

**Algemene Ledenvergadering VvE Ravelijn 10 december 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	Katja Demper
Aanwezige leden:	29	
Ontvangen volmachten:	2	

---

### **1. Opening**

De voorzitter van de vergadering, mevrouw Sas, opent de vergadering om 19:30 uur en heet iedereen van harte welkom.

De mensen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur:	Hans Speulman (penningmeester)	Tanja Beelen (voorzitter bestuur)
Gevaert Vastgoedbeheer:	Herman Stelling	Katja Demper

Er zijn vandaag drie nieuwe leden aanwezig welke speciaal welkom worden geheten:

Mevrouw Hazekamp (WB 88)	De heer Estor (WB 218)	Mevrouw Roorda (WB 390)
--------------------------	------------------------	-------------------------

### **2. Mededelingen en agenda**

De voorzitter geeft aan dat onder agendapunt 3 onder de ingekomen stukken een presentatie van de klankbordgroep zal worden gegeven.

Een jaar terug heeft mevrouw Sas de brief "Code Rood" verspreid onder de leden. Naar aanleiding hiervan heeft een aantal bewoners zich aangemeld voor de klankbordgroep. Het bestuur bestond al lange tijd uit slechts twee personen, maar werd nu het afgelopen jaar gesteund door de leden van deze groep.

De agenda wordt ongewijzigd goedgekeurd.

Er is een brief binnengekomen van de bewoners van Wageningseberg 274, waarin zij zich afmelden voor de vergadering. De voorzitter wil graag de brief voorlezen omdat hierin de bewoners Tanja Beelen hartelijk danken voor haar inzet gedurende de kozijnrenovatie. De voorzitter geeft aan dat het fijn is om te vernemen dat dit gewaardeerd wordt.

### **3. Ingekomen stukken**

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mevrouw Koppelaar geeft namens de klankbordgroep een presentatie. Tijdens de presentatie komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Kenmerken van het gebouw Ravelijn
- Wat komt er kijken bij het wonen in een appartement?
- De verplichtingen van de VvE
- Verschil Gevaert en het bestuur
- De klankbordgroep
- Bestuur: verwachting

Ondanks het bestaan van een klankbordgroep is het nog steeds gewenst om het bestuur uit te breiden van 2 naar 5 personen. Twee leden van de klankbordgroep zijn bereid om zitting te nemen in het bestuur. Er blijven derhalve nog steeds extra bestuursleden nodig!

Er wordt opgemerkt dat mevrouw Beelen wel een enorme taak heeft in haar rol als bestuurslid. Mevrouw Koppelaar bevestigt dit, maar geeft ook aan dat mevrouw Beelen een iets andere uitgebreidere rol heeft. Naast het vrijwillig werk voor het bestuur, krijgt zij ook betaald voor de uitvoering van projecten samen met Gevaert. Voorheen werden

deze projecten gedaan door de heer Veringa, welke eveneens bewoner was van het gebouw.

Op de vraag van de heer Koopmans (WB 404) antwoord mevrouw Koppelaar dat de klankbordgroep onder andere heeft meegedacht over offerten, afstemming diverse zaken met Gevaert en over de kozijnrenovatie.

#### 4. Bestuurszaken

##### a. bestuurssamenstelling

De voorzitter geeft aan dat de heer Speulman na 15 jaar heeft besloten om te stoppen met zijn functie als penningmeester van de vereniging. Mevrouw Sas geeft aan dat de heer Speulman zeer belangrijk werk heeft verricht met het opzetten van het meerjarenplan, en het bijhouden van de administratie. Mevrouw Beelen geeft aan dat zij het spijtig vindt dat de penningmeester gaat stoppen, en dat hij fantastisch werk heeft verricht. Zij bedankt de penningmeester hartelijk hiervoor. Namens de VvE zal het bestuur later nog op een passende manier afscheid nemen.

De Vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden tot het bestuur van mevrouw Koppelaar en de heer Haanstra. De heer Haanstra zal per 1 april 2015 toetreden, en mevrouw Koppelaar is per direct beschikbaar.

Er is nog geen gegadigde voor de functie van penningmeester. Dit is uiteraard wel gewenst. De rol van de penningmeester zal adviserend zijn en toezicht houdend op de administratie van de VvE, welke door Gevaert wordt gevoerd. Daarnaast worden ook de facturen door de penningmeester goedgekeurd, alvorens deze betaald worden.

De heer Aartsen (Wageningseberg 82) geeft aan bereid te zijn om deel te nemen aan de klankbordgroep. Hij is vooral bouwkundig onderlegd. Hij wordt van harte welkom geheten door mevrouw Beelen.

#### 5. Verslag

##### a. verslag Algemene Ledenvergadering d.d. 12 juni 2014

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

##### b. verslag vervangende Algemene Ledenvergadering d.d. 26 juni 2014

De notulen worden tekstueel per pagina doorgenomen.

Pagina 1, agendapunt 3: laatste zin moet zijn 'uw komst' i.p.v. 'u komst'

De actielijst wordt tevens doorgenomen.

- |     |  |                   |
|-----|--|-------------------|
| 1.  | Dakranden hoofdgebouw<br><i>De proef met de afdekking op de muurbalk langs de maisonnettes geeft onvoldoende resultaat. Deze muurbalk zal gewoon af en toe gereinigd moeten worden. De dakrand van de hoogbouw zal nog worden ingepland.</i> | in behandeling    |
| 2.  | Lekkage keermuur kelderingang trappenhuis Groen  | afgehandeld       |
| 3.  | Kozijnen maisonnettes  | afgerond          |
| 4.  | Afrekening 2012  | afgehandeld       |
| 5.  | Afrekening 2013<br><i>De afrekening zal na de kerst volgen.</i>  | in behandeling    |
| 5.  | Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels<br><i>De problemen met de reeds aangepaste rookgasafvoeren zijn door Feenstra opgelost. Voor de nog niet aangepaste afvoeren moet nog naar een passende oplossing gezocht worden.</i>            | deels afgehandeld |
| 6.  | Onderhoud schuiframen  | in behandeling    |
| 7.  | Raamkozijnen maisonnettes  | afgehandeld       |
| 8.  | Vervangen algemene verlichting<br><i>Joep Trappenburg hoopt begin volgend jaar het project voor de galerij af te kunnen ronden. De trappenhuisen moeten nog verder worden uitgezocht.</i>  | in behandeling    |
| 9.  | Keermuur trappenhuis Rood<br><i>Over dit dossier is overleg geweest tussen mevrouw Jansen en de heer Speulman. Dit moet weer worden opgepakt.</i>  | in behandeling    |
| 10. | Kascommissie: de heer Rosendaal vragen<br><i>De heer Rosendaal heeft zich beschikbaar gesteld voor de volgende Kascontrole.</i>  | afgehandeld       |

11.	Kascommissie: extra lid <i>De heer Koudijs zal nog een jaar assisteren bij de kascontrole.</i>	in behandeling
12.	Verhuisdekens liften <i>Er zal nog een mededelingenbordje in de lift opgehangen worden</i>	in behandeling
13.	Inventarisatie hoogte haag <i>Uit de inventarisatie volgt een gewenste hoogte van 1,50 meter. De huidige hoogte van 1,25 m. zal langzaam worden opgetrokken.</i>	afgehandeld
14.	Mededeling spuiten galerijen <i>Vooraf een mededeling doen dat dit werk gaat beginnen en een afschermschot gebruiken bij de voordeuren. Ook eerst spuiten, dan pas ramen zemen.</i>	in behandeling
15.	Fietsbeugel trappenhuis WB 206 <i>Waar nodig zijn bij de kelderuitgangen fietsbeugels geplaatst.</i>	afgehandeld
16.	Volgende ALV op woensdag	afgehandeld
17.	Hang- en sluitwerk trappenhuisdeur Oranje <i>Er is inmiddels contact met een leverancier.</i>	in behandeling
18.	Onkruid galerijen <i>Nogmaals een oproep aan de bewoners om af en toe het onkruid tussen de grindplaten weg te halen.</i>	doorlopend

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

## 6. Begroting 2015

### a. toelichting en vragen

De heer Stelling geeft een toelichting op de begroting. Naast de reguliere exploitatielasten staat er voor 2015 groot onderhoud gepland in de vorm van schilderwerk, betonherstel en kitwerk/dilatatievoegen.

Naar aanleiding van diverse vragen zal de noodzaak van het groot onderhoud met het bestuur en de klankbordgroep nader besproken worden.

Tevens zal de begroting samen met een actuele meerjarenplanning op de volgende Algemene Ledenvergadering besproken worden. Aan de hand hiervan kan dan ook inzichtelijk worden gemaakt of het niveau van de voorschotbijdragen voldoet voor de toekomstige geplande uitgaven. Op verzoek zal dan ook gekeken worden naar diverse scenario's (wel/niet verhogen voorschotbijdragen).

Tot slot wordt verzocht of bij de begroting ter vergelijking ook een kolom met de werkelijke cijfers van het afgelopen boekjaar kan worden opgenomen.

### b. Vaststellen (stemming)

De Vergadering keurt de begroting 2015 goed, voor wat betreft de jaarlijkse uitgaven ten behoeve van de exploitatie, exclusief de uitgaven voor het groot onderhoud.

## 7. Huishoudelijk Reglement zaken (HHR)

### a. onderhoud: wat is voor rekening VvE; wat is voor rekening appartementseigenaar?

Het is gebleken dat niet voor iedereen altijd duidelijk is of iets voor rekening van de VvE of voor de appartementseigenaar is. Mevrouw Beelen geeft een aantal voorbeelden waarbij de herstellkosten voor de appartementseigenaar zijn:

- lekkage van een c.v. koppeling boven de vloer (de leidingen in de vloer zijn voor rekening van de VvE);
- lekkage ontstaan via een afvoer van een bad of douche;
- reparatie hang- en sluitwerk van ramen en deuren.

De heer Stelling vult aan:

- de afzuigunit in het appartement (de kanalen en afzuigventielen zijn voor onderhoud VvE).

Mevrouw Van Oorschot (WB 288) vraagt of hiervan wellicht een overzichtslijst beschikbaar gesteld kan worden.

Mevrouw Beelen geeft aan dat dit op de website geplaatst zal worden.

## 8. Onderhoudsprojecten

### a. voortgang aanpassen rookgasafvoeren voor HR combi ketels

Reeds eerder besproken.

### b. renovatie kozijnen maisonnettes

Dit project is zeer voorspoedig gelopen. De werkzaamheden zijn binnen het budget en binnen de planning gerealiseerd.

### **c. onderhoud schuiframen slaap-/studeerkamers**

Reeds eerder besproken.

### **d. buitenschilderwerk**

Voor het buitenschilderwerk is bij de verffabrikant een nieuw verfadvis en meerjarenplan opgevraagd. Aan de schilder is gevraagd om hiervoor een begroting op te stellen. Dit zal worden verwerkt in de meerjarenplanning van de VvE.

## **9. Rondvraag**

De heer Golsteijn (WB 38) vraagt of de liften na de renovatie niet gekeurd moesten worden. De heer Stelling antwoordt dat dit afhangt van de soort werkzaamheden. De liftkeuring is overigens niet jaarlijks.

Tevens wordt gevraagd of de kleur van de herstelde betonbanden langs de galerij op de 3<sup>e</sup> verdieping zo licht blijft. Gevaert zal hier naar kijken.

Tot slot wordt opgemerkt dat de lijnen tussen de parkeervakken erg vaag zijn. Mevrouw Beelen geeft aan dat men dit bij de gemeente kan melden.

Mevrouw Van Oorschot (WB 288) vraagt of er nog een controle wordt gehouden om na te gaan of de werkzaamheden aan de verzakte terrassen afdoende zijn geweest. De heer Stelling geeft aan dat eventueel vanuit de kruipruimte gekeken kan worden. Dit is niet overal mogelijk.

De heer Rosendaal (WB 70) ervaart een vieze geur aan de achterzijde bij trappenhuis Turquoise / Groen. Mevrouw Beelen heeft dit ook besproken met de hovenier; het blijkt een grondlucht te zijn. Hier is niets aan te doen.

Mevrouw Jansen (WB 142) vraagt of er de laatste tijd nog veel auto inbraken geweest zijn. Dit schijnt erg mee te vallen.

Op de vraag van de heer Koopmans of de renovatie van de liften en de kozijnen binnen de begroting is gebleven, antwoordt de heer Stelling dat dit het geval is.

## **10. Sluiting**

De voorzitter, mevrouw Sas, sluit de vergadering om 21:40 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. 10 december 2014**

	<b>Wie</b>
1. Dakranden hoofdgebouw	GEV
2. Afrekening 2013	Penningmeester/GEV
3. Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels	GEV
4. Onderhoud schuiframen	GEV
5. Vervangen algemene verlichting	GEV
6. Keermuur trappenhuis Rood	GEV
7. Verhuisdekens liften	GEV
8. Hoogte haag	GEV
9. Mededeling spuiten galerijen	GEV
10. Volgende ALV op woensdag	Bestuur
11. Hang- en sluitwerk trappenhuisdeur Oranje	GEV
12. Onkruid galerijen	Bewoners
13. Begroting en meerjarenbegroting op volgende ALV	GEV
14. Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op web site	GEV
15. Kleur herstelde betonbanden galerij 3 <sup>e</sup> verdieping	GEV
16. Controle werkzaamheden verzakkingen terrassen	GEV