

Algemene Ledenvergadering VvE Ravelijn 26 juni 2014,
gehouden in het Aristo zalencomplex, 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:	22
Ontvangen volmachten:	0

1. Opening

De voorzitter, mevrouw Sas, opent de vergadering om 19:33 uur en heet iedereen van harte welkom.

Er zijn twee nieuwe bewoners aanwezig op de vergadering, te weten:

Wageningseberg 206 Mevrouw A.C. Leenheer- van Schaik

Wageningseberg 74 De heer J. van Ooijen

De mensen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Hans Speulman (penningmeester)

Tanja Beelen (algemeen/technisch bestuur)

Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling

Saskia Deen

2. Mededelingen en agenda

De agenda wordt ongewijzigd goedgekeurd.

3. Ingekomen stukken

De heer Schiks en mevrouw Seuntiens (Wageningseberg 102) hebben een verzoek ingediend over de hoogte van de Haag. Dit zal later in de vergadering worden besproken.

De voorzitter geeft een korte toelichting op wat het inhoudt om in een appartementengebouw te wonen. De buitenkant van het gebouw is van iedereen gezamenlijk. Iedereen betaalt servicekosten ten behoeve van het onderhoud, dus iedereen is verantwoordelijk voor het gebouw.

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. U komt naar de vergadering betekent dus mee kunnen besluiten over wat er gebeurt binnen de vereniging.

4. Verslag

a. verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 27 november 2013

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

b. verslag vervangende Algemene Ledenvergadering d.d. 11 december 2013

De notulen worden tekstueel en per pagina doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden goedgekeurd.

Eind vorig jaar heeft mevrouw Sas in een brief 'code rood' aan de leden aangegeven zich zorgen te maken over de betrokkenheid van de bewoners in het gebouw. Zij is blij dat er zich inmiddels een aantal bewoners heeft gemeld ter vorming van een klankbordgroep voor het bestuur. De groep bewoners bestaat uit:

Judith Koppelaar Wageningseberg 134

Joep Trappenburg Wageningseberg 284

Jip Lubberink Wageningseberg 396

Jurgen Haanstra Wageningseberg 208

Daarnaast heeft Altwin de Moor (Wageningseberg 134) inmiddels een vernieuwde website (www.vveravelijn.com) gemaakt, waarvoor hartelijk dank.

De actielijst van de notulen wordt doorgenomen.

- | | | |
|-----|--|------------------------------------|
| 1. | Welkomstmap bij nieuwe leden brengen | <i>loopt inmiddels afgehandeld</i> |
| 2. | Herstel haag Wageningseberg 8 (en nog enkele plekken) | <i>afgehandeld</i> |
| 3. | Dakranden hoofdgebouw / afdeklijst
<i>De proef met de afdeklijst heeft niet geleid tot aantoonbaar minder vervuiling op de doorlopende balk langs de maisonnettes.
De dakranden van het hoofdgebouw staan in de planning.</i> | <i>afgehandeld</i> |
| 4. | Lekkage keermuur kelderingang trappenhuis Groen
<i>Er wordt eerst elders in het gebouw een proef gedaan met een nieuw Afdichtingmethode.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 5. | Overlast dichtslaande deur brandtrap Vaalserberg
<i>Er is een nieuwe plaat op de deur gemonteerd, het geluid is minder geworden</i> | <i>afgehandeld</i> |
| 6. | Kozijnen maisonnettes
<i>Dit zal besproken worden bij agendapunt 7.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 7. | Afrekening 2012
<i>De afrekening ligt klaar bij Gevaert
De afrekening 2013 zal ook dit jaar worden verzonden.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 8. | Website restylen/beheren | <i>loopt</i> |
| 9. | Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels
<i>Dit zal besproken worden bij agendapunt 7.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 10. | Renovatie liften | <i>afgehandeld</i> |
| 11. | Onderhoud schuiframen
<i>Er is een proef gedaan bij een appartement.
De schuiframen in de kopgevel van o.a. WB 34 en 42 zullen eveneens worden Onderhouden.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 12. | Tochtklachten mevrouw Smink (WB 414) | <i>in behandeling</i> |
| 13. | Raamkozijnen maisonnettes
<i>Er is inmiddels een proefkozijn geplaatst.</i> | <i>in behandeling</i> |
| 14. | Vervangen algemene verlichting | <i>in behandeling</i> |
| 15. | Zonne-energie t.b.v. algemene verlichting | <i>tot nader order uitgesteld</i> |

5. Jaarrekening 2013

a. toelichting en vragen

De heer Speulman geeft een korte toelichting op de jaarstukken. De jaarrekening ziet er goed uit en is voorzien is van een uitgebreide toelichting waardoor een uitvoerige uitleg niet echt nodig is. De heer Speulman en Gevaert worden hartelijk bedankt voor het opstellen van de jaarrekening. De heer Trappenburg (WB 284) vraagt waarom de post “Klein Onderhoud” zo hoog is (€126.829,97). Dit heeft te maken met diverse werkzaamheden welke afgelopen jaar zijn uitgevoerd, waaronder het herstel van de keermuur bij trappenhuis Rood, het kitwerk bij de entrees, het verhelpen van lekkages op kelderniveau en de werkzaamheden aan de puien. De keermuur is mandelig, hetgeen betekent dat deze keermuur ook door de gemeente onderhouden moet worden. De Gemeente Utrecht is hier nog niet van overtuigd. Er loopt momenteel een discussie hierover.

Er is ongeveer €135.000,- meer uitgegeven dan begroot, de VvE heeft echter voldoende reserves om dit op te vangen..

b. verslag van de Kascommissie

Het verslag van de kascommissie is aan het begin van de vergadering uitgereikt. De heer Koudijs (WB 42), De heer Vogels (WB 276) en de heer Rosendaal (WB 70) hebben de kascontrole uitgevoerd. De post “nog te ontvangen voorschotbijdragen” is behoorlijk ingelopen. Indien een bewoner de voorschotbijdrage niet kan betalen is het altijd raadzaam contact op te nemen met Gevaert voor een eventuele betalingsregeling, daar anders een incassoprocedure opgestart zal worden.

De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen op 31 december 2013 en van het resultaat over 2013. De jaarrekening 2013 is in overeenstemming met de in Nederland geldende regels voor financiële verslaglegging. De voorzitter bedankt de kascommissie voor de geleverde inspanning.

De kascommissie voor 2014 moet nog worden samengesteld. De heer Koudijs heeft aangegeven te willen stoppen. De heer Vogels stelt zich opnieuw beschikbaar en zal de heer Rosendaal vragen of hij zich beschikbaar stelt voor de volgende kascontrole. Gezien het voorgaande is de Vereniging derhalve nog op zoek naar een nieuwe kascommissielid.

c. vaststellen

De Vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om de jaarrekening goed te keuren en dechargeert het Bestuur voor de gevoerde administratie.

6. Huishoudelijk Reglement zaken

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 de regels te handhaven, maar is tegelijkertijd ook gewoon bewoner. De voorzitter benadrukt dat mevrouw Beelen geen huismeester is, maar lid van het bestuur.

Het HHR is bij de oprichting van de VvE opgesteld om met elkaar te zorgen dat het 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 website van de vereniging.

Zoals een ieder heeft opgemerkt zijn de liften gerenoveerd. Om de liften mooi te houden zijn er “verhuisdekens” aangeschaft die gebruikt kunnen worden bij een verhuizing of verbouwingen om beschadiging van het interieur van de lift te voorkomen. De dekens kunnen worden geleend via mevrouw Beelen (WB 234). Regels hierover zullen ook opgenomen worden in het HHR. Terecht wordt er opgemerkt dat het lastig is voor nieuwe bewoners omdat zij vaak nog niet in het bezit zijn van een HHR. Daarom wordt er voorgesteld een mededelingenbord in de lift op te hangen met informatie over de verhuisdekens.

De informatie met de richtlijnen voor de aanschaf van een HR-ketel, welke alle bewoners hebben ontvangen zullen ook aan het HHR worden toegevoegd. Indien een bewoner zich niet houdt aan deze richtlijnen zal de ketel sneller in storing gaan en sneller slijten. Indien er te veel vocht geproduceerd wordt zal dit het kanalenstelsel kunnen aantasten, wat uiteindelijk een gemeenschappelijk eigendom van de VvE betreft.

7. Onderhoudsprojecten

Verlichting.

De heer Trappenburg (WB 284) geeft een toelichting op het verlichtingsproject. Door voortschrijdend inzicht is er inmiddels gekeken naar een andere soort verlichting. Het gaat om een betere kwaliteit armatuur met een lagere IP-klasse en derhalve betere water- en stofdichtheid. Voor de trappenhuisen is nu een armatuur gekozen met een dimfunctie. Voor de verlichting in de kelder van het trappenhuis was eerst sprake van losse sensoren, nu is een armatuur gekozen waarbij de sensor is ingebouwd. Er kan veel energiebesparing worden behaald met dergelijke armaturen.

De verlichting in de bergingsgangen blijft vanuit kostenoverwegingen voorlopig gehandhaafd. De armaturen zijn nog in goede staat en de verlichting maakt weinig branduren.

De leverancier geeft 5 jaar garantie op de armaturen. De armaturen zijn twee maal zo zuinig als de huidige verlichting. Het plan is om zoveel mogelijk 1 type armatuur aan te schaffen. Volgende week zal er een proefarmatuur worden geplaatst.

Er wordt een peiling in de vergadering gedaan voor dimbare lampen op de galerijen. De meerderheid is hier geen voorstander van.

De heer Trappenburg bedankt ook de heer Verkerk (WB 80), welke constructief heeft meegedacht aan het verlichtingsproject.

Tuinonderhoud

Het contract voor het tuinonderhoud door Uw Groen is opgezegd. De prijs-kwaliteit verhouding was niet meer in balans. Het tuinonderhoud wordt inmiddels uitgevoerd door de nieuwe hovenier Peter Harkes.

De heer Schiks en mevrouw Seuntiens (Wageningseberg 102) hebben een verzoek ingediend over de hoogte van de haag. Zij zouden graag de haag een stukje hoger willen laten groeien tot circa 1,60 meter. Dit in verband met inkijk vanaf de weg, wat inbraak kan bevorderen. Er wordt opgemerkt dat een hoogte van 1,60 meter wel eens te donker kunnen worden en het ook juist voor inbrekers wellicht weer makkelijker maakt. Zij kunnen dan immers ongestoord hun gang gaan. Met de nieuwe hovenier is een hoogte van 1,25 meter afgesproken.

Onder de bewoners met een tuin zal een inventarisatie worden gedaan naar de gewenste hoogte van de haag.

Aanpassen rookgas afvoeren voor HR combi ketels

Alle bewoners zijn recent geïnformeerd over de uitvoering van dit project. Er loopt momenteel nog een discussie met de leverancier Feenstra en de VvE over de geplaatste ombouwset voor de rookgasafvoeren. Helaas is er bij een aantal bewoners storing dan wel lekkage opgetreden, welke Feenstra niet naar tevredenheid heeft opgelost.

Onderhoud schuiframen

Er is een onderhoudsbeurt uitgevoerd aan de schuiframen aan de galerijzijde. Tevens zijn tijdens het onderhoud de bijzonderheden geïnventariseerd. Bij een woning met veel tochtproblemen is een proef gedaan met het de- en

monteren van het complete schuifraam. De rapportage hierover wordt nog verwacht.

Mw. Van Beurden-Hermans (WB 12) meldt eveneens problemen met haar schuiframen; deze gaan erg moeilijk open. Dit betreffen de ramen in de kopgevel van het trappenhuis Groen. De planning is dat het onderhoud aan deze ramen dit jaar zal worden uitgevoerd.

Tevens melden de bewoners van Wageningseberg 204 en 206 dat zij problemen hebben met hun schuiframen. Gevaert zal dit meenemen in het vervolgtraject.

Raamkozijnen maisonnettes

Er zijn 2 proefkozijnen geplaatst bij Wageningseberg 234. Het vervangen van de raamkozijnen zal eind augustus starten. De bewoners worden hierover per brief geïnformeerd. Het is wel belangrijk dat de planning gerespecteerd wordt; hetgeen betekent dat er altijd iemand thuis moet zijn. De voorzitter merkt op dat het niet de bedoeling is dat iedereen zijn sleutel afgeeft bij mevrouw Beelen, als ware zij huismeester. Het verzoek is dit op te lossen door zelf thuis te zijn, of afgifte van een sleutel aan familie, kennissen of burens.

8. Rondvraag

Mevrouw Van Oostveen (WB 6) vraagt waarom er geen mededeling is gedaan over het spuiten van de galerijen/gevels. In haar slaapkamer was nu alles nat. De volgende keer zal er een mededeling in het trappenhuis worden opgehangen, zodat bewoners maatregelen kunnen treffen.

Mevrouw Leenheer – van Schaik (WB 206) vraagt of er een haak op de deur van de fietsingang kan worden geplaatst zodat deze open blijft staan en zij gemakkelijker met haar fiets naar binnen kan. Uit veiligheidsoverwegingen is er bewust voor gekozen om de deur niet vast te kunnen zetten. De kans dat deze dan open blijft staan is te groot en maakt het pand voor een ieder toegankelijk. Gevaert zal nagaan of het mogelijk is hier een fietsbeugel te plaatsen, zoals ook bij trappenhuis Groen gedaan is.

Mevrouw Hartog (WB 204) vraagt of de ventilatie unit in haar appartement vervangen mag worden. Dit mag inderdaad vervangen worden voor eigen rekening. De installatie is eigendom van de appartementseigenaar.

Mevrouw Sweep (WB 8) vraagt waarom de vergadering nu op donderdag is gepland in plaats van de woensdag zoals in alle andere jaren. Door privéomstandigheden van mevrouw Beelen was dit jaar gekozen voor de donderdag.

Volgend jaar zal de vergadering weer op de woensdag worden gepland.

De heer Vogels (WB 276) merkt op dat er door het spuiten van de galerijen veel rommel in huis binnengekomen is.

Dit heeft waarschijnlijk te maken met de nieuwe (rechttop) spuitmethode, en het feit dat er dit keer veel meer mos weg te spuiten was.

Tevens geeft de heer Vogels (WB 276) aan dat de trappenhuisdeur aan de achterzijde op de begane grond van trappenhuis Oranje benedendeur al een tijdje gedeeltelijk afgeplakt is. De heer Stelling antwoordt dat dit komt omdat een van de sluishaken op de kopse kant van de deur naar buiten valt. Dit hang- en sluitwerk is niet meer te krijgen. De heer Stelling zal nagaan hoe dit op te lossen is.

Mevrouw Beelen (WB 234) roept bewoners van de galerij op de 3^e verdieping om geen “onkruidtuintje” voor hun deur te laten groeien, en af en toe wat onkruid tussen de grindplaten weg te halen. Als niemand dit bijhoudt, leidt dit tot extra schoonmaakkosten.

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. 26 juni 2014

	Wie
1. Dakranden hoofdgebouw	GEV
2. Lekkage keermuur kelderingang trappenhuis Groen	GEV
3. Kozijnen maisonnettes	GEV
4. Afrekening 2012	GEV
5. Afrekening 2013	Penningmeester/GEV
5. Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels	GEV
6. Onderhoud schuiframen	GEV
7. Raamkozijnen maisonnettes	GEV
8. Vervangen algemene verlichting	GEV
9. Keermuur trappenhuis Rood	GEV
10. Kascommissie: de heer Rosendaal vragen	GEV
11. Kascommissie: extra lid	GEV/bestuur
12. Verhuisdekens liften	GEV
13. Inventarisatie hoogte haag	GEV
14. Mededeling spuiten galerijen	GEV
15. Fietsbeugel trappenhuis WB 206	GEV
16. Volgende ALV op woensdag	Bestuur
17. Hang- en sluitwerk trappenhuisdeur Oranje	GEV
18. Onkruid galerijen	Bewoners