nemen in het bestuur. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van het nieuwe bestuur. Deze bestaat nu uit: De heer Van der Linden, de heer Romein, de heer Maaskant, de heer Chaulet en mevrouw Bastick.

Mevrouw Buch en mevrouw Brugmans zijn bereid aan te blijven als kascontrolecommissie van de vereniging voor het boekjaar 2012. De vergadering dankt beiden voor hun inzet en gaat hiermee akkoord.

3. Mededelingen / ingekomen stukken

Mevrouw Kievit deelt de vergadering mede dat VvE Diensten Nederland het raamcontract met de Deutsche Bank gaat beëindigen en een raamcontact met de ABN AMRO Bank zal afsluiten. Dit omdat de nieuwe voorwaarden van de Deutsche Bank voor zowel de VvE als voor de beheerder minder gunstig zijn. Voorbeelden hiervan zijn hogere bankkosten, lagere rente en onhandig betalingssysteem.

Het gevolg hiervan is dat VvE Diensten Nederland voor alle verenigingen nieuwe rekeningen zal gaan openen bij de ABN AMRO Bank. Deze rekeningen zijn eigendom van de vereniging en komen ook op naam van de vereniging te staan. Het bestuur dient VvE Diensten Nederland een volmacht te geven om deze rekening te kunnen openen, hiervoor zal het bestuur worden aangeschreven. De vergadering gaat hiermee akkoord

4. Vaststellen notulen vergadering van 24 mei 2011

De notulen worden ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. De notulen worden met onderstaande opmerkingen vastgesteld:

- Gevraagd wordt of de verzekeringspolis is afgesloten. Mevrouw Kievit deelt mede dat dit niet het geval is omdat het bestuur geen goedkeuring op de offerte heeft gegeven. Mevrouw Kievit zal nagaan welke mogelijkheden er nu nog zijn om dit voor elkaar te krijgen;
- Gevraagd wordt naar de status van de fietsnietjes, mevrouw Kooijman zal hiernaar gaan vragen bij de deelgemeente en terugkoppelen aan het bestuur;
- Het verzoek aan alle eigenaren is om hun fietsen in hun bergingen te plaatsen;
- “De heer Ferrara beticht”, dit kan de heer Ferrara niet zijn geweest;

5. Bespreking / goedkeuring jaarrekening 2010 & 2011 en decharge bestuur

De jaarstukken zijn gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De heer Chaulet geeft een nadere toelichting over de bevindingen over het jaar 2010 en 2011. De vragen die zijn gesteld zijn uiteindelijk naar tevredenheid zijn beantwoord. De kascontrolecommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen voor de boekjaren 2010 en 2011.

De jaarrekening wordt door mevrouw Kievit mondeling toegelicht en adviseert hierbij het exploitatieresultaat van 2011 €1.515,46 ten laste van de reserve te boeken. De vergadering gaat met dit advies akkoord en besluit decharge te verlenen aan de bestuurder voor het gevoerde beheer over 2010 en 2011.

6. Bespreking/ besluitvorming planmatig onderhoud.

De heer Ramerman heeft op 28 maart 2012 een technische inspectie heeft uitgevoerd op alle zaken die onderhevig zijn aan slijtage. Hiervan is een jaarrapport opgemaakt welke in de vergadering wordt doorgesproken. Voor 2012 wordt geadviseerd:

Gevelwerkzaamheden

De technische staat van de gevel is zorgelijk. Op diverse plaatsen ontbreekt het voegwerk of is het voegwerk verzandt. Tevens is er aan de waterzijde sprake van loshangend beton. Het advies is om het gevelwerk uiterlijk in het najaar van 2013 uit te laten voeren. Het bestuur en de beheerder zullen gaan starten met de voorbereidingswerkzaamheden.

Daarnaast dienen de betonelementen aan de waterzijde te worden vervangen. De kosten hiervan bedragen €29.992,46 inclusief de btw. De heer Ramerman adviseert hiervoor een mandaat van € 30.000,- te geven aan het bestuur zodat deze werkzaamheden zo spoedig mogelijk uitgevoerd kunnen worden. De vergadering gaat met dit advies akkoord.

Hekwerken

De heer Ramerman deelt mede dat onlangs de hekwerken zijn geplaatst en dat nu enkel nog de opleveringspunten dienen te worden afgewerkt. De heer Ramerman zal erop toezien dat dit op korte termijn gerealiseerd wordt.

Kozijnen

De heer Ramerman deelt mede dat hierbij meteen gekeken wordt naar het vervangen van de kozijnen op de 5^{de} etage. De bereikbaarheid en het onderhoud van deze kozijnen zijn prijzig en is het verstandiger om deze te gaan vervangen voor kunststof.

Schilderwerkzaamheden.

Voor het schilderwerk is een advies aangevraagd bij Sikkens en hieruit blijkt dat dit jaar nog niet geschilderd hoeft te worden. De heer Ramerman wil het schilderwerk uitstellen totdat de gevelwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Met deze schilderwerkzaamheden zullen de plafondplaten van de galerijen worden meegenomen.

Standleidingen

De heer Ramerman zal aankomend jaar de standleidingen en het dak gaan controleren op hun bouwkundige staat. Dit zal in de volgende ledenvergadering worden besproken.

Vervanging van de warmtemeters

De heer Ramerman heeft een offerte van Ista Nederland om de warmtemeters te laten vervangen zonder dat dit kosten voor zich meebrengt voor de vereniging. De winst voor Ista Nederland zit hem in de manuren voor het opnemen van de meterstanden. Deze zijn namelijk daarna van afstand uitleesbaar.

Het advies van de heer Ramerman is om hiervoor een mandaat neer te leggen bij het bestuur zodat deze hiervoor goedkeuring kan geven zodat de vragen zijn beantwoordt.

Bij de liftkeuring zijn een aantal punten genoteerd welke opgelost dienen te worden. De heer Ramerman heeft hiervoor een offerte opgevraagd en zal deze ter goedkeuring aan het bestuur zenden. De vergadering geeft het bestuur hiervoor een mandaat.

6. Bespreking / goedkeuring begroting 2012

De begroting 2012 worden met een totaalstelling van €161.572,= vastgesteld.

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.

7. Bespreking/ Goedkeuring appartementsclausule

In de polis 552310060115 van de gebouwenverzekering van Kok Assurantiën 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 15-157 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.

8. 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.

9. Rondvraag.

De heer Van der Hoeven wenst zijn ramen te gaan vervangen voor dubbel glas. Tevens wenst de hij in plaats van 4 ramen, een raam over te houden. De heer Chaulet deelt mede dat dit beschermd stadstoezicht is en hiervoor waarschijnlijk geen toestemming krijgt. De heer Van der Hoeven dient dit eerst allemaal uit te gaan zoeken alvorens er mandaat wordt verleend.

Opgemerkt wordt dat er veel last is van hangjongeren. Het advies van het bestuur is om hiervoor de politie te bellen zodat er een dossier wordt opgebouwd. Tevens zal er worden gekeken naar mogelijkheden om de vlonder af te gaan sluiten.

10. Sluiting van de vergadering.

De heer Van der Linden bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit, niets meer aan de orde zijnde, om 21:27 uur de vergadering.