

Notulen

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen agenda

De voorzitter van de vergadering, de heer Haanstra, opent de vergadering om 19:35 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De leden achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Tanja Beelen (technisch bestuurslid), Judith Koppelaar (algemeen bestuurslid), Robert Koopmans (penningmeester)

kandidaat bestuur: Hein van Kruidijk en Sjoerd Smink

Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling

De heer Haanstra vraagt of er nieuwe bewoners aanwezig zijn, dan wel bewoners welke voor het eerst op de vergadering aanwezig zijn en geeft hen de gelegenheid zich kort voor te stellen:

de heer Vermeulen (WB 412), mevrouw Schneider (WB 308), de heer Kersten (WB 320), mevrouw Stiefelhagen (WB 74), de heer Bollaart en mevrouw Van Overhagen (WB 260), de heer Pieterse (broer van de eigenaar van WB 354) en mevrouw Jansen (WB 18). Zij worden allen welkom geheten door het bestuur.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn 2 afmeldingen voor de vergadering ontvangen van mevrouw Buntsma (WB 282) en mevrouw Kraaijeveld (WB 428).

Er zijn 2 ingekomen stukken ingekomen. Dit betreffen vragen over de rookgasafvoeren van mevrouw Buisman (WB 108) en de heer Vermeulen (WB 412). Deze vragen zullen tijdens het verloop van de vergadering aan de orde komen.

3. Notulen algemene Ledenvergadering 8 juni 2016 en 22 juni 2016

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2016

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

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 22 juni 2016

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 1, punt 2:

De heer Van Doorn moet zijn mevrouw Van Doorn.

Pagina 3, punt 6:

De heer Leenheer (WB 206) mist de reden waarom de VR ketels niet meer geplaatst zouden kunnen worden.

De reden is dat VR ketels in de toekomst niet meer zijn toegestaan.

De voorzitter geeft aan dat de actielijst tijdens de reguliere einde-jaarsvergadering zal worden behandeld, aangezien deze vergadering nu vooral over de rookgasafvoeren gaat. Er zijn verder geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bestuurszaken

De heer Smink (WB 340) en de heer Van Kruidijk (WB 362) hebben aangegeven te willen toetreden tot het bestuur. De voorzitter geeft beiden de gelegenheid zich voor te stellen.

De heer Smink woont sinds begin 2016 op de Wageningsberg en heeft ervaring in het bestuur van studie- en sportverenigingen. De heer Van Kruidijk woont sinds 1982 in Lunetten en woont sinds 4 jaar op de Wageningsberg. Hij verricht sinds een aantal jaren vrijwilligerswerk en is voorzitter van het Bewoners Overleg Lunetten.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer Smink en de heer Van Kruidijk tot het

bestuur.

5. Project rookgasafvoeren

De heer Stelling van Gevaert geeft een presentatie over de stand van zaken met betrekking tot de rookgasafvoeren. Een exemplaar van deze presentatie zal als bijlage bij de notulen worden gevoegd. Aangezien niet iedereen op de vorige vergadering aanwezig was, geeft de heer Stelling nog een korte terugblik op de aanleiding van het project en op de uitslag van de inspectie van de rookgasafvoeren. Hieruit bleek dat de rookgasafvoeren aangepakt dienden te worden.

In de vorige vergadering hebben de leden een voorkeur uitgesproken voor de optie waarbij iedereen met een VR ketel over moet stappen naar een HR ketel. Er zou dan een nieuwe buis door het bestaande rookgasafvoer kanaal gevoerd worden.

Aangezien dit ook financiële consequenties voor de individuele eigenaren kon hebben, zou tijdens een extra algemene ledenvergadering een compensatieregeling en bijbehorend budget besproken worden.

Na de algemene ledenvergadering is er een nieuwe optie ontdekt met diverse voordelen, en is de desbetreffende installateur Easy-Liner uitgenodigd voor een gesprek. Vervolgens is deze informatie gedeeld met het bestuur en de klankbordgroep, en zijn de leden middels een nieuwsbrief geïnformeerd.

De heer Stelling geeft een opsomming van de voordelen van de optie van Easy-Liner:

- de offerte is binnen het budget;
- het is mogelijk om HR en VR door elkaar te gebruiken;
- 25 jaar garantie;
- geen individuele kosten bewoner omdat VR ketels kunnen blijven hangen;
- geen compensatieregeling nodig.

Na de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer De Groot (WB 32) vraagt of het systeem toepasbaar is bij de collectieve rookgasafvoeren. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit inderdaad het geval is. Het product wordt inmiddels al enkele jaren gebruikt, o.a. bij Tata steel vanwege de hittebestendigheid, en wordt ook bij woningcorporaties toegepast. Het is een nieuw product, en het unieke hiervan is dat VR en HR ketels door elkaar gebruikt kunnen worden. Op de vraag van de heer De Groot of dit de oplossing is voor de rookgasafvoeren van trappenhuis Groen, antwoordt mevrouw Beelen dat dit inderdaad het geval is.

Mevrouw Sneider (WB 308) vraagt of zij na uitvoering van de werkzaamheden kan overstappen op een HR ketel. Dit is inderdaad mogelijk.

De heer Trappenburg (WB 284) heeft vanmiddag nog een mail gestuurd, welke wellicht nog niet gezien is. Zijn vraag is of er ook gekeken is naar een RVS voering door de rookgasafvoerkanalen. De heer Stelling antwoordt dat er gekeken is naar zowel RVS als kunststof doorvoeren. Het nadeel van deze werkwijze is echter dat hierdoor de diameter van de rookgasafvoeren veel kleiner (rond 60 mm.) wordt, waardoor niet alle HR ketels hierop goed kunnen functioneren. De heer Trappenburg geeft verder aan dat hij de informatie er verder goed en geloofwaardig uit vindt zien.

Op een vraag van de heer Pieterse (WB 354) antwoordt de heer Stelling dat VR en HR nu wel kunnen in een collectief rookgasafvoer kanaal omdat Easy-Liner de "schempjes" in het kanaal verwijdert en vervangt door recht afgesneden buizen, waar condenswater niet naar binnen kan lopen richting de c.v. ketel. Daarnaast heeft het systeem een isolerende werking hetgeen een gunstig effect heeft op de condensvorming.

Deze methode is reeds in de praktijk toegepast, bij Verenigingen van Eigenaars en Woningbouwverenigingen. De referenties waren allen positief. Voor sommige projecten van woningbouwverenigingen wordt dit systeem door de huisinstallateur voorgedragen als oplossing voor de rookgasafvoeren. Het product is getest in Europees verband, aangezien het in 32 landen wordt gebruikt.

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Trappenburg antwoordt de heer Stelling dat er geen aanpassingen plaatsvinden aan de c.v. ketels. De ketels worden na afloop weer gewoon aangesloten op het gerenoveerde rookgasafvoer kanaal. Als men overstapt van VR naar HR ketel dan is het aan de installateur om hiervoor de juiste aanpassingen te doen.

Mevrouw Beelen geeft aan dat er een sok vanaf de ketel wordt vastgezet en door het kanaal naar boven wordt gebracht. Bovendien wordt deze sok ook vastgezet, en wordt het geheel onder druk gezet met stoom.

Hierdoor zet het product uit en zet zich af tegen de binnenwand van het huidige rookgasafvoer kanaal, waarna

er een voering uit een stuk is ontstaan.

De heer Van Walsem (WB 124) vraagt wanneer het budget is goedgekeurd? De penningmeester antwoordt dat dit is vastgesteld met het aannemen van de meerjarenonderhoudsbegroting door de ALV in december 2015.

De heer Van der Sluis (WB 226) merkt op dat een garantie van 25 jaar lang is en vraagt of het bedrijf Easy-Liner goed nagetrokken is. Mevrouw Beelen antwoordt dat op alle mogelijke fronten een check is uitgevoerd; een kredietcheck, controle KvK en een fiscale check. De penningmeester geeft aan dat het een jong bedrijf is, maar dat in het offerte traject ook nog andere jonge bedrijven zijn meegenomen, bijv. Maas Totaal Installateur. Dit is een ex-medewerker van Eneco, welke sinds begin 2016 het bedrijf heeft opgericht. Het bedrijf Easy-Liner bestaat al een aantal jaren, en de technisch directeur heeft al 20-30 jaar ervaring in het installatiewerk. De VvE zal via de betalingscondities zorgen dat risico's zoveel mogelijk worden teruggebracht.

Mevrouw Oorschot (WB 288) heeft de website bekeken en vindt het er goed uit zien. Zij heeft echter gelezen dat de fabrikant 20 jaar garantie geeft en het bedrijf 25 jaar. De heer Stelling merkt op dat dit zou kunnen en zal dit nagaan.

Op de vraag naar onderhoudskosten, antwoordt mevrouw Beelen dat het advies is om iedere 5 jaar middels een camera inspectie steekproefsgewijs de kanalen te controleren. De kosten hiervoor bedragen circa € 500,- excl. BTW.

De heer Bergmeijer (WB 124) vraagt hoe de technische uitvoering loopt bij een collectief kanaal. De heer Stelling antwoordt dat hier een grote dikke sok door wordt gevoerd, nadat de "scepjes" zijn verwijderd. Vervolgens worden hier de diverse ketels weer op aangesloten.

De heer Vermeulen (WB 412) heeft per mail enkele vragen gesteld, onder andere over het bedrijf Easy-Liner en de betalingscondities. Hij stelt voor om met deelbetalingen te werken en controle door een onafhankelijke partij.

De voorzitter geeft aan dat het idee is om het project in fases uit te voeren. Eerst de collectieve en vervolgens de individuele rookgasafvoeren. Mevrouw Beelen voegt toe dat als er grote projecten worden uitgevoerd Gevaert, bestuur, penningmeester en zij zelf altijd kritisch zijn. Bos Installatiegroep in Utrecht heeft veel overheadkosten en zou in theorie ook failliet kunnen gaan.

De heer Maas (WB 8) vraagt naar het breekwerk dat verricht gaat worden. Voor de individuele rookgasafvoeren zal een luikje boven de ketel gemaakt worden. Bij de collectieve rookgasafvoer zal op de begane grond ook aan de onderkant van het kanaal mogelijk wat opengemaakt moeten worden. Dit zal te zijner tijd duidelijk worden.

Op de vraag van de heer De Groot (WB 32) antwoordt mevrouw Beelen dat er in ieder appartement gewerkt gaat worden. Dit duurt in principe 1 werkdag per kanaal. Voor collectieve kanalen moeten alle bewoners op dezelfde dag thuis zijn.

Mevrouw Rommens (WB 20) vraagt naar de mogelijkheid om collectief een nieuwe HR ketel te kopen. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit in feite voor de bewoners zelf is, maar dat zij zich er wel voor wil inzetten. Hier zal dan een enquête aan vooraf gaan.

De heer Kuijt (WB 238) vraagt naar de planning. De uitvoering is inderdaad gepland in een koude periode. Dit ligt vast, tenzij door bevrozing er niet op het dak gewerkt kan worden. Het is het streven om snel voor het eind van het jaar met de collectieve afvoeren te beginnen, omdat men hier nog niet over kan stappen naar HR ketels. De individuele aansluitingen komen dan in het voorjaar van 2017 aan de beurt.

De heer Lubberink (WB 396) vraagt of het product kan worden verwijderd als het niet voldoet? De heer Stelling antwoordt dat het product uitzet tegen de huidige binnenwand en niet verwijderd kan worden, tenzij het hele kanaal wordt uitgenomen. Aan de andere kant is er nog geen reden ontdekt waarom het niet zou werken. Mocht er onverhoopt toch nog een probleem zijn, dan is het mogelijk om nog een extra doorvoer aan de binnenzijde van het rookgasafvoerkanaal te maken, omdat de doorvoer slechts een paar millimeter dik is.

Mevrouw Sweep (WB 8) merkt op dat het nu iets langer duurt voordat het project van start gaat. Loopt men nu gevaar voor koolmonoxide? De heer Stelling heeft deze vraag ook gesteld aan de opsteller van het rapport

van de rookgasafvoeren Intergas. Het antwoord van Intergas was dat dit een eigen verantwoording is van de VvE, en dat zij daar geen uitspraken over doen. Het is in ieder geval zaak om nu actie te ondernemen, nu bekend is dat de rookgasafvoeren niet in een goede conditie verkeren. Er zijn wel verhalen bekend over gebouwen welke bijna ontruimd moesten worden, omdat de rookgasafvoerkanalen slecht waren. In het geval van VvE Ravelijn is er door de installateurs geen signaal gegeven, dat dit nu ook hier het geval is. Aan de andere kant heeft de VvE echter wel de tijd nodig gehad voor het grondig voorbereiden van dit project. De heer Trappenburg (WB 284) doet de suggestie aan de bewoners om een koolmonoxide melder aan te schaffen. Dit wordt door het bestuur beaamd.

Op een vraag van mevrouw van Beurden (WB 12) wat er gebeurt als de erven van de buurman niet meewerken, antwoordt mevrouw Beelen dat de VvE zich dan toegang zal moeten verschaffen tot het pand.

De heer Pieterse (WB 354) geeft zijn complimenten voor de zorgvuldigheid waarmee het project is voorbereid.

De voorzitter behandelt een via de mail ingekomen vraag van mevrouw Buisman (WB 108). De vraag is of er een collectief onderhoudscontract komt voor de ketels. Dit is niet het geval. Wellicht kunnen de bewoners samen iets opzetten.

Mevrouw Beelen merkt op dat ervoor gekozen is om de namen van de bedrijven niet te noemen in de nieuwsbrief. Dit betrof Smit Installatietechniek, Bos Installatiegroep en Maas Totaal Installateur. De penningmeester vult aan dat dit tevens gedaan is om de onderhandelingspositie van de VvE te beschermen.

De heer Den Dulk (WB 214) vraagt wat te doen als er na de aanpassingen toch problemen ontstaan met ketels? De voorzitter geeft aan dat dit dan gemeld dient te worden bij het bestuur, zodat het bestuur contact kan opnemen met de installateur.

Tot slot wordt overgegaan tot stemming over de rookgasafvoeren. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit te laten voeren middels de optie Easy-Liner.

6. Rondvraag en sluiting

De heer Kersten (WB 320) vraagt of iedere installateur bekend is met het product? Mevrouw Beelen antwoordt dat iedere installateur hierop kan aansluiten.

Mevrouw Rommens (WB 20) vraagt naar de mogelijkheid om eensplit-level airco aan te leggen. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit niet zonder meer is toegestaan, en verzoekt om hiertoe een aanvraag bij het bestuur in te dienen.

De heer Haanstra sluit de vergadering om 20:50 uur en nodigt alle leden uit om nog een drankje te drinken aan de bar.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

3. Notulen algemene Ledenvergadering 8 juni 2016 en 22 juni 2016

3.1 De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bestuurszaken

4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer Smink en de heer Van Kruijsdijk tot het bestuur.

5. Project rookgasafvoeren

5.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit te laten voeren middels de optie Easy-Liner.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

De werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit laten voeren middels de optie Easy-Liner.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juni 2017

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)