

## Notulen

### VvE Ravelijn

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 12 december 2018, aanvang 19:30 uur.

---

#### 1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering, mevrouw Koppelaar, opent de vergadering om 19:33 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Omdat dit een tweede vergadering betreft kunnen er rechtsgeldige besluiten genomen worden, ongeacht het aantal aanwezigen.

Mevrouw Koppelaar vraagt of er nieuwe eigenaren aanwezig zijn, dan wel eigenaren die voor het eerst op de vergadering zijn en geeft hen gelegenheid zich kort voor te stellen:

De heer Van der Klei (WB 96) en mevrouw Ter Horst (WB 76) worden welkom geheten door het bestuur.

Bij agendapunt 4 zal de nieuwe AVG wet worden toegelicht. Leden die niet met naam en/of huisnummer in de notulen vermeld willen worden kunnen dat te allen tijde actief aangeven.

De aanwezigen achter de bestuurstafel stellen zichzelf kort voor:

Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling (beheerder VvE) en Anneloes van Assem (notulist).

Bestuur: Tanja Beelen (voorzitter en technisch beheer), Sjoerd Smink (penningmeester) en Judith Koppelaar (secretaris).

Mevrouw Van Dinther (algemeen bestuurslid) heeft zich afgemeld voor vanavond. Verder vertelt mevrouw Koppelaar dat er zich twee nieuwe bestuursleden hebben aangemeld: Paul van Stempvoort (WB 280) en Floris de Ruiter (WB 40). De heer De Ruiter zal later aansluiten en zichzelf kort introduceren. Aangezien de heer Van Stempvoort vandaag niet bij de vergadering aanwezig kan zijn, zal mevrouw Beelen hem kort introduceren. De heer van Stempvoort woont reeds 10 jaar in het appartementengebouw, is 34 jaar oud en ondernemer.

De samenstelling van het bestuur is daarmee als volgt:

Sjoerd Smink	penningmeester
Tanja Beelen	voorzitter
Judith Koppelaar	secretaris
Marnie van Dinther	algemeen bestuurslid

Met de komst van Paul Van Stempvoort en Floris de Ruiter is het bestuur dan weer verder versterkt.

De rolverdeling is hiermee ook weer helder, en in de Kamer van Koophandel zal dit ook worden vastgelegd.

#### 2. Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

##### *Ingekomen stukken*

Er is een ingekomen stuk over het huishoudelijk reglement. Hiervan wordt nota genomen en dit zal worden teruggekoppeld naar de desbetreffende eigenaar. Het huishoudelijk reglement wordt besproken bij agendapunt 7.

##### *Vaststellen agenda*

Er wordt opgemerkt dat de data van de notulen staan verkeerd genoteerd in de agenda, deze moeten zijn: 24-05-2018 en 07-06-2018.

Er wordt gevraagd naar de duurzaamheidscommissie, dit zal worden besproken bij agendapunt 10. De heer Witkamp (WB 242) heeft een opmerking over reparaties, dit zal ook worden besproken bij agendapunt 10.

De agenda wordt vastgesteld met inachtneming van het bovengenoemde.

#### 3. Notulen van de vergadering d.d. 24-05-2018 en 07-06-2018

##### **a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 24-05-2018**

Mevrouw Koppelaar licht toe dat in de praktijk blijkt dat er bij de eerste vergadering nooit genoeg aanwezigen

zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er moet dus altijd een tweede vergadering worden uitgeschreven. Daarom wordt voor de daadwerkelijke vergadering de zogenoemde 'trappenhuisvergadering' georganiseerd, zodat vervolgens op de volgende vergadering rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Dat is de reden dat er op de vergadering 2 notulen worden behandeld. Om dit aan te passen bij de notaris zou erg duur zijn en op deze manier werkt het goed. De vergadering stelt de notulen van 24 mei 2018 ongewijzigd vast.

#### **b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 07-06-2018**

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

##### *Pagina 2, agendapunt 4b:*

De heer Van der Sluis (WB 226) geeft aan dat er in de notulen staat dat de vorige vergadering is besproken dat de registratie in de Kamer van Koophandel is nagekeken, maar de statuten nog niet. Mevrouw Beelen geeft aan dat dit niet het woord 'statuten' moet zijn, maar 'huishoudelijk reglement'.

De actiepuntenlijst wordt per punt doorgelopen:

1. De heer Van Kruisdijk uitschrijven bij de Kamer van Koophandel: in behandeling  
*Dit zal tegelijkertijd worden gedaan met het inschrijven van de nieuwe bestuursleden.*
2. Mevrouw Van Dinther inschrijven in de Kamer van Koophandel: in behandeling  
*Dit zal tegelijkertijd worden gedaan met het inschrijven van de nieuwe bestuursleden.*
3. Bij de volgende vergadering een microfoon regelen: punt vervallen  
*De vergadering is nu in een andere ruimte met betere akoestiek.*
4. De zaal van de Musketon reserveren voor de ledenvergadering van 12 december 2018: afgehandeld  
*Bij de Musketon was er geen ruimte beschikbaar. Het prijsverschil is niet groot, vandaar dat is gekozen deze vergadering in een zaal van Aristo te laten plaatsvinden.*
5. De statuten van de VvE nalopen met betrekking tot de inrichting van het bestuur: in behandeling  
*Dit is zojuist besproken bij agendapunt 3b.*
6. In de volgende jaarrekening de stand van het reservefonds in de balans opnemen: afgehandeld
7. De mogelijkheid onderzoeken om een gootje in de vloer te frezen als oplossing voor het afvoeren van grondwater in de kelder: afgehandeld  
*Dit is onderzocht, maar mevrouw van Beelen geeft aan dat dit praktisch niet uitvoerbaar is.*
8. Mededelingen in de Algemene Ruimte ophangen met betrekking tot het netjes achterlaten van bergingen en algemene ruimten bij verhuizingen of verbouwingen: afgehandeld
9. Schoonmaakcontract aanpassen als de 12 lampen aan de wand van trappenhuis regenboog komen te vervallen: in behandeling.  
*Dit valt samen met het opknappen van het trappenhuis, wat in maart zal beginnen.*

De vergadering stelt de notulen van 7 juni 2018 vast met inachtneming van de besproken wijziging.

#### **4. Bestuurszaken**

##### **a. bestuur**

De rollen van de verschillende bestuursleden zijn bij het eerste agendapunt besproken. Er zal worden gestemd over te toetreding van de nieuwe bestuursleden zodra de heer De Ruiter binnen is.

##### **b. AVG / Privacy**

De heer Stelling geeft een toelichting op de nieuwe AVG wetgeving. Gevaert Vastgoedbeheer heeft voor iedere VvE uitgezocht wat dit precies inhoudt. Het gaat er met name om dat er zorgvuldig omgegaan wordt met de privacy van alle bewoners. Hoe dit bereikt wordt, staat omschreven in de privacy policy van de VvE. In dit document wordt omschreven hoe gegevens worden verwerkt en wat het doel hiervan is. Iedereen heeft dit stuk kunnen lezen en het is ook terug te vinden op [www.vveravelijn.com](http://www.vveravelijn.com).

De heer Van der Sluis (WB 226) vraagt waarom het geslacht wordt gevraagd. Mevrouw Beelen legt uit dat de meeste mensen het prettig vinden om op de juiste manier aangesproken te worden. Iedereen kan het echter aangeven als hij iets niet wil delen.

De heer Lubberink (WB 396) vraagt hoe er wordt omgegaan met notulen en stukken uit het verleden, omdat er nu tot jaren terug nog notulen op de website te vinden zijn. De heer Stelling geeft aan dat dit met het bestuur is besproken, maar dat er nog geen beleid over is geformuleerd. De juridische bewaartermijn is vijf tot zeven jaar.

De heer Smink geeft aan dat iedereen bezwaar kan maken tegen hetgeen er op de website gepubliceerd wordt en het recht heeft om het aan te geven als zijn of haar gegevens verwijderd moet worden. De heer

Joachimsthal geeft aan dat ze ook kort beschikbaar gesteld zouden kunnen worden en vervolgens opvraagbaar gemaakt.

Verder vraagt hij waarom er niet om de IBAN wordt gevraagd. De heer Stelling antwoordt dat bij nieuwe bewoners hier een apart formulier voor is waar dit inderdaad wordt gevraagd. Het is niet noodzakelijk omdat bewoners ook kunnen kiezen om de servicekosten zelf over te maken. De heer Smink geeft aan dat het toch wel handig is om de IBAN op te nemen in de privacy policy. Dit zal worden aangepast en toegevoegd. De heer De Groot (WB 220) vraagt waarom het kenteken van belang is. Mevrouw Beelen legt uit dat dit niet noodzakelijk is, maar wel handig uit sociaal oogpunt, bijvoorbeeld bij werkzaamheden of als de politie aanbelt in verband met auto inbraken.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de privacy policy van de VvE Ravelijn, met inachtneming van de genoemde wijziging.

### **c. watermeter**

Van een van de leden is het verzoek gekomen om te kijken naar de mogelijkheid om de watermeter bij Vitens onder te brengen, zodat de waterkosten niet meer via de servicekosten betaald hoeven te worden, maar rechtstreeks door de bewoners zelf. De watermeter is op dit moment van de VvE, daarom vraagt het bestuur de leden elk jaar de waterstand door te geven. Vervolgens worden de totale waterkosten verdeeld onder de leden.

Het voorschot waterkosten bedraagt momenteel € 11,75 per maand. Als dit via Vitens gaat lopen, scheelt dit in de kosten voor de VvE en Gevaert. De eenmalige kosten voor deze wijziging bedragen € 250,- per appartement (€ 170,- per watermeter plus een half uur arbeidskosten). De totale investering bedraagt dan ongeveer € 50.000,-, en kan alleen gemeenschappelijk uitgevoerd worden.

De heer Kuijt (WB 238) geeft aan dat een waterleidingsbedrijf wettelijk verplicht is elke woning te voorzien van water met een watermeter bij appartementengebouwen tot 4 verdiepingen hoog. Er zou dan ook geen hydrofoorinstallatie meer nodig zijn. De vraag is of Vitens wel geld mag rekenen voor het plaatsen van de individuele watermeters. Hij zou dit graag uitgezocht zien worden. Mevrouw Beelen antwoordt dat deze regel geldt bij nieuwbouw. De heer Kuijt geeft aan dat in Amsterdam soortgelijke VvE's hun gelijk hierin hebben gekregen. Dit zou dan wel betekenen dat de VvE juridische stappen moet ondernemen.

Op de vraag van mevrouw Leenheer (WB 206) wat het voordeel van een eigen watermeter van Vitens is, antwoordt mevrouw Beelen dat de VvE dan de waterstanden niet meer hoeft op te vragen en te registreren, en geen afrekening voor het water meer hoeft op te stellen. Dit bespaart weer kosten voor de VvE.

Mevrouw Schneider (WB 308) vraagt of de kosten veranderen als de bewoners zelf rechtstreeks aan Vitens zouden gaan betalen. De heer Smink geeft aan dat deze kosten hetzelfde zouden blijven.

De heer Lubberink (WB 396) naar het online portal waar iedereen zijn meterstanden door kan geven. De heer Stelling legt uit dat hiermee de website van de VvE wordt bedoeld. Middels een formulier op de website kan men de meterstand opgeven, welke dan automatisch naar Gevaert wordt verzonden. Het extra werk zit hem nu voornamelijk in het verzamelen van de gegevens en achter bewoners aangaan die hun waterstanden niet doorgeven.

De heer Den Dulk (WB 214) vraagt waar de €170,- vandaan komt, omdat er nu al per appartement vastrecht wordt betaald. De heer De Groot (WB 220) vraagt zich af of de administratieve last deze moeite allemaal waard is.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel om de mogelijkheden voor een individuele watermeter van Vitens verder te onderzoeken (15 stemmen voor, 11 stemmen tegen en 4 onthoudingen).

De heer Kuijt (WB 228) zal meedenken in dit onderzoekstraject.

### **d. AED**

Er is een verzoek binnengekomen voor het plaatsen van een AED. De Hartstichting roept op om in een straal van zes minuten een AED te plaatsen. Met een AED kan hulp worden verleend bij iemand met een hartstilstand of hartaanval. De aanschafkosten bedragen € 1.500,-. Daar komen nog plaatsingskosten en kosten voor jaarlijks onderhoud bij. Het bestuur staat hier positief tegenover.

De AED zou bij ingang Rood kunnen komen, redelijk in het midden van het complex. Hier is een onderdoorgang en daardoor zou de AED openbaar toegankelijk zijn, dus ook voor de achtergelegen wijk.

De heer Lubberink (WB 396) geeft aan dat er projecten zijn van de Hartstichting waarbij verzekeringen en onderhoud worden vergoed als de AED op een openbare plek hangt.

De AED in de bibliotheek hangt verder weg dan zes minuten. Bij de BP hangt er een, maar deze is 's nachts niet toegankelijk. Mevrouw Hartog (WB 204) geeft aan dat niet iedereen zomaar een AED kan gebruiken, waarop de heer Smink uitlegt dat er een oproepsysteem is, HartslagNU, waar meldingen binnen komen. Mensen die er wel gebruik van kunnen maken en in de omgeving zijn krijgen een melding en komen dan ter plaatse. De heer Van der Sluis (WB 226) vult aan dat ze bij zijn tennisvereniging ook een AED hebben aangeschaft en dat de brandweer les heeft gegeven in het gebruik ervan. Dit zou hier ook georganiseerd kunnen worden. Deze AED heeft al drie mensen het leven gered.

Mevrouw Leenheer vraagt hoe het zit met vandalisme als hij in de onderdoorgang hangt. Mevrouw Beelen antwoordt dat er altijd een risico bestaat, maar dat er dan een verzekering afgesloten kan worden. Mevrouw Schneider (WB 308) is van mening dat alleen ophangen niet genoeg is, maar dat de leden van de VvE hier ook mee om moeten kunnen gaan en dat de beschikbare subsidiepotjes voor het onderhoud benut moeten worden. De heer Van Dijk (WB 14) geeft aan dat de kosten van € 1.500,- gedeeld door 215 leden en subsidies die prijsverlagend werken niet in verhouding staan tot de mogelijkheid om levens te redden bij calamiteiten.

De vergadering is positief over het idee van een training, niet alle bewoners hoeven het kunnen, als er twintig mensen zijn is dat al voldoende. In de zaal blijken er al drie bewoners te zijn die beroepsmatig met een AED kunnen omgaan.

Mevrouw Koudijs (WB 42) geeft aan dat ze het onbegrijpelijk vindt dat er zoveel twijfel is over iets wat mensenlevens kan redden.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel om een AED aan te schaffen voor € 1.500,-, onder de voorwaarde dat verzekering en onderhoud gedekt zijn (door subsidies) en er de mogelijkheid is dat leden van de VvE getraind worden. Boven op dit bedrag komen nog de kosten voor plaatsing van de AED.

De heer Lubberink (WB 396) biedt aan om te helpen bij de training voor gebruik van de AED.

Inmiddels is de heer De Ruiter aangesloten bij de vergadering. Hij stelt zichzelf kort voor. Hij is werkzaam bij de NS in een technische richting. Vervolgens wordt het toetreden van de heer De Ruiter en de heer Van Stempvoort als leden van het bestuur voorgelegd aan de vergadering.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer De Ruiter en de heer Van Stempvoort tot het bestuur.

## **5. Onderhoudsprojecten**

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten. Het is een druk jaar geweest waarin veel van bewoners is gevraagd ten behoeve van het onderhoud van het pand.

- De ventilatiekanalen zijn gereinigd door de firma Wouterse, zij hebben goed werk geleverd. Uit een inventarisatie blijkt dat bij een veertigtal woningen een afzuigkap met motor is aangesloten op het kanaal van de algemene ventilatie. Dit is niet toegestaan omdat dit ervoor zorgt dat het afzuigstelsel uit balans raakt, met als gevolg dat er bijvoorbeeld kookgeuren bij de burens naar binnen worden geblazen. De desbetreffende adressen zullen worden aangeschreven met het verzoek dit aan te passen. Als andere bewoners last blijven ondervinden van kookgeuren dan kan dit gemeld worden bij het bestuur. De aanwezigen vinden dat het bestuur hier hard tegenop mag treden. Het bestuur wil dit zeker doen, maar mensen hierop aanspreken valt niet altijd mee.
- Het vervangen van de stopkranen bij de watermeters door de firma Bos was een flinke uitdaging, maar is snel en kundig aangepakt. Het water hoefde er uiteindelijk maar vier dagen af in plaats van een week, dus dat was een meevaller.
- De werkzaamheden aan het stucwerk van de maisonnettes zijn afgerond. De gevels zijn enorm opgeknapt. Er is veel geleerd van dit project. De communicatie met en inzetbaarheid van de stucadoor en schilder ging erg moeizaam. Mevrouw Beelen bedankt de bewoners voor hun geduld. Er wordt gevraagd of de galerijkant ook nog wordt gedaan. Mevrouw Beelen antwoordt dat er wat herstelwerk gepland staat op de begroting in 2019. Later in de tijd volgt nog een groter project.

De heer Van der Sluis (WB 226) wil het bestuur complimenteren met het goede werk dat is verricht. Het bestuur werkt erg hard voor weinig geld. De vergadering geeft mevrouw Beelen een applaus als dank voor haar werkzaamheden.

- Er spelen wat problemen met de algemene deuren in het pand. Niet alle deuren sluiten altijd goed. Dit

staat op de begroting voor 2019.

- Mevrouw Ter Horst (WB 76) vraagt of er iets is gedaan met de mail die is verstuurd over verzakte voordeuren. Bewoners konden zich opgeven om de eigen voordeur opnieuw te laten afhangen. De deur van mevrouw Ter Horst is niet afgesteld terwijl ze zich wel had aangemeld. Mevrouw Beelen geeft aan dat deze werkzaamheden bij de overige aangemelde adressen inmiddels wel zijn uitgevoerd. Als er animo voor is kan er een nieuwe aftekenlijst komen en zal dit met de nieuwe aannemer worden opgestart (de oude aannemer is helaas uitgevallen wegens ziekte). Bewoners kunnen zich aanmelden per mail gericht aan [tdravelijn@gmail.com](mailto:tdravelijn@gmail.com). Mevrouw Beelen zal dit oppakken als project.
- Het coaten van de balkonhekken is stil komen te liggen wegens ziekte van de aannemer. Dit wordt in januari opnieuw opgepakt met de nieuwe aannemer.
- Dit jaar stond het binnenschilderwerk en het plaatsen van nieuwe armaturen in het hoofdtrappenhuis op de planning, dit zal in maart 2019 worden uitgevoerd.
- Mevrouw Schneider (WB 308) vraagt waarom de glazenwassers op de begane grond niet met de hoogwerker de tuin ingaan, zodat er geen schade ontstaat. Mevrouw Beelen legt uit dat dit ook de bedoeling is, ze heeft dit met het bedrijf besproken. Ze hopen dat de hoogwerker net kan onder de haag door kan. Klachten over glasbewassing kunnen altijd worden doorgeven aan mevrouw Beelen. Zij heeft nauw contact met de glazenwasser en zij nemen klachten erg serieus. Mevrouw Hartog (WB 204) geeft aan dat de ramen op het balkon alleen maar worden natgespoten en dat ze bij de deur niet eens komen. De helft wordt overgeslagen. Mevrouw Beelen roept op om dit soort klachten altijd zo snel mogelijk te melden.
- Meneer Koudijs (WB 42) vraagt waarom de zonneschermen niet overal zijn blijven hangen tijdens de schilderwerkzaamheden. Mevrouw Beelen geeft aan dat ervoor is gekozen deze eraf te halen zodat de muren erachter gerenoveerd konden worden. Het stucwerk hierachter was her en der kapot. Tevens is hiervoor gekozen zodat de ophanging van de zonneschermen kon worden verbeterd.

## **6. Concept begroting 2019 / meerjarenbegroting**

### **a. toelichting en vragen**

De penningmeester, de heer Smink, geeft een toelichting op de begroting. Het voorstel is om de servicekosten met 2,5% te verhogen. Het voorstel om de servicekosten te verhogen is gebaseerd op de uitgaven in de toekomst.

### **Begroting 2019**

Er zijn geen bijzonderheden aan de inkomstenkant. Aan de uitgavenkant is er een wijziging gemaakt in dotatie. Het totaal aan uitgaven blijft ongeveer gelijk, maar er zijn wat posten verschoven van de verdeelsleutel "breukdeel" naar de verdeelsleutel "gelijk" (gemeenschappelijke ruimten en liften). Op deze manier is een en ander meer in lijn met de splitsingsakte. Verder is er rekening gehouden met de verhoging van de BTW van 6% naar 9%, waardoor sommige kosten hoger uitvallen. Bij de post "klein onderhoud" is er € 1.500,- bijgekomen ten opzichte van de begroting van 2018, met in het achterhoofd de aanschaf van de AED.

Mevrouw De Leeuw (WB 34) wil graag meer uitleg over de verschuiving van het breukdeel naar het gelijk deel. Wat is er precies verplaatst, wat staat er nu beter in relatie tot de splitsingsakte en wat is de definitie van gemeenschappelijke ruimte. De heer Smink en de heer Stelling komen hier de volgende vergadering op terug. Mevrouw Schneider (WB 308) vraagt of dit betekent dat kleinere woningen relatief meer gaan betalen, omdat er meer kosten in het gelijke deel zijn gekomen. De heer Smink geeft aan dat dit inderdaad zo is, maar dat zal een klein bedrag zijn.

De post "verzekeringen-rechtsbijstand" is verhoogd. De werkelijke kosten van deze post over 2017 betroffen niet een geheel jaar, hier was de begroting van 2018 op gebaseerd. Voor 2019 is het jaarbedrag opgenomen.

### **Meerjaren onderhoudsbegroting**

De heer Smink licht toe hoe de meerjaren onderhoudsbegroting is opgebouwd. Dit is een spaarpot voor het geplande onderhoud van de komende jaren. Van alle inkomsten uit de servicekosten en rente worden de jaarlijks terugkerende kosten uit de jaarbegroting betaald, wat overblijft gaat naar het spaarpotje voor gepland onderhoud. Eind 2020 zit hier nog €207.781 in en in 2022 zakt dit naar €114.220. Dit is niet veel, maar wel genoeg voor eventueel onvoorziën onderhoud. Om deze reden wordt het voorstel gedaan om de servicekosten met 2,5% te verhogen.

De heer Goedhart (WB 232) vraagt of in de planvorming ook verduurzaming is meegenomen en of hier niet extra voor gespaard moet worden. In de rondvraag zal de duurzaamheidscommissie haar bevindingen delen,

op dit moment is er niet specifiek geld opzij gelegd voor duurzaamheid. Er is namelijk nu nog geen duidelijkheid over hoeveel dit zou moeten zijn.

In 2019 staan er diverse projecten op de begroting:

- het coaten van de balkonhekken
- de tractieschijven en draagkabels van de liften vervangen
- de slechte kabels van de algemene meterkasten vervangen
- het hang- en sluitwerk van de entree-deuren aanpassen
- de kitnaden van de Vaalserberg vernieuwen
- de galerij toplaag vernieuwen van de 1e en 3e verdieping van de Vaalserberg zijde
- voegwerk van de galerijmuren Vaalserberg/Wageningseberg
- een aantal klemlijsten van puin indien noodzakelijk

De heer Stelling licht twee projecten toe: het voegwerk van de galerijmuren Vaalserberg/Wageningseberg wordt donker en dat betekent dat het voegwerk is aangetast. Verder zijn er diverse klemlijsten van puin in 2018 vervangen. Tijdens de uitvoering zijn er nieuwe meldingen bijgekomen, en is er besloten deze gelijk aan te pakken. Dit betekent dat er nog bekeken zal worden hoeveel geld er nog over is voor de klemlijsten in het begrotingsjaar 2019.

#### **b. stemming begroting 2019 met voorstel servicekosten 2019**

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting van 2019 (29 voor, 0 tegen en 2 onthoudingen).

De vergadering gaat unaniem akkoord met de bijbehorende servicekosten verhoging van 2,5% per 1 januari 2019.

De vergadering bedankt de heer Smink voor al zijn werk met een applaus.

### **7. Huishoudelijk reglement**

Er worden een aantal wijzigingen in het huishoudelijk reglement voorgesteld omdat dit voor het laatst is gedaan in 2004. Het bestuur heeft gekeken of alles nog in overeenstemming is met de praktijk en eventuele onduidelijkheden zijn weggehaald. Het huishoudelijk reglement wordt per pagina doorgenomen.

#### *Artikel 1.2.2:*

Mevrouw De Leeuw (WB 34) geeft aan dat dit artikel niet in lijn ligt met artikel 2.1.1 De heer Smink legt uit dat het in 1.2.2 gaat over de voorzitter van de vergadering, in punt 2.1.1 over de voorzitter van het bestuur. Dit zijn twee verschillende functies. Vaak zit de heer de Haanstra de vergadering voor als onafhankelijke voorzitter, hij is geen onderdeel van het bestuur.

#### *Artikel 2.3.8:*

De heer Joachimsthal geeft aan dat er niets over een opkomst wordt gezegd voor de tweede vergadering. Mevrouw Beelen legt uit dat het bij een vervangende ALV niet uitmaakt wat de opkomst is.

#### *Artikel 2.6.4:*

In dit artikel wordt gesproken over een boete als je iets nalaat, zoals in meerdere artikelen. Mevrouw De Leeuw (WB 34) geeft aan dat er niet wordt beschreven wat er daarna gebeurt. Mevrouw Beelen legt uit dat het bestuur in het verleden wel eens een boete heeft uitgedeeld, maar dat communicatie altijd het begin is. Een boete is het laatste redmiddel om gedrag te veranderen. Mevrouw Schneider (WB 308) vraagt of er voor de afzuigkappen met motor ook boetes gegeven kunnen worden, omdat het goed is om consequenties aan regels te verbinden.

De heer Lubberink (WB 396) vindt dat het bestuur ook beschermd moet worden tegen bewoners die bestuursleden uitschelden of slaan tijdens handhaving. Mevrouw Beelen legt uit dat via de rechtbank kan worden afgedwongen dat bewoners niet meer in de algemene ruimten mogen komen, mochten ze zich zeer misdragen. Zo ver heeft het gelukkig nog niet hoeven komen. Het bestuur kijkt naar de wet en naar de splitsingsakte.

De heer Stelling vult aan dat in het huishoudelijk reglement veel voorkomende gebeurtenissen staan beschreven waar een boete aan is gekoppeld. Dit kan in de toekomst altijd aangepast worden.

#### *Artikel 3.1.2*

Er staat een typefout, het moet zijn 'de algemene ruimten'.

#### *Artikel 3.3.8*



De heer De Groot (WB 220) is het niet eens met de toegevoegde omschrijving van het woord 'bouwwerk'. Volgens hem zijn een schutting of een bamboeafdeling geen vormen van een bouwwerk. Hij wil weten wat het doel hierachter is om dit te verbieden. De heer Stelling legt uit dat het verbod van schuurtjes, uitbouwen en enig ander bouwwerk op balkons, galerijen en tuinen is vastgelegd in de splitsingsakte. De regel eronder is toegevoegd in het huishoudelijk reglement ter verduidelijking. Mevrouw Beelen vult aan dat de VvE gebonden is aan het ontwerp van de architect tot 70 jaar na zijn dood. De uitstraling van het pand mag niet veranderd worden. Daarbij belemmeren afscheidingen de doorgang naar andere balkons, dus brandveiligheid is ook een reden. Dit artikel is verduidelijkt om in de toekomst discussie te voorkomen. Iedereen die matten heeft als afscheiding, of op een andere manier zich niet aan het huishoudelijk reglement houdt, is en wordt aangeschreven. De heer De Groot vindt het niet een verduidelijking van het artikel, maar een toevoeging, waar hij het niet mee eens is.

#### *Artikel 3.1.3c*

Het woord 'mag' staat er één keer te veel.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de aanpassingen in het huishoudelijk reglement (30 voor, 1 tegen en geen onthoudingen).

### **8. Huishoudelijke mededelingen**

Er zijn geen huishoudelijke mededelingen.

### **9. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**

De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 19 juni 2019.

### **10. Rondvraag en sluiting**

#### ***Duurzaamheidscommissie***

De heer Koudijs geeft een presentatie over de bevindingen van de duurzaamheidscommissie (zie voor de presentatie ook de bijlage bij deze notulen).

Het advies van de commissie is om te wachten met plaatsen zonnepanelen tot de dak renovatie in 2020/2021 heeft plaatsgevonden en hierbij te beoordelen of het dak voldoende geïsoleerd is en dat zo nodig aan te passen. In de tussentijd moeten de appartementseigenaren nader geïnformeerd worden en moet geïnventariseerd worden welke appartementseigenaren bereid zijn om zonnepanelen te laten plaatsen. Verder is er november jongstleden bij Wouterse Installatie en Onderhoud geïnformeerd naar de toepasbaarheid van warmtepompen. Om het gebouw van VvE Ravelijn energie neutraal te maken moeten de buitenschil van het complex, het warmteafgiftesysteem en de warmte opwekking worden aangepast. De kosten kunnen oplopen tot € 40.000,- à € 50.000,- per appartement.

Het advies van de commissie is om met Wouterse te overleggen of een collectiviteits-korting kan worden aangeboden aan appartementseigenaren die een warmtepomp willen laten plaatsen. Tevens is het advies van de commissie is om nieuwe ontwikkelingen in de energietransitie goed te volgen en voorlopig te wachten op wat de Gemeente Utrecht per wijk voor alternatieven gaat aanbieden.

De appartementseigenaren wordt geadviseerd om de Quickscan energiebesparing op de website van VvE Ravelijn te raadplegen op de algemene tips voor bewoners om zelf isolatie- en energiebesparende maatregelen te treffen.

De heer Van Dijk (WB 14) vraagt of er ook is gekeken naar een groen dak, omdat dit in hete zomers ook zou schelen. Mevrouw Beelen antwoordt dat de dakconstructie daar nu niet geschikt voor is, bouwkundig zou dit een grote investering zijn. Maar het is raadzaam om de ontwikkelingen hierover bij te houden.

De heer Lubberink (WB 396) geeft aan dat de temperatuur in de zomer onder het dak oploopt tot 38 graden. Mevrouw Beelen legt uit dat er leislag gemengd met aluminiumverf of witte verf op het dak kan worden aangebracht, zodat de zonnestralen worden weerkaatst. Ook zonnepanelen mogen niet te warm worden. Bewoners die overwegen een airco te plaatsen op het dak, moeten hiervoor toestemming van de VvE vragen. Tot nu toe zijn er geen airco units op het dak toegestaan, wel op de eigen terrassen/balkons.

De duurzaamheidscommissie wordt bedankt met een applaus.

#### ***rondvraag***

- De heer Wouters (WB 338) vraagt of hij een zonnenscherm aan zijn terraszijde mag plaatsen. Mevrouw

Beelen antwoordt dat hij haar het best daarover kan mailen, er zijn een aantal eisen voor. Deze regels staan ook op de site, inclusief leverancier. Verder geeft de heer Wouters aan dat de algemene ruimte naar de boxen toe erg donker is. Mevrouw Beelen zal dit oppakken.

- De heer Veldhuis (WB 228) vraagt of er iets aan de schade aan de kolom aan de voorzijde wordt gedaan. Mevrouw Beelen geeft aan dat er in januari een afspraak staat met de constructeur.
- De heer Joachimsthal vraagt of de staalconstructie ook weleens wordt schoongemaakt. Mevrouw Beelen geeft aan dat dit in het voorjaar zal gebeuren.
- Mevrouw Ter Horst (WB 76) vraagt aandacht voor bewoners die vuilniszakken buiten zetten en niet gelijk wegbrengen. Hier komt ongedierte op af, via de nieuwsbrief is hier al melding van gemaakt. Het bestuur zal dit opnieuw onder de aandacht brengen.
- Mevrouw Schneider (WB 308) verzoekt om bij toestemming voor het plaatsen van airco's ook afspraken te maken over onderhoud en geluidsoverlast hiervan.
- Mevrouw Leenheer (WB 206) is benieuwd wat er is gebeurd bij huisnummer 2 waar is ingebroken. De heer Golsteijn (WB 138) heeft vorige vergadering aangegeven dat hij er geen voorstander van is dat appartementen verhuurd worden, dit is een voorbeeld waarom niet. De gevel van huisnummer 2 ziet er nu niet meer uit. Mevrouw Beelen geeft aan dat zij hiermee bezig is.
- De heer Koudijs (WB 42) vraagt of de dekking van de verzekering voldoende is in het geval van brand. De heer Smink geeft aan dat de VvE de opstalverzekering recent heeft laten nakijken en vernieuwen. Appartementseigenaren kunnen zich daarbij altijd extra laten verzekeren.
- De heer De Groot (WB 220) is benieuwd naar het schoonmaakinterval van de galerij. Mevrouw Beelen geeft aan dat deze om de twee weken wordt geveegd, en één a twee keer per jaar schoongespoten. De toplaag van de galerij trekt veel groen en algen aan, agressieve middelen mogen niet meer gebruikt worden. Er wordt met de rayonmanager gekeken naar een ander middel om dit schoon te krijgen.
- Er wordt gevraagd of het niet verstandig is te sparen voor duurzame maatregelen omdat de overheid dit in de toekomst op zal gaan leggen. De heer Akkermans (WB 82) legt uit dat de duurzaamheidscommissie nu een jaar bezig is, maar dat het nog te vaag en te complex is om te zeggen wat er precies gereserveerd moet worden voor welke aanpassingen. Reserveren is belangrijk, maar in welke mate is nog onbekend. Dit punt zal daarom elke vergadering terugkomen op de agenda.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21.40 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....



## Besluitenlijst

### VvE Ravelijn

#### **3. Notulen van de vergadering d.d. 24-05-2018 en 07-06-2018**

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 24 mei 2018 ongewijzigd vast.
- 3.2 De vergadering stelt de notulen van 7 juni 2018 vast met inachtneming van de besproken wijziging.

#### **4. Bestuurszaken**

- 4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de privacy policy van de VvE Ravelijn, met inachtneming van de genoemde wijziging.
- 4.2 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de mogelijkheden voor een individuele watermeter van Vitens verder te onderzoeken. De heer Kuijt (WB 228) zal meedenken in dit onderzoekstraject.
- 4.3 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om een AED aan te schaffen voor € 1.500,-, onder de voorwaarde dat verzekering en onderhoud gedekt zijn (door subsidies) en er de mogelijkheid is dat leden van de VvE getraind worden. Boven op dit bedrag komen nog de kosten voor plaatsing van de AED.
- 4.4 De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer De Ruiter en de heer Van Stempvoort tot het bestuur.

#### **6. Concept begroting 2019 / meerjarenbegroting**

- 6.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting van 2019.
- 6.2 De vergadering gaat unaniem akkoord met de bijbehorende servicekosten verhoging van 2,5% per 1 januari 2019.

#### **7. Huishoudelijk reglement**

- 7.1 De vergadering gaat akkoord met de aanpassingen in het huishoudelijk reglement.

#### **9. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**

- 9.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 19 juni 2019.

## Actiepuntenlijst

### VvE Ravelijn

**De presentatie over de bevindingen van de duurzaamheidscommissie met de notulen meesturen.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 januari 2019*

*Behandeld door: Mevrouw W. Scheidt (medewerker kantoor)*

**De privacy policy aanpassen en publiceren op de website**

In de opsomming van de persoonsgegevens het IBAN nummer opnemen.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 januari 2019*

*Behandeld door: Mevrouw C. de Knecht (medewerker kantoor)*

**Bestuursleden in- en uitschrijven bij de Kamer van Koophandel.**

Uitschrijven: de heer Van Kruisdijk

Inschrijven: mevrouw Van Dinther, de heer De Ruiters en de heer Van Stempvoort.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 februari 2019*

*Behandeld door: Mevrouw W. Scheidt (medewerker kantoor)*

**De aanpassingen in het huishoudelijk reglement definitief maken en het reglement verspreiden onder de leden.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 februari 2019*

*Behandeld door: Mevrouw W. Scheidt (medewerker kantoor)*

**Adressen met een afzuigkap met motor schriftelijk verzoeken om dit aan te passen.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 maart 2019*

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

**Schoonmaakcontract aanpassen als de 12 lampen aan de wand van trappenhuis regenboog komen te vervallen.**

*Dit valt samen met het opknappen van het trappenhuis, wat in maart zal beginnen.*

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 april 2019*

*Behandeld door: Contractbeheerder (Mevrouw W. Scheidt)*

**Een AED aanschaffen en leden van de VvE trainen voor het gebruik hiervan.**

- met gebruikmaking van de beschikbare subsidies voor verzekeringen en onderhoud.

- de heer Lubberink (WB 396) biedt aan om te helpen bij de training voor gebruik van de AED.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

**Project voor het afstellen van de voordeuren van de appartementen opstarten.**

Actie: mevrouw Beelen

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

**Samen met de heer Kuijt de mogelijkheden voor een individuele watermeter van Vitens verder te onderzoeken.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

**Toelichting geven over de verschuiving van begrotingsposten van de verdeling via het breukdeel naar het gelijk deel.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

## ***Duurzaamheidscommissie VVE Ravelijn***

- Op de ALV van 6 december 2017 is een duurzaamheidscommissie VVE Ravelijn gevormd bestaande uit Tanja Beelen, Sjoerd Smink, Salco Kuyt en Peter Koudijs
- Doel van de commissie is om het bestuur te adviseren hoe kan worden ingespeeld op de energietransitie waarbij woningen onder meer van het aardgas zullen afgaan
- De eerste bijeenkomst was op 11 april 2017 waar Floor van Dalen zich bij de commissie heeft aangesloten
- In die vergadering is afgesproken contact op te nemen met de Gemeente Utrecht over plaatsingsmogelijkheden van zonnepanelen en met Wouterse Installatie en Onderhoud over warmtepompen.
- In mei 2017 hebben Tanja Beelen en Floor van Dalen zich vanwege drukke werkzaamheden uit de commissie teruggetrokken. In augustus heeft Joost Akkermans de commissie versterkt en in november heeft Salco Kuyt wegens gezondheidsredenen zijn commissiewerkzaamheden stil gelegd
- Eind mei is overlegd met Corien van den Haak, onafhankelijk adviseur van de Gemeente Utrecht aangaande het plaatsen van zonnepanelen door VVE's
- Met het plaatsen van 150 panelen kan in de elektriciteitsbehoefte van de VVE worden voorzien. Om te beoordelen hoeveel panelen er maximaal geplaatst kunnen worden door appartementseigenaren zou een bezichtiging van het dak nodig zijn en de kosten van een op te stellen rapport daarover zouden € 350 à € 450 bedragen
- Vanwege de schade die het dak heeft opgelopen door de hitte in de afgelopen zomer en de onderzoekskosten is Corien van den Haak niet benaderd om het dak te bezichtigen en een rapport op te stellen
- Het is daardoor nog niet bekend hoeveel panelen er maximaal geplaatst kunnen worden door appartementseigenaren
- **Advies van de commissie is om te wachten met plaatsen zonnepanelen tot de dakrenovatie in 2020/2021 heeft plaatsgevonden en bij de dakrenovatie te beoordelen of het dak voldoende geïsoleerd is en dat zo nodig aan te passen. Voor het plaatsen van zonnepanelen zal bij een tweetal partijen offertes worden gevraagd.**
- In de tussentijd moeten de appartementseigenaren nader geïnformeerd worden en moet geïnventariseerd worden welke appartementseigenaren bereid zijn om zonnepanelen te laten plaatsen
- In november is bij Wouterse Installatie en Onderhoud geïnformeerd naar de toepasbaarheid van warmtepompen
- Hybride warmtepompen die samen werken met de CV ketel kunnen in de meeste appartementen geplaatst worden afhankelijk van de ruimte in de kast waar de CV ketel zich bevindt. Een hybride warmtepomp vermindert het gasverbruik
- De bovenste appartementen direct onder het dak zouden op het dak een buitenunit kunnen laten plaatsen voor een lucht/lucht warmtepomp. Daarnaast is dan het aanbrengen van vloerverwarming gewenst en LT-radiatoren. De CV ketel is dan niet meer nodig. Kosten hiervan moeten nog worden bepaald.

- Om het complex Ravelijn energie neutraal te maken moet de schil van het complex, het warmteafgiftesysteem en de warmte opwekking worden aangepast. Kosten kunnen oplopen tot € 40.000 à € 50.000 per appartement. Daartoe een aannemersbedrijf of projectontwikkelaar inschakelen. Dat zou voor Wouterse Installatie en Onderhoud een te grote klus zijn
- **Advies van de commissie is om met Wouterse te overleggen of een collectiviteitskorting kan worden geboden aan appartementseigenaren die een warmtepomp willen laten plaatsen**
- Door Joost Akkermans is nagegaan of het middels het oprichten van een Energiecoöperatie mogelijk is om in aanmerking te komen voor SDW subsidie, Dat blijkt helaas niet mogelijk te zijn. De VVE zou dan een afnemer van krachtstroom moeten zijn.
- Peter Koudijs heeft een 3-tal Webinars van TNO Insights gevolgd. Voornaamste aanbevelingen daaruit zijn;
- Begin met het verminderen van de warmtevraag door isolatie en gebruik zuiniger apparatuur
- Plaatsen zonnepanelen wordt altijd terug verdiend, zorg wel voor goede dakisolatie
- De Gemeenten moeten de regie nemen in het aanbieden van alternatieven voor “van het gas af”
- **Advies commissie is om nieuwe ontwikkelingen in de energietransitie goed te volgen en voorlopig te wachten op wat de Gemeente Utrecht per wijk voor alternatieven gaat aanbieden.**
  
- **Appartementseigenaren wordt geadviseerd om de Quickscan energiebesparing op de website van VVE Ravelijn te raadplegen op de algemene tips voor bewoners om zelf isolatie- en energiebesparende maatregelen te treffen.**