

Algemene Ledenvergadering VvE Ravelijn 11 december 2013,
gehouden in het Aristo zalencentrum, Brennerbaan 150, te Utrecht,
aanvang 19.30 uur.

Aanwezig bestuur: Tanja Beelen (algemeen/technisch bestuur)
Hans Speulman (penningmeester)

Voorzitter ALV: Dini Sas
Aanwezig Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling Saskia Deen

Aanwezige leden: 21
Ontvangen volmachten: 1

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Sas, opent de vergadering om 19:35 uur en heet iedereen van harte welkom. Er zijn vandaag twee nieuwe leden aanwezig welke speciaal welkom worden geheten:

De heer Fred Bakker (WB278)

De heer Ron van Walsem (WB124)

De mensen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur:	Hans Speulman (penningmeester)	Tanja Beelen (algemeen/technisch bestuur)
Gevaert Vastgoedbeheer:	Herman Stelling	Saskia Deen

Mevrouw Sas zal de vergadering voorzitten.

2. Mededelingen en agenda

De agenda wordt ongewijzigd goedgekeurd.

De voorzitter vraagt of de brief "Code Rood" is aangekomen en licht nogmaals toe dat zij zich zorgen maakt over de betrokkenheid van de VvE leden.

Tevens benadrukt de voorzitter het belang van het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering. Het gebouw van VvE Ravelijn is ongeveer 20 jaar geleden gebouwd en heeft 215 appartementen. De binnenkant van de woning is "eigendom" van de leden, de buitenkant is echter van iedereen gezamenlijk. Om met elkaar zo goed mogelijk met het gebouw om te gaan is er een Huishoudelijk Reglement opgesteld. De Vereniging heeft het streven het gebouw zo netjes mogelijk te houden. Bent u het niet eens met een regel uit het HHR dan kunt u via de vergadering een verzoek tot wijziging kenbaar maken. Voor een rechtsgeldige vergadering is een opkomst van meer dan 50% (al dan niet met volmachten) nodig. De praktijk heeft geleerd dat dit niet lukt. Daarom wordt er altijd een tweede vergadering uitgeschreven. Hierin kan dan de minderheid van de eigenaren besluiten nemen voor het gehele gebouw. Uw komst naar de vergadering betekent dus mee kunnen besluiten over wat er gebeurt binnen de vereniging.

Mevrouw Beelen (WB234) wil graag haar rol binnen de Vereniging graag even kort toelichten. Het schrijven van mevrouw Sas heeft wel het een en ander losgemaakt, maar heeft ook zeer positieve reacties van bewoners opgeleverd.

Toen de heer Veringa (mede bewoner en technische man van de VvE) ging emigreren leidde dit tot een ietwat stroeve communicatie tussen de bewoners en Gevaert. Vanaf 2012 is Tanja als intermediair tussen Gevaert en de bewoners gaan optreden en werkt zij ongeveer 20 uur per week voor de VvE, waarvoor zij voor een klein deel wordt betaald. Hierdoor is er meer inzicht en grip op de lopende projecten.

Daarnaast zijn de leveranciers kritisch bekeken en is van sommigen afscheid genomen. Ook heeft het bestuur met Gevaert om tafel gezeten over de voortgang van de samenwerking. Gevaert heeft dit jaar wegens pensioen afscheid genomen van haar directeur Teun Volker en inmiddels is er een 3-hoofdige directie, waar de heer Stelling onderdeel van uit maakt. Tanja wil benadrukken dat zij veel heeft geleerd van de heer Stelling en wil hem complimenteren voor zijn enorme inzet voor de VvE Ravelijn.

Ook is er gesproken over vervangbaarheid binnen het bestuur en binnen het kantoor van Gevaert. Als de heer Stelling onverhoopt zou uitvallen, zal directeur Erik van Boort (Gevaert) de taken van hem overnemen. Als mevrouw Beelen zou uitvallen, is de heer Stelling haar back up. Ook wil mevrouw Beelen de onschatbare waarde van mede bestuurslid de heer Speulman benadrukken, welke zijn werkzaamheden als penningmeester zeer accuraat doet. Tanja zal zijn back-up worden, zodat betalingen voor de VvE in geval van onverhoopt uitvallen gewoon door kunnen gaan. Tenslotte wordt mevrouw Deen (Gevaert) gecomplimenteerd als goede achterban voor de VvE.

3. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Verslag

a. verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 5 juni 2013

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd.

Sommigen bewoners geven aan moeite te hebben met het downloaden en uitprinten van de vergaderstukken op de website; het wachtwoord schijnt niet altijd goed te werken. Het is belangrijk dat de exacte code (dus hoofdletters e.d.) wordt ingetypt.

b. verslag vervangende Algemene Ledenvergadering d.d. 19 juni 2013

De notulen worden tekstueel per pagina doorgenomen.

Pagina 1, agendapunt 2: laatste zin moet zijn 'uw komst' i.p.v. 'u komst'

Pagina 1, agendapunt 4: woordje 'en' weghalen tussen ongewijzigd en goedgekeurd.

Pagina 2, agendapunt 5: komma verwijderen tussen uitziet en voorzien

Pagina 3, agendapunt 7: woordje 'gaat' verwijderen na traject

Pagina 3, agendapunt 7: Optie 2: woordje 'antracietkleurige' verwijderen

Pagina 5, agendapunt 8: eerste zin, 'tussen legt' uit en 'de vertraging', moet woordje 'dat'

De actielijst wordt tevens doorgenomen.

1.	Welkomstmap bij nieuwe leden brengen (dhr. Haanstra)	is in gang gezet
2.	Herstel haag Wageningseberg 8 (en nog enkele plekken)	in behandeling
4.	Dakranden hoofdgebouw / afdeklijst	de proef is opgezet
5.	Lekkage keermuur kelderingang trappenhuis Groen	in behandeling
6.	Zonne-energie t.b.v. algemene verlichting	zie presentatie agendapunt 7
7.	Onderzoek LED verlichting algemene ruimten	zie presentatie agendapunt 7
8.	Wanden liften afschermen met panelen i.g.v. verhuizing	zie lift renovatie agendapunt 7
9.	Overlast dichtslaande deur brandtrap Vaalserberg	in behandeling
10.	Interieur + besturing (+pauzeknop?) liften	zie lift renovatie agendapunt 7
11.	Kozijnen maisonnettes	in behandeling
12.	Tocht ramen	in behandeling
13.	Tocht openslaande balkondeuren WB 396	afgehandeld
3.	Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels	uitvoering januari 2014
14.	Oplossing toegangsdeur naar bergingen (WB 42)	afgehandeld
15.	Afrekening 2012	januari 2014
16.	Onkruid achterzijde trappenhuis Rood	afgehandeld
17.	Oplossing toegangsdeur kelder (WB 42)	is beugel geplaatst als proef
18.	Creëren extra fietsenstalling	afgehandeld, ziet er goed uit
19.	Website restylen / beheren	in behandeling

Er zijn geen verdere opmerkingen over de notulen. De notulen worden goedgekeurd.

5. Begroting 2014

a. toelichting en vragen

Hans Speulman (penningmeester) licht de begroting toe aan de hand van de toelichting op de pagina's 6 en 7 van de begroting.

De voorschotbijdrage wordt niet verhoogd met als reden dat de post 'algemene reserve' dan te groot zal worden.

De afrekening water van 2013 zal in de loop van 2014 worden verzonden. De opstalverzekering is flink duurder geworden omdat de herbouwwaarde opnieuw is vastgesteld. De liftrenovatie zal ongeveer €130.000,- gaan kosten en hiervoor is reeds in het verleden geld gereserveerd. Tenslotte zullen de aanpassingen aan de kozijnen van de maisonnettes ongeveer €285.000,- gaan kosten.

Aan het eind van het jaar is er dan nog een bedrag van €3.524,- over (saldo baten en lasten).

Er zijn geen vragen over de begroting.

b. Vaststellen (stemming)

De Vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel om de begroting ongewijzigd vast te stellen.

Voor: 20 aanwezigen, 16 stemgerechtigden

Tegen: 0

6. Huishoudelijk Reglement zaken (HHR)

De voorzitter licht nogmaals toe dat de leden met zijn allen verantwoordelijk zijn voor het gebouw en wat daar in gebeurt. Het gebouw is ieders eigendom, ziet er momenteel heel goed uit en dat wil men graag zo houden.

Het bestuur heeft onder andere de taak om te handhaven, maar is tegelijkertijd ook gewoon bewoner. Mevrouw Beelen is geen huismeester, maar voert vrijwillig bestuurszaken uit.

Het HHR is bij de oprichting van de VvE opgesteld om met elkaar te zorgen dat gebouw goed onderhouden wordt.

Indien u het niet eens bent met de vastgestelde regels kan men altijd een wijziging als agendapunt in de ALV inbrengen.

Een actuele versie van het HHR staat op de site van de VvE Ravelijn.

7. Onderhoudsprojecten

De heer Stelling geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten.

1. Aanpassen rookgas afvoeren voor HR combi ketels

Binnenkort zal Feenstra starten met de aanpassing van de rookgasafvoerkanalen waardoor het mogelijk wordt om zonder problemen HR ketels toe te passen. Bovenop het dak zal voor iedere woning een ombouwset op het rookgasafvoerkanaal geplaatst worden.

De bewoners dienen dan in hun eigen appartement nog wel een aanpassing te maken vanaf hun CV. ketel naar de dikwandige aluminium rookgasafvoer. Hierover zullen de bewoners nog worden aangeschreven.

Tevens meldt de heer Stelling dat Feenstra in overleg met het bestuur zichzelf ook nog zal presenteren aan de bewoners. Dit is uiteraard geheel vrijblijvend en zonder verplichting.

2. Renovatie lift installaties

De oorspronkelijke planning voor de start van de werkzaamheden is verschoven van eind 2013 naar begin 2014.

Mevrouw Beelen laat een voorbeeld zien van de wandbekleding (RVS look). De vloerbedekking in de kleur van de trappenhuisen bleek niet haalbaar. Er is nu gekozen voor een antracietkleurige slijtvaste vloerbedekking.

Tevens zal een set beschermingsdekens geleverd worden welke voor de wanden kunnen worden gehangen bij verhuizingen e.d.

3. Glazen bouwstenen maisonnettes 3^e verdieping

Vanwege diverse lekkages is er opdracht verstrekt om alle cementvoegen van de glazen bouwstenen na te lopen. De slechte voegen zijn vervangen en geïmpregneerd. De voegen welke niet vervangen zijn, zijn eveneens geïmpregneerd.

4. fietsenproject

Mevrouw Beelen geeft een toelichting. Door het vervangen van de vuilcocons door ondergrondse containers werd het mogelijk om in overleg met de Gemeente 84 extra stallingplekken te creëren. Deze plekken zijn door de gemeente betaald uit het leefbaarheidbudget, onder de voorwaarde dat de VvE zorg draagt voor het onderhoud.

De beukenhaag rondom de nieuwe stallingplekken zal niet te hoog worden, zodat men vanuit de auto hier nog overheen kan kijken. De kosten van deze werkzaamheden bedroegen circa € 20.000,-. De aanwezigen zijn zeer tevreden over deze oplossing

5. Onderhoud schuiframen

De schuiframen aan de galerijzijde aan de Vaalserberg en aan de galerijzijde 1^e en 2^e verdieping van de Wageningseberg zullen op kosten van de VvE een onderhoudsbeurt krijgen. De bewoners zullen hierover via het onderhoudsbedrijf een brief ontvangen.

Mevrouw Smink (WB 414) meldt tochtklachten in haar woonkamer. Gevaert zal hiervoor een afspraak maken.

Mevrouw Van Beurden (WB 12) merkt op dat zij aan de zijkant eveneens schuiframen heeft. De heer Koudijs (WB 42) geeft aan eveneens schuiframen in zijn appartement te hebben.

6. Raamkozijnen maisonnettes

De plannen voor het vervangen van de raamkozijnen zijn inmiddels weer verder uitgewerkt. Begin volgend jaar zal er een bijeenkomst georganiseerd worden voor de bewoners van de maisonnettes waarin een toelichting zal worden gegeven.

7. Led verlichting en benutten zonne-energie

De heer Trappenburg (WB 284) geeft een presentatie over LED verlichting. Hij vervangt de lampen in het gebouw als deze stuk zijn. Hij is industrieel ontwerper van beroep en heeft veel interesse in duurzaamheid.

De heer Trappenburg heeft zich de afgelopen periode verdiept in de mogelijkheden voor het vervangen van de verlichting. De lichtinstallatie in complex Ravelijn is 25 jaar oud en aan vervanging toe. De kappen/armaturen en de nood accu's moeten worden vervangen. Momenteel vervangt de heer Trappenburg per jaar ongeveer 100 lampen en starters. Vervanging door LED zal een enorme besparing op de energiekosten geven. Alleen de lampen in de

meterkasten zullen niet worden vervangen.

Als voorbeeld worden de kelderverdieping en de trappenhuizen genomen; deze branden nu 24 uur per dag en er lopen niet veel mensen. Het idee is om hier bewegingsmelders te plaatsen. Nu hangen er armaturen van 32 watt (geel licht). De LED lampen zijn 4 watt en geven feller licht/wit licht. Dit is al een besparing van 83%. De terugverdientijd van LED zal ongeveer 6- 11 jaar zijn. Levensduur van LED is ongeveer 20 jaar en is beter voor het milieu. De kosten voor vervanging door conventionele verlichting bedragen ongeveer € 47.000,- en voor LED ongeveer €60.000,-.

De vervanging van de verlichting zal in fases plaatsvinden. De verlichting is niet direct meegenomen in de begroting 2014, echter er is al wel ruim gespaard voor dit project. De Algemene Ledenvergadering geeft mandaat voor uitvoering van dit project voor een bedrag van €60.000,-. Het bestuur zal dit project samen met de heer Trappenburg verder uitwerken en bepalen welke onderdelen als eerste zullen worden uitgevoerd.

8. Zonne-energie

De heer Trappenburg (WB 284) geeft een volgende presentatie over de mogelijkheden voor zonnepanelen.

Het appartementen complex Ravelijn ligt grotendeel in Noord-Zuid richting. Dit is in beginsel niet gunstig voor zonnepanelen. Het dak aan de Vaalserberg is wel interessant voor zonnepanelen; en dan met name het lage deel. Het hogere deel helt in de verkeerde richting, dan wel is minder interessant door de ommuring, schoorstenen en een overhellend stuk dak.

Op het lage deel zouden 71 zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Daarnaast is er een omvormer in de meterkast vereist. De zonnepanelen genereren een opbrengst van 14.000 KWh. Dit is 1/3 van het totale verbruik. De kosten voor de panelen bedragen ongeveer €30.000,-, los van subsidies en BTW voordeel door terugvordering.

Vanuit de Vergadering wordt ook de mogelijkheid van een 'groen dak' geopperd. Dit zou een goede combinatie kunnen zijn met de zonnepanelen.

De voorzitter bedankt De heer Trappenburg voor de presentatie. Op de mogelijkheden voor zonnepanelen zal in een later stadium worden teruggekomen. Als eerste zal aan de slag worden gegaan met de verlichting.

8. Rondvraag

Mevrouw Smink (WB 414) merkt op dat er tijdens reinigingswerkzaamheden verf van de afdekkappen bij haar balustrade is losgekomen. De heer Stelling antwoordt dat dit inmiddels bekend is

9. Sluiting

De voorzitter, mevrouw Sas, sluit de vergadering om 21:00 uur. Zij bedankt een ieder voor de aanwezigheid en nodigt allen beneden uit voor een drankje in de bar.

Actielijst ALV VvE Ravelijn d.d. 11 december 2013

	Wie
1. Welkomstmap bij nieuwe leden brengen	dhr. Haanstra
2. Herstel haag Wageningseberg 8 (en nog enkele plekken)	GEV/Bestuur
3. Dakranden hoofdgebouw / afdeklijst	GEV
4. Lekkage keermuur kelderingang trappenhuis Groen	GEV
5. Overlast dichtslaande deur brandtrap Vaalserberg	GEV
6. Kozijnen maisonnettes	GEV/Bestuur
7. Afrekening 2012	penningmeester
8. Website restylen / beheren	Bestuur/Leden
9. Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels	GEV
10. Renovatie liften	GEV
11. Onderhoud schuiframen (ook schuiframen gevels o.a. WB 34 en 42)	GEV
12. Tochtklachten mevrouw Smink (WB 414)	GEV
13. Raamkozijnen maisonnettes	GEV/bestuur
14. Vervangen algemene verlichting	GEV/bestuur/dhr. Trappenburg
15. Zonne-energie t.b.v. algemene verlichting	Bestuur