

Notulen

VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 7 december 2016, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en welkomstwoord

De voorzitter van de vergadering, de heer Haanstra, opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom op de 3e Algemene Ledenvergadering van 2016.

De leden achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Hein van Kruijsdijk (algemeen bestuurslid), Robert Koopmans (penningmeester), Judith Koppelaar (algemeen bestuurslid) en Tanja Beelen (technisch bestuurslid)
Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling en Wendy Scheidt

Het algemeen bestuurslid Sjoerd Smink is afwezig in verband met werkzaamheden in het buitenland. De heer Haanstra geeft aan zelf geen lid meer te zijn van het bestuur, maar is wel benoemd om de ledenvergaderingen voor te zitten.

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 Rolff (WB 414), Mevrouw Agterberg (WB 228) en de heer Van der Kuij (WB 158). Zij worden allen welkom geheten door het bestuur.

2. Mededelingen en ingekomen stukken / vaststellen agenda

De heer Nieuwenhuijzen en mevrouw De Kievit hebben zich per mail afgemeld voor de vergadering. Er zijn verder geen ingekomen stukken. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2016, 22 juni 2016 (actiepunten), 31 augustus 2016 en 14 september 2016

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

De notulen van 8 juni 2016 zijn al behandeld in de Algemene Ledenvergadering van 14 september 2016.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 22 juni 2016 (actiepunten)

De notulen van 22 juni 2016 zijn al behandeld in de Algemene Ledenvergadering van 14 september 2016.

De actielijst wordt doorgenomen:

1. Extra Algemene Ledenvergadering uitschrijven in september 2016: afgehandeld
2. Opstellen compensatieregeling t.b.v. project rookgasafvoeren: niet meer van toepassing
3. Nagaan of het mogelijk is om de melding inzake koolmonoxide melders op de website te plaatsen: inmiddels gebeurd.
4. Nagaan of het mogelijk is om het verzoek inzake collectief inkopen zonneschermen in de liften op te hangen
Mevrouw Beelen zal in januari een afspraak maken met een leverancier.
5. Navraag doen naar een energiescan via de gemeente: in behandeling
6. Verzoek inzake collectief inkopen zonneschermen plaatsen op de website: afgehandeld
7. Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op website zetten: afgehandeld
8. Nagaan mogelijkheden dubbel glas voor de schuiframen.
Dit is mogelijk, maar kost relatief veel geld. De kosten zijn voor eigen rekening. Als een eigenaar dit wil, dient dit eerst gemeld te worden bij het bestuur of de beheerder.
9. Planvorming inzake roestvorming balkonhekken: in behandeling
Mevrouw Beelen maakt in januari een afspraak voor opname door de schilder.
10. Gesprek bij het Wijkbureau Zuid: in behandeling
De heer van Kruijsdijk zal hierop actie ondernemen en navraag doen bij de heer Verkerk, de heer Van Dijk en de heer Kieboom.
11. Feest / barbecue organiseren t.b.v. het 25-jarig bestaan van de Ravelijn: in voorbereiding
- 12 Tijdens vergaderingen af en toe wat foto's tonen van het uitgevoerde onderhoud: wordt nu gedaan

c. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 31 augustus 2016

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

d. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 14 september 2016

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 1, agendapunt 3: de heer Leenheer moet mevrouw Leenheer zijn.

Het actiepoint betreffende de rookgasafvoeren zal worden behandeld onder agendapunt 4.

Er zijn verder geen op- of aanmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Rookgasafvoeren

Maandag 12 december aanstaande zullen de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren van start gaan. De heer Stelling geeft een korte terugblik op het voortraject van dit project.

De rookgasafvoeren zijn gemeenschappelijk eigendom, waarvoor de VvE verantwoordelijk is. Uit rapportage bleek dat de afvoeren niet meer in goede staat verkeerden, hetgeen veiligheidsrisico's met zich meebracht. Hierop heeft het bestuur van de Vereniging zijn verantwoordelijkheid genomen door met diverse installateurs in gesprek te gaan.

Op de vorige vergaderingen is er gesproken over een nader uit te werken compensatieregeling voor de bewoners. De compensatieregeling bleek niet nodig bij het Furanflex systeem van de firma Easyliner. In de vergadering van 14 september jongstleden zijn de werkzaamheden van Easyliner uitgebreid besproken en heeft de vergadering hierop akkoord gegeven.

Vlak voor opdrachtverstrekking bleek de firma Easyliner zich flink misrekend te hebben, waardoor de kosten niet € 165.000,- maar € 266.000,- bedroegen. Uiteindelijk is er een andere partij (FF Kanaalrenovatie) gevonden, welke hetzelfde Furanflex systeem kon leveren voor een lager bedrag (€ 211.000,-), inclusief renovatie van de schoorsteenkapen.

Op de vorige vergadering is het budget ter grootte van € 172.000,- goedgekeurd. In het jaar 2022 is een bedrag ingeruimd voor de schoorsteenkapen ter grootte van € 74.000,-. Overige opties zouden inclusief compensatieregeling, maar exclusief schoorsteenkapen uitkomen op een bedrag tussen € 220.000,- tot € 352.000,-. De aanbieding van de FF Kanaalrenovatie blijft derhalve binnen het totale budget van de meerjarenbegroting.

De heer Koopmans vult aan dat de firma Easyliner aanvankelijk een mooie offerte had neergelegd, maar door de miscalculatie en de communicatie daarna het vertrouwen snel weg was.

Omdat op de vorige ALV een mandaat is afgegeven voor de offerte van Easyliner, stelt de VvE voor de offerte van FF Kanaalrenovatie goed te keuren. Het is dan weliswaar een ander bedrag, maar de werkzaamheden blijven gelijk.

De heer Oorschot (WB 288) vraagt naar de levensduur van de schoorsteenkapen. Na renovatie van de kapen kunnen deze weer 15 jaar mee. Mevrouw Beelen geeft aan dat op het materiaal Furanflex 25 jaar garantie wordt afgegeven door de fabriek. Dit geldt dus ook als een ander bedrijf het aanbrengt.

De heer Schrijvershof (WB 202) geeft aan dat het voorstel er goed uit ziet, maar wil graag weten of deze offerte beter is dan die van Easyliner.

Mevrouw Beelen geeft aan dat de werkzaamheden van F.F. Kanaalrenovatie inclusief de schoorsteenkapen zijn en die van Easyliner exclusief was. De laatste offerte van Easyliner was een stuk duurder dan die van F.F. Kanaalrenovatie.

Op de vraag van de heer Schrijvershof (WB 202) over de aanbieding van F.F. Kanaalrenovatie antwoordt de heer Koopmans dat hetzelfde systeem wordt aangeboden, en dat ook hier referenties zijn gecontroleerd. Het bestuur heeft vertrouwen in de gedane aanbieding en het bedrijf. De heer Stelling vult aan dat het bedrijf ook op kantoor is uitgenodigd om de offerte en de hoeveelheden te controleren.

De vergadering gaat unaniem akkoord met uitvoeren van de renovatie van de rookgasafvoeren door F.F.

Kanaalrenovatie.

De heer Van der Sluijs (WB 226) complimenteert het bestuur voor dit project. Mevrouw Koppelaar geeft aan dat het voortraject echt een flinke klus was en wil hiervoor de complimenten geven aan Mevrouw Beelen en de heer Stelling.

5. Onderhoudsprojecten

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten.

- De dakranden van het topdak bij trappenhuis Regenboog en Geel worden in januari 2017 vervangen. Deze werkzaamheden brengen enige overlast voor de desbetreffende bewoners met zich mee. Het vervangen van het topdak stond voor 2016 gebudgetteerd, maar zal in 2017 worden uitgevoerd.
- Er zijn onderhoudswerkzaamheden aan het stucwerk bij de maisonnettes in voorbereiding. In dit stucwerk vormen zich scheuren en het ziet er smerig uit. De heer Van der Sluis (WB 226) vraagt naar de planning van de werkzaamheden. Volgens de meerjarenonderhoudsbegroting zou er eerst gereinigd worden. Het adviesbureau welke in 2011 een nulmeting heeft uitgevoerd, heeft een nieuw advies uitgebracht. Aan de hand van dit advies wordt een nieuw onderhoudsschema met bijbehorende begroting worden opgesteld. Mevrouw Beelen verwacht dit volgend jaar formeel aan de ALV te kunnen voorleggen. De heer Koudijs geeft aan dat het nu sneller lijkt te vervuilen dan na de vorige schilderbeurt. Mevrouw Beelen antwoordt dat zij 2 partijen heeft uitgenodigd welke onafhankelijk van elkaar aangeven dat dit te maken heeft met de roet uitstoot en de luchtvervuiling van de Waterlinieweg. Mevrouw Sas (WB 304) geeft aan veel verschil te zien in het onderhoud aan de balkonvloeren. Sommige vloeren zitten vol mos, wat zich via de lucht verspreid en ook tegen het stucwerk komt te zitten.
- Het vervangen van de klemlijsten van de gevelkozijnen staat voor 2017 op de planning. De klemkracht is weg en dit geeft op diverse plekken lekkage. Er is een bedrijf gevonden dat de klemlijsten nog kan maken. Er zal eerst een proefplaatsing volgen in het begin van het nieuwe jaar. Bij het slagen hiervan zal het bestuur zich beraden over de vervolgstappen. Het vervangen van alle klemlijsten drukt nogal zwaar op de begroting. Op de vraag van de heer Haanstra hoeveel lekkage er nu ongeveer is, geeft mevrouw Beelen aan dat ongeveer een derde van het pand hier last van heeft.
- Mevrouw Beelen vraagt aandacht voor het gebruik van de liften. Er is gebleken dat sommige aannemers het puin los in de lift gooien en vraagt de eigenaren hier toezicht op te houden. De heer Stelling geeft aan volgend jaar een gesprek met de liftleverancier in te zullen plannen om de kosten voor de liften kritisch door te nemen. Op de opmerking van de heer Den Dulk (WB 214) dat de liften enige tijd terug gerenoveerd zijn, geeft mevrouw Beelen aan dat er inderdaad veel minder storingen zijn. De heer Van der Sluijs (WB 226) vraagt waarom er geen kosten zijn gemaakt voor de spreek-/luisterverbinding van de liften. Mevrouw Beelen geeft aan dat de spreek- luisterverbinding het eerste jaar gratis was en dat dit nu voorbij is.
- Voor 2017 staat ook de vervanging van diverse lichtkoepels gepland. Er zal echter eerst geïventariseerd worden of dit daadwerkelijk nodig is.
- Het binnenschilderwerk van de trappenhuisen (bijwerken) staat gepland, maar zal eerst beoordeeld worden.
- Het buitenschilderwerk aan de kozijnen van de maisonnettes zal bijgewerkt worden.
- De wandarmaturen bij trappenhuis Regenboog worden in 2017 vervangen. Dit is nog een laatste onderdeel van het reeds uitgevoerde verlichtingsproject.
- De hemelwaterafvoeren worden nagekeken en zo nodig hersteld.
- De dilatatievoegen tussen het beton zullen waar nodig worden aangepakt.
- De betonnen afdekkers op de muren vertonen slijtageplekken en zullen worden nagelopen.

De heer Stelling geeft aan dat in 2021 het vervangen van het topdak gepland staat. In dat kader is met de dakdekker van gedachten gewisseld over de isolatie van het dak, en de mogelijkheden voor een groen dak, dan wel zonnepanelen.

6. Begroting 2017 / meerjarenbegroting

De penningmeester, de heer Koopmans, geeft een toelichting op de begroting. De VvE streeft naar een stabiel beleid voor wat betreft de servicekosten. Het is niet de bedoeling om in een keer fors de servicekosten verhogen.

Het voorstel om de servicekosten per 1 januari 2017 te verhogen met 2% is gebaseerd op de uitgaven in de toekomst. In 2021 staan veel onderhoudswerkzaamheden gepland, gezamenlijk is dit een bedrag van circa € 500.000,-. In de planning kan wellicht nog wat geschoven worden, maar op basis van de opgaven van diverse experts zijn dit de kosten waar de VvE rekening mee dient te houden.

Op dit moment is de vermogenspositie nog voldoende, maar deze zal gaan slinken. Daarom zal de VvE weer een buffer moeten opbouwen. Na de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren staat er al een stuk minder op de bank. Daarom wil het bestuur de leden voorstellen de servicekosten met 2% te verhogen.

Inzake de exploitatiebegroting merkt de penningmeester op dat de uitgaven op de exploitatiebegroting regelmatig kritisch worden beoordeeld. De uitgaven voor klein onderhoud vallen hoger uit dan begroot, maar het zijn allen noodzakelijke werkzaamheden gebleken. Bij het optreden van lekkage of storingen zal er toch herstelwerk uitgevoerd moeten worden.

Gelukkig zijn er ook besparingsmogelijkheden gevonden door het afsluiten van een nieuw contract voor de vuilwaterpompen.

Tevens is in de begroting een voorstel verwerkt om de frequentie van de glasbewassing te verlagen van 6 maal per jaar naar 4 maal per jaar. Dit levert een besparing op van circa € 10.000,- per jaar.

Op de vraag van de heer Golsteijn (WB 38) of dit contractueel makkelijk is aan te passen, antwoordt mevrouw Beelen dat het contract met Van Meerwijk ten alle tijden kan worden aangepast.

Tot slot geeft de penningmeester aan dat er is begroot op een exploitatieresultaat van nul euro. Geld dat vanuit de exploitatie overblijft wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

De heer Maes (WB 8) merkt op dat de kosten voor technisch beheer bijna gehalveerd zijn. De heer Koopmans antwoordt dat deze besparing is gerealiseerd door de nieuwe rolverdeling tussen mevrouw Beelen en Gevaert. De kosten voor het technisch beheer gaan omlaag omdat mevrouw Beelen veel werk voor de VvE doet.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting van 2017 en de bijbehorende servicekosten verhoging van 2% per 1 januari 2017. De vergadering gaat derhalve tevens unaniem akkoord met een verlaging van de frequentie van de glasbewassing (van 6 naar 4 keer per jaar).

7. Lustrum 2017

In 2017 bestaat het gebouw 25 jaar. Omdat de VvE dit niet ongemerkt voorbij wil laten gaan, is er een lustrumcommissie in het leven geroepen. **Deze commissie bestaat** uit de heer Patrick Verkerk, Lily van Dijken, Martine Van Doorn en de heer Robin Rosendaal

De bedoeling is dat er op 17-6-2017 een barbecue gegeven wordt voor alle bewoners. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang.

Leden die het leuk vinden om te helpen of anderszins een bijdrage willen leveren kunnen mailen naar 25jaarravelijn@gmail.com of vveravelijn@gmail.com.

8. Huishoudelijke mededelingen

Mevrouw Beelen doet een oproep aan alle bewoners om zelf het "eigen straatje" schoon te houden. Op sommige gedeelten van de galerij is goed zichtbaar dat niet iedereen dat doet.

Tevens is het verzoek aan alle bewoners om niet zomaar voor iedereen open te doen. Er lopen soms mensen in het pand die daar niets te zoeken hebben.

De heer Schrijvershof (WB 202) geeft aan dat de toegangsdeur soms open staat zonder reden en vraagt een ieder deze te sluiten.

Mevrouw Huiberts (WB 196) geeft aan niet tevreden te zijn over de schoonmaker. De bergingsgangen zijn heel vies, en de schoonmaker gooit rommel in de bosjes. Mevrouw Beelen geeft aan dat de bergingsgangen volgens afspraak maar 1 keer per jaar tijdens de grote schoonmaak worden meegenomen en verzoekt bewoners bij een verhuizing zelf achtergebleven rommel op te ruimen. Binnenkort is er een evaluatiegesprek met de schoonmaker en dan zal dit worden meegenomen in het gesprek.

De heer Koopmans vult aan dat als er echt iets vies is, dit gemeld kan worden. Er zal dan een extra schoonmaak plaatsvinden, en indien van toepassing kunnen de kosten dan worden doorbelast.

Mevrouw Sweep (WB 8) geeft aan soms last te hebben van de afvalcontainer. Deze blokkeert soms en vraagt of dit door verkeerd gebruik kan komen. De heer van Kruisdijk geeft aan dat dit met de gemeente moet worden opgenomen. In Lunetten zijn van de helft van de vuilcontainers de elektronica vervangen omdat deze stuk bleken te zijn.

Gevraagd wordt naar de offerte voor het collectief vervangen van de ketels. Mevrouw Beelen geeft aan dat er

twee partijen zijn benaderd welke nagenoeg dezelfde prijs voor een Remeha CW 4 ketel hebben neergelegd. De kosten bedragen ongeveer € 1300,- inclusief plaatsing. De heer Kuijt geeft aan dat het misschien ook handig is om gelijk een onderhoudscontract mee te offeren.

De heer Van der Kuij (WB 158) vraagt of de deurdrangers zijn aangepast. De bergingsgang deuren in trappenhuis Paars gaan namelijk met een klap dicht. Mevrouw Sas geeft aan dat ook de deur op de 3e verdieping bij trappenhuis Geel erg hard dicht klapt. Mevrouw Beelen zal deze deurdrangers na laten kijken.

De heer Rolff (WB 414) geeft aan heel erg last te hebben gehad van vliegjes in de woning. In overleg met de VvE is het raamkozijn aangepakt en hier kwamen duizenden dode vliegjes / larven tevoorschijn. De heer Rolff geeft aan te zijner tijd met het bestuur van de VvE in overleg te willen over het afdichten van kieren aan de buitengevel.

Mevrouw Beelen geeft aan dat het hoofdtrappenhuis ook heel veel last van vliegjes heeft en samen met een verdelgingsbedrijf gaat kijken naar de mogelijkheden. Er zal ook nog een afspraak met de heer Rolff worden gemaakt.

De heer Koudijs (WB 42) geeft aan op de beurs van VvE Belang geweest te zijn. Hier is gesproken over het feit dat alle appartementen in 2050 energie neutraal moeten zijn. De heer Stelling geeft aan dat hier inmiddels binnen de VvE over wordt nagedacht bij het aanpassen van het meerjarenonderhoudsplan.

De heer Haanstra dankt alle leden voor hun aanwezigheid en nodigt de aanwezigen uit voor een drankje aan de bar.

Mevrouw Beelen wil als laatste nog de complimenten maken aan de nieuwe bestuursleden. Alle bestuursleden hebben hun draai gevonden en de VvE draait als een geoliede machine. Mevrouw Beelen wil extra complimenten maken aan de penningmeester voor al zijn harde werk na de overname van de financiën.

9. Rondvraag en sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 20:45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 7 december 2016, aanvang 19:30 uur.

3. Notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2016, 22 juni 2016 (actiepunten), 31 augustus 2016 en 14 september 2016

3.1 De vergadering stelt de notulen van 31 augustus 2016 ongewijzigd vast.

3.2 De vergadering stelt de notulen van 14 september 2016 met 1 wijziging vast.

4. Rookgasafvoeren

4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met uitvoeren van de renovatie van de rookgasafvoeren door F.F. Kanaalrenovatie.

6. Begroting 2017 / meerjarenbegroting

6.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting van 2017 en de bijbehorende servicekosten verhoging van 2% per 1 januari 2017.

6.2 De vergadering gaat tevens unaniem akkoord met een verlaging van de frequentie van de glasbewassing (van 6 naar 4 keer per jaar).

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 7 december 2016, aanvang 19:30 uur.

Frequentie glasbewassing wijzigen van 6x per jaar naar 4x per jaar.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2016

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

Opmerkingen over het schoonmaakwerk bespreken tijdens het evaluatiegesprek.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2016

Behandeld door: Technische commissie

Servicekosten verhoging doorvoeren per 1 januari 2017.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2016

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

Afspraak maken met zonweringsbedrijf inzake collectief inkopen zonneschermen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 januari 2017

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Offerte voor het collectief vervangen van de c.v. ketels.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 januari 2017

Behandeld door: Technische commissie

Gesprek bij het Wijkbureau Zuid.

De heer van Kruisjdijk zal hierop actie ondernemen en navraag doen bij de heer Verkerk, de heer Van Dijk en de heer Kieboom.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 maart 2017

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Deurdrangers bergingsgang deuren (Paars) en deur 3e verdieping (Geel) na laten kijken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 maart 2017

Behandeld door: Technische commissie

Navraag doen naar een energiescan via de gemeente.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 maart 2017

Behandeld door: Technische commissie

Planvorming inzake roestvorming balkonhekken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 maart 2017

Behandeld door: Technische commissie

Gesprek met de heer Rolff over de vliegjes in de woning

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 april 2017

Behandeld door: Technische commissie

Jubileum organiseren t.b.v. het 25 jarig bestaan van de Ravelijn.

Aktie: mevrouw Van Dijken en mevrouw Van Doorn

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2017

Werkzaamheden rookgasafvoeren door F.F. Kanaalrenovatie uit laten voeren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juni 2017

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

Bergingen en algemene ruimten netjes achterlaten bij verhuizing of verbouwingen.

Van toepassing op alle leden van de VvE

Status: Vastgelegd

Nagaan of het mogelijk is om de melding inzake koolmonoxide melders op de website te plaatsen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 december 2016

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid