

Notulen 2e Algemene Ledenvergadering

- Vergadering : Vereniging van Eigenaars Noordmolenwerf 15-157 te Rotterdam
- Datum vergadering : Woensdag 19 juni 2013
- Locatie : Doopsgezinde gemeentekerk, Noordmolenwerf 3 te Rotterdam
- Aanwezig : Van de 1.450 uit te brengen stemmen zijn er 831 vertegenwoordigd, waarvan 395 bij volmacht.
In deze vergadering kan, conform artikel 37 lid 5, zoals vermeld in het Splitsingsreglement 1992, over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal stemmen ter vergadering uitgebracht.

Namens VvE Diensten Nederland Rotterdam BV zijn aanwezig de heer Ramerman (bouwkundige) en mevrouw Van Herk (accountmanager en notulist).

1. Opening van de vergadering

De heer Chaulet opent om 19:35 uur de vergadering en heet allen van harte welkom. Deze 2^e vergadering is noodzakelijk aangezien de vergadering van 21 mei 2013 niet kon plaatsvinden wegens gebrek aan quorum. De heer Van der Linden zal de vergadering voorzitten na de behandeling van de ingekomen stukken.

2. Mededelingen / ingekomen stukken

Mevrouw Brugmans heeft een klacht ingediend over hondenpoep in de straat, verwezen wordt naar de hondenuitlaatplaats aan de St. Jacobsplaats.

De heer Van der Laan heeft een brief verzonden over groene daken. Het bestuur wil dit samen met zonnepanelen en het onderhoud van het dak zelf verder onderzoeken en informatie hierover inwinnen bij Vereniging Eigen Huis. Ook de vraag over het volgen van een milieucursus wordt besproken in de eerstvolgende bestuursvergadering.

De heer Van der Laan heeft tevens een e-mail verzonden over hinder van hangjongeren bij het bruggetje, dit alsmede een tegenvoorstel worden besproken bij agendapunt 6.

De heer Schutte heeft een e-mail verzonden en vraagt aandacht voor het niet voeren van eenden/ganzen/vogels aan de waterzijde i.v.m. overlast van meeuwen. Ook hij vraagt aandacht voor het niet uitlaten van honden in de straat en het niet tijdelijk stallen van afval in de portieken.

Als laatste wordt aandacht gevraagd voor een afsluitkraan van de warmwaterleiding. Eneco heeft in het verleden voor koud water 1 afsluitpunt aangebracht en de vraag is of Eneco ook hiervoor ingeschakeld kan worden. Waarschijnlijk is dit een individuele kwestie maar het bestuur zal dit verder onderzoeken.

3. Vaststellen notulen vergadering van 16 april 2012

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

Pagina 2, 2^e alinea: Per 1 januari 2013 is een nieuwe verzekeringspolis afgesloten bij Aon.

Pagina 3, 3^e alinea: De standleidingen en het dak zijn gecontroleerd en er is geen noodzaak om hier iets aan te doen.

4. **Bespreking / goedkeuring jaarrekening 2012 en decharge bestuur**

De jaarstukken zijn gecontroleerd door de kascontrolecommissie. De vragen die zijn gesteld zijn naar tevredenheid beantwoord en de kascontrolecommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen voor het boekjaar 2012.

De jaarrekening 2012 wordt door mevrouw Van Herk mondeling toegelicht en zij adviseert het positieve exploitatieresultaat van € 9.661,94 ten gunste 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 2012.

5. **(Her)benoeming bestuur, technische commissie en kascommissie**

De heer Van der Linden, de heer Romein, de heer Maaskant, de heer Chaulet en mevrouw Bastick zijn bereid aan te blijven als bestuur, de vergadering gaat hiermee akkoord.

Mevrouw Buch en mevrouw Brugmans mogen na 2 keer niet meer worden herkozen als kascommissie en het bestuur bedankt hen voor hun inzet de afgelopen 2 jaar. De heer Van der Laan en de heer Knoops zijn bereid de kascontrole over het boekjaar 2013 uit te voeren. De vergadering gaat hiermee akkoord.

6. **Bespreking/ besluitvorming planmatig onderhoud**

De heer Ramerman heeft op 28 maart 2013 samen met één van de bestuursleden een technische inspectie uitgevoerd op alle zaken die onderhevig zijn aan slijtage. Hiervan is een jaarrapport opgemaakt welke in de vergadering wordt doorgesproken.

Daken

Namens de vereniging is er een onderhoudscontract afgesloten met Oranjedak voor het controleren van de daken. Oranjedak heeft op woensdag 27 februari jl. het dak geïnspecteerd en hierbij zijn een aantal tekortkomingen hersteld. De geschatte levensduur is 6 jaar.

Uitvoering gevelwerkzaamheden

Het voegwerk in de gevel aan de waterkant en zijkant verkeert in slechte staat en dient hersteld te worden. Hiervoor zijn offertes opgevraagd bij HGR Voegwerken en Klarenbeek waarvan Klarenbeek de beste offerte heeft uitgebracht. Indien de vergadering instemt wordt gestart met de werkzaamheden eind september 2013 en deze duren 10 tot 12 weken. De vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de gevelwerkzaamheden voor een bedrag van € 123.281,74 inclusief BTW.

Vervangen uitpandige kozijnen aan de waterzijde op de 5^e woonlaag en op de kopgevels

Hiervoor zijn 3 offertes opgevraagd en Aardink heeft de beste offerte uitgebracht. Hierbij zal Aardink gebruik maken van de aanwezige steiger van de voegwerkzaamheden om zo kosten te besparen. De heer Chaulet geeft een toelichting op dit investeringsvoorstel. De motivatie om voor kunststof te kiezen is o.a. lage onderhoudskosten, waardebehoud en voorkomen van lekkende kozijnen. Er is gekozen voor dubbelglas en de binnenzijde van de kozijnen is crème wit. De terugverdientijd van deze investering is maximaal 16 jaar. De bewoners moeten thuis zijn en spullen dienen te worden verwijderd. Het bestuur zal de bewoners hier t.z.t. nader over informeren. Om informatie zoveel mogelijk via de e-mail te versturen worden alle eigenaren verzocht hun e-mailadres kenbaar te maken via de site www.noordmolenwerf.nl.

Op dit moment worden de kozijnen die vatbaar zijn voor regen, zon en vorst eerst vervangen en wellicht worden in de volgende jaren meer kozijnen vervangen in kunststof met dubbel glas. Het dubbel glas kan/mag men op eigen kosten vervangen. De ramen worden apart opgemeten en dit gebeurt meteen na het besluit van de vergadering.

Aangezien er in het verleden problemen waren met Rebatech wordt gevraagd of er voldoende manuren zijn per appartement, de heer Ramerman geeft aan dat dit het geval is.

De vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van deze werkzaamheden voor een bedrag van € 99.545,00 inclusief BTW.

Het verzoek of de kozijnen aan de voorzijde op eigen kosten vervangen mogen worden in kunststof, wordt bekeken door het bestuur samen met de heer Ramerman. Vanuit de vergadering wordt gevraagd of er horren meegeleverd kunnen worden, hier worden de bewoners over geïnformeerd.

Trappenhuizen

Er zijn offertes opgevraagd om de tegelvloer van de trappenhuizen te vervangen. Hiervoor heeft Aannemingsbedrijf Van der Ende een offerte uitgebracht voor een bedrag van € 20.871,77 inclusief BTW. Aangezien er nogal wat uiteenlopende meningen zijn over de huidige staat van de vloeren, wanden, trappen, overlopen en tussendeuren wordt er door het bestuur een nieuw voorstel gedaan in de eerstvolgende vergadering.

Energiebezuinigingsmaatregelen

Er zijn offertes ontvangen voor het vervangen van de armaturen voor LED armaturen om energiekosten te besparen. De investering bedraagt € 9.312,16 inclusief BTW en de terugwintijd is ca. 6 jaar. De huidige armaturen gaan kapot en tevens zal worden bezuinigd op elektra door het plaatsen van sensoren in de bergingen waardoor het licht aangaat zodra er beweging is.

De vergadering verleent mandaat aan het bestuur voor uitvoeren van deze werkzaamheden.

Schoonmaakwerkzaamheden

Het advies is om te wisselen van schoonmaker en daarmee een kostenbesparing te realiseren. De kosten van de huidige schoonmaker bedragen € 22.922,28 inclusief BTW. Dezelfde werkzaamheden kunnen door schoonmaakbedrijf Vrolijk worden uitgevoerd voor een bedrag van € 12.702,40 inclusief BTW. De huidige schoonmaker de heer Smulders wordt overgenomen van ISS, het contract is conform het door het bestuur ingediende werkprogramma opgesteld. Het antwoord op de vraag of het schoonmaken van de containers hierin is opgenomen, wordt vermeld in de notulen. N.B. Dit is niet opgenomen in het schoonmaakcontract.

Hinder door hangjongeren bij het bruggetje

De hinder die wordt ondervonden van o.a. blowende jongeren bij het bruggetje aan de waterzijde is eerder ter sprake geweest. Het betreft de aanloopsteiger van 1 portiek en door de heer Chaulet is uitgezocht dat dit geen vluchtroute betreft. Het voorstel is om dit af te sluiten maar tevens wordt door mevrouw Garcia Gonzalez aangegeven of de 40 à 50 keer overlast afweegt tegen deze maatregel. Het bestuur stuurt een enquête aan de belanghebbenden met de vraag of dit deel dient te worden afgesloten en zo niet, welke andere maatregelen er getroffen kunnen worden om de overlast tot een minimum te beperken. De uitslag van die enquête wordt als bestuursvoorstel aan de gehele VVE voorgelegd (eveneens middels een enquête).

7. Bespreking / goedkeuring begroting 2013 en voorschotbijdragen

Mevrouw Van Herk licht de begroting 2013 toe en deze wordt met een totaalstelling van € 161.572,00 vastgesteld, de vve bijdrage blijft gelijk aan die van 2012.

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.

8. Bespreking/ Goedkeuring appartementsclausule

In de polis B0100083000-25 van de gebouwenverzekering van Aon 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.

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

Mevrouw Brugmans geeft aan dat er een bijeenkomst van deelgemeente Centrum heeft plaatsgevonden en is verbaasd dat er in juni een boom is gesnoeid aan Stokviswater. Dit wordt maandag nagevraagd door mevrouw Kooijman en aan het bestuur doorgegeven.

De werkzaamheden aan de riolering van de Noordmolenwerf gaan niet door en zijn uitgesteld.

Vanuit de vergadering wordt een compliment gemaakt over het opknappen van de lift.

11. 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 21:20 uur de vergadering.