

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 19 juni 2019, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

Mevrouw Beelen opent de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom bij de ledenvergadering.

De aanwezigen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Floris de Ruiter (algemeen bestuurslid), Sjoerd Smink (penningmeester), Tanja Beelen (voorzitter en technisch beheer) en Paul van Stempvoort (algemeen bestuurslid).

Gevaert: Herman Stelling (beheerder VvE) en Patty Paques-jansen (notulist)

Omdat dit een tweede vergadering betreft kunnen er rechtsgeldige besluiten genomen worden, ongeacht het aantal aanwezigen.

Mevrouw Beelen geeft het woord aan de heer Van Stempvoort. De heer Van Stempvoort en de heer De Ruiter zullen beurtelings de ledenvergaderingen voorzitten. Vanavond is het de beurt aan de heer Van Stempvoort.

De voorzitter 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 Rijk en mevrouw Ekkel (WB 196) worden welkom geheten door het bestuur.

De bestuursleden Judith Koppelaar en Marnie van Dinther zijn afwezig met kennisgeving. Verder deelt de voorzitter mede dat de oude penningmeester Hans Speulman helaas is overleden.

2. Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

3. Notulen van de vergadering 28 november 2018 en 12 december 2018

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 28-11-2018

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. De vergadering stelt de notulen van 28 november 2018 ongewijzigd vast.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 12-12-2018

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 2, agendapunt 3b:

De heer Van der Sluis (WB 226) vraagt of alles helemaal geregeld is met betrekking tot de Kamer van Koophandel. Dit is inderdaad het geval. Tevens vraagt de heer Van der Sluis naar de systematiek van de zogenaamde 'trappenhuisvergadering'. Blijft dit gehandhaafd?. Het bestuur geeft aan dat wijziging een dure aangelegenheid is, en dat het de voorkeur heeft om de huidige werkwijze te handhaven.

Pagina 3, agendapunt 4b:

De heer Koudijs (WB 42) merkt op dat achter de naam van de heer Joachimsthal de vermelding van het huisnummer ontbreekt. De heer Joachimsthal geeft aan dat dit op verzoek is geweest.

Pagina 3, agendapunt 4b:

Naar aanleiding van de vraag van de heer Golsteijn (WB38) antwoordt mevrouw Beelen dat de AED is geplaatst bij trappenhuis Regenboog omdat deze moest worden geplaatst nabij een beschikbaar stroompunt.

Pagina 5, punt 5, 4e bullet:

De heer Koudijs (WB 42) merkt op dat er in de derde zin twee keer het woord "kan" staat.

Pagina 8, punt 10, 5e bullet:

De heer Golsteijn (WB 138) moet zijn: de heer Golsteijn (WB 38).

De vergadering stelt de notulen van 12 december 2018 vast met inachtneming van de besproken opmerkingen.

4. Besluiten inzake procedures / reglement (zie bijlage)

De bijlage organisatie vereniging is een terugkerend punt, waar ieder jaar opnieuw over gestemd moet worden.

a. besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De heer Maes (WB8) vraagt hoe de procedure vorig jaar bevalen was? De voorzitter legt uit dat het al 10 jaar zo gedaan wordt, tot dusver bevalt het goed.

De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.

b. besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.

c. besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening.

d. besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

De heer Meijer (WB116) merkt op er geen gemaximaliseerd bedrag is voor het mandaat voor Gevaert voor het verstrekken van opdrachten in geval van calamiteiten. Mevrouw Beelen geeft aan dat dit tot nu altijd in overleg met haar is gebeurd. Het bestuur zal in een volgend bestuursoverleg dit onderwerp aan de orde stellen en bij de volgende algemene ledenvergadering aan de leden een voorstel doen.

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder vertrekken incidentele opdrachten.

5. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: toegang riolering en airco's

De heer De Ruyter licht de aanpassingen op het Huishoudelijk Reglement toe. Het gaat om 2 belangrijke onderwerpen:

Art. 3.1.3 lid e heeft te maken met herstelwerkzaamheden aan de riolering. De afgelopen periode is er diverse malen gewerkt aan de riolering welke loopt onder de tuinen van de benedenwoningen. Bij de herstelwerkzaamheden is gebleken dat de riolering soms moeilijk bereikbaar is door met name aangelegde vlonders. De toevoeging aan artikel 3.1.3 ziet er op toe dat de riolering redelijkerwijs bereikbaar moet zijn. Als dit niet het geval blijkt, is de eventuele schade aan de aangebrachte voorziening en de extra kosten voor het bereikbaar maken van de riolering voor rekening van de appartementseigenaar.

Leden die vanaf nu nieuwe vlonders e.d. willen plaatsen, moeten er dus op letten dat deze gemakkelijk weg te halen moeten zijn.

Naar aanleiding van enkele opmerkingen wordt artikel 3.1.3 lid e als volgt aangepast:

*De riolering loopt onder de tuin door van de benedenwoningen en dient daarom toegankelijk te zijn voor herstellingen. Eventuele **nieuwe** bouwwerken, bestrating/betegeling, grondbedekking en vlonders **geplaatst na juni 2019** moeten daarom redelijkerwijs demonteerbaar en weer monteerbaar zijn. Eventuele schade **en extra kosten** als gevolg van een ontwerp wat hier niet aan voldoet, is voor rekening van de bewoner.*

Art. 3.4.8 betreft een nieuw artikel over airconditioning. Meerdere bewoners op met name de bovenste verdieping hebben na de warme zomer van vorige jaar behoefte aan een airco. Een van de bewoners heeft in het verleden al een airco mogen plaatsen, welke goed schijnt te werken. Het voorstel is om de bewoners op de bovenste verdieping (de maisonnettes) de mogelijkheid te bieden om een airco te plaatsen mits zij voldoen aan de gestelde eisen van het bestuur. Op de vraag waarom alleen de maisonnettes een airco mogen, wordt geantwoord dat bij de andere appartementen de airco doorvoer door het glas zou moeten, of het uiterlijk aan de buitenzijde van het pand schaadt. Bij de maisonnettes kan de airco zonder consequenties voor het aanzicht geplaatst worden.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het artikel 3.1.3 lid e in het huishoudelijk reglement.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord (13 voor, 3 tegen, 1 onthouding) met artikel 3.4.8.

Het bestuur zal in een volgende nieuwsbrief ook informatie opnemen over het nieuwe artikel betreffende de bereikbaarheid van de riolering en de achterliggende gedachte hierbij.

6. Jaarstukken 2018 (zie bijlage)

a. toelichting jaarrekening

De penningmeester, de heer Smink, geeft een presentatie over de jaarrekening 2018.

Er is een eenmalig bedrag van € 21.975,- retour aan energiebelasting ontvangen. In vergelijking met 2017 zijn de kosten van elektriciteit gedaald met € 1.500,-, dit zal nog verder dalen door het aanpassen van hoofdzekeringen van het gebouw. Tevens is er minder uitgegeven voor klein onderhoud. Aan de andere kant zijn bepaalde zaken weer duurder geworden. De penningmeester geeft in zijn presentatie op schematische wijze weer hoe de inkomsten en de kosten van de VvE opgebouwd zijn.

Het exploitatieresultaat over het boekjaar bedraagt € 27.070,14, en het voorstel is om dit bedrag als volgt te verdelen;

- € 22.000,- naar de reservering groot onderhoud
- € 5.070,14 naar de algemene reserve

Op de vraag waarom er een rechtsbijstandverzekering is, antwoordt de heer Stelling dat die is bedoeld voor de VvE als rechtspersoon, in het geval dat de VvE terecht komt in een juridisch geschil.

b. verslag kascommissie

De heer Meijer van de kascommissie geeft een toelichting op de werkzaamheden van de kascommissie. De kascommissie kan digitaal inloggen in de administratie van de VvE en controleert diverse zaken:

- de saldi van de bankrekeningen
- controleren van de posten die afwijken van de begroting
- vragen over de meerjaren onderhoudszaken

De penningmeester neemt de jaarstukken 2018 per pagina door. Op de balans is de stand van het reservefonds dit jaar weer vermeld.

Er wordt opgemerkt dat er bij liquide middelen op de Rabobank een bedrag van 358,93 staat. Moet deze rekening nog aangehouden worden? De heer Smink legt uit dat het vaak nodig is om een rekening courant aan te houden voor het openen van een spaarrekening. De VvE heeft meerdere spaarrekeningen om het risico te spreiden vanwege het depositogarantiestelsel waarbij de rekening houder tot 100.000,- euro verzekerd is bij faillissement van een bank.

Naar aanleiding van een vraag over de post debiteuren antwoordt de penningmeester dat er inmiddels al een juridische procedure opgestart is om de vordering te kunnen innen.

Op pagina 17 en 18 is een toelichting gegeven op de verdeling van de kosten volgens een gelijk deel en volgens een breukdeel. Gevaert zal net als vorig jaar de leden schriftelijk informeren over de afrekening van het boekjaar 2018.

c. vaststellen jaarrekening en dechargering bestuur

De vergadering stelt de jaarrekening 2018 vast en verleent decharge aan het bestuur.

d. bestemming exploitatieresultaat

De vergadering gaat unaniem akkoord met de verdeling van het exploitatie resultaat € 22.000,- naar groot onderhoud en € 5.070,14 naar algemene reserve.

e. (her)benoeming kascommissie

De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de heer Rosendaal (WB 70), De heer Meijer (WB116) en de heer Van Walsem (WB 124) als leden van de kascommissie. De kascommissie wordt bedankt voor de uitgevoerde werkzaamheden voor het jaar 2018.

7. Onderhoudsprojecten 2019

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten voor 2019.

Schoorsteenkappen:

De schoorsteenkappen op het dak moeten vernieuwd worden, hiervoor zijn offertes opgevraagd. Vanwege meldingen van lekkages via de schoorsteenkappen merkt de heer Stelling op dat het budget dat hiervoor in het MJOP in 2021 staat opgenomen naar voren gehaald zal moeten worden. Het is de bedoeling om de werkzaamheden dit jaar uit te laten voeren.

Coating galerijvloeren:

Het vervangen van de loslatende coating op de galerijvloeren van de 1e en 3e verdieping aan de zijde van de

Vaalseberg staat voor dit jaar gepland.

Klemlijsten gevelpuien

Op de plekken waar dit het meest urgent is, zullen de klemlijsten vervangen worden.

Stucwerk:

Het stucwerk aan de terraszijde van de maisonnettes is vorig jaar hersteld en geschilderd. Tevens is er herstelwerk verricht boven de luifels van de maisonnettes.

Roestvorming hekwerken:

Zoals tijdens de vorige vergadering gemeld was de ontvangen offerte van de schilder te duur en is de aannemer ingeschakeld. Helaas kampte deze met ernstige gezondheidsklachten en is er inmiddels contact met een nieuwe partij.

Liften:

Vorige maand is er een liftkeuring geweest, waarbij een aantal punten keuringspunten geconstateerd zijn. De kosten voor het verhelpen hiervan bedragen circa € 20.000,-. Er is inmiddels een onderhoudscontract met een nieuw liftbedrijf aangegaan, omdat de firma Mohringen niet meer voldeed.

Overig:

Verder zijn gebudgetteerd nieuwe deurmaten, het vervangen van zweetende kabels in meterkasten en herstel van betonnen muurafdekkers, waarvoor een offertetraject loopt.

Watermeters:

De heer Kuijt (WB 238) heeft vorig jaar gevraagd om na te gaan of het mogelijk was de watermeters te individualiseren. Het bestuur is hier druk mee geweest, maar heeft de heer Kuijt er niet bij betrokken, waarvoor excuus. Vitens wilde hiervoor niet komen. De kosten hiervoor waren zo hoog dat dit met het oog op andere uitgaven voor het gebouw voorlopig op de lange baan geschoven is. Volgens de heer Kuijt is Vitens verplicht te komen. De heer Van der Sluis (WB 226) geeft aan het niet netjes te vinden dat het bestuur geen gebruik heeft gemaakt van het aanbod van de heer Kuijt om dit nader uit te zoeken.

Glasbewassing:

De heer Stelling geeft een toelichting op de wijzigingen met betrekking tot de glasbewassing. De VVE heeft na talrijke klachten over de vorige leverancier besloten op zoek te gaan naar een andere glazenwasser. Na het doorlopen van een offertetraject met drie bedrijven heeft de VVE opdracht verstrekt aan schoonmaakbedrijf Van de Kraak voor het 4 x per jaar reinigen van de ramen.

Wat verandert er in het glazenwassen?

De glasbewassing zoals die voorheen uitgevoerd werd, kan niet langer gehandhaafd blijven. Dit heeft te maken met een gewijzigde wetgeving: glazenwassers mogen volgens de wet niet meer uit de hoogwerker klimmen om op balkon of terras te komen. Bovendien kunnen zij op de begane grondwoningen niet meer over de hoge haag klimmen. Vanwege de vele struiken en andere afzettingen kunnen zij ook niet meer door de tuinen naar de andere woningen lopen. Dit heeft consequenties voor de werkzaamheden. Om de kwaliteit te waarborgen is met de glazenwasser een nieuwe werkwijze afgesproken.

Er zal vanaf nu geen glasbewassing meer worden uitgevoerd aan:

- de ramen op de begane grond aan de parkeerzijde (de tuinen);
- de ramen van de balkons, loggia's en dakterrassen;
- de vierkante ramen onder en boven de letters "Ravelijn" (Regenboog);
- de vierkante ramen boven het dak Vaalseberg (Regenboog).

Deze bovengenoemde beglazing dient vanaf nu zelf door de bewoners onderhouden te worden.

Er wordt opgemerkt dat men als eigenaar van een begane grond woning dan niet meer het genot heeft van de glazenwasser, terwijl door het zemen van de ramen op de bovengelegen verdiepingen de ramen ook wel weer wat vies worden. De heer Stelling beaamt dit.

Mevrouw Sweep vraagt of het veel in kosten zou schelen om de ramen aan de galerijen niet uit te voeren. Hiervoor is niet gekozen omdat niet alle bewoners hun ramen zullen zemen, hetgeen het aanzicht niet ten goede komt.

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Kuijt zal het bestuur nagaan of er een oplossing is voor de bewoners van de begane grond, welke nu mee betalen aan glasbewassing terwijl zij het werk zelf moeten verrichten. Mevrouw Sweep merkt nog op dat zij het logisch vindt dat iedereen meebetaalt voor de glasbewassing omdat dit belangrijk is voor het aanzien van het gebouw, ook al worden niet overal de ruiten gewassen.

8. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De volgende Algemene Ledenvergadering zal gehouden worden op: woensdag 11 december 2019 om 19:30 uur.

9. Rondvraag en sluiting

De heer Kuijt (WB 238) vraagt waarom de AED nog niet is aangemeld bij de hartstichting. De heer Smink geeft aan dat de AED is aangemeld bij hartslagnu.nl. Dit zal verder in de gaten gehouden worden. Verder heeft de heer Kuijt nog een opmerking over de schoonmaak van ruiten. Hij heeft een vacuüm cleaner van Karcher, deze kost 60 euro en dat werkt perfect. De heer Kuijt heeft een kortingscode geregeld, die 25% korting geeft. Deze informatie zal met de leden gedeeld worden middels de volgende nieuwsbrief.

Er wordt gevraagd of er nog ontwikkelingen zijn betreffende de duurzaamheidscommissie? De heer Koudijs geeft aan dat er 2 acties lopen:

- onderzoek naar het oprichten van een energiecoöperatie
- onderzoek naar de kosten voor het all electric maken van een appartement

Voor deze acties zal een deskundige op het gebied van duurzaamheid langskomen om een quick-scan te maken van de besparende maatregelen.

Tevens zal ook een overzicht worden gemaakt van maatregelen die bewoners zelf kunnen uitvoeren. Dit zal na de zomervakantie gebeuren en op de volgende vergadering worden toegelicht.

De heer Meijer van de kascommissie meldt dat zij de verklaring kascommissie ook nog schriftelijk zullen afgeven.

Mevrouw de Leeuw (WB 34) heeft een vraag of er nog iets gedaan gaat worden aan de afscheidingen waar tijdens de vorige vergadering over is gesproken? Het bestuur legt uit dat hier naar gekeken zal worden bij een tuinschouw waarbij eerst alles geïnventariseerd zal worden.

De heer Golsteijn (WB 138) vraagt hoe het nu gesteld is met het leegstaande appartement op huisnummer 2. Dit ziet er niet uit, en hij vraagt of hier wat aan gedaan kan worden. De heer Stelling geeft aan dat dit is besproken met mevrouw Beelen. Als het aanzien van het gebouw geschaad wordt, kan de VvE de eigenaar aanschrijven. Dit is een aandachtspunt voor het bestuur.

Naar aanleiding van een opmerking over overhangende takken zal nagegaan worden wanneer er weer tuinonderhoud uitgevoerd zal worden.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21.20 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering 28 november 2018 en 12 december 2018**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 28 november 2018 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 12 december 2018 vast met inachtneming van de besproken opmerkingen.

- 4. Besluiten inzake procedures / reglement (zie bijlage)**
 - 4.1
 - a. De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.
 - b. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
 - c. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening.
 - d. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder vertrekken incidentele opdrachten.

- 5. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: toegang riolering en airco's**
 - 5.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het artikel 3.1.3 lid e in het huishoudelijk reglement.
De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord (13 voor, 3 tegen, 1 onthouding) met artikel 3.4.8.

- 6. Jaarstukken 2018 (zie bijlage)**
 - 6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2018 vast en verleent decharge aan het bestuur.
 - 6.2 De vergadering gaat unaniem akkoord met de verdeling van het exploitatie resultaat € 22.000,- naar groot onderhoud en € 5.070,14 naar algemene reserve.
 - 6.3 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de heer Rosendaal (WB 70), De heer Meijer (WB116) en de heer Van Walsem (WB 124) als leden van de kascommissie.

- 8. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 8.1 De volgende Algemene Ledenvergadering zal gehouden worden op woensdag 11 december om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

Aanspreken eigenaar appartement Wageningseberg 2 op het aanzien aan de buitenzijde van het pand.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2019

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

Het huishoudelijk reglement aanpassen en publiceren op de website

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

In een volgende nieuwsbrief ook informatie opnemen over het nieuwe artikel betreffende de bereikbaarheid van de riolering en de achterliggende gedachte hierbij.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Middels een nieuwsbrief de leden informeren over de mogelijkheid om met korting een vacuüm cleaner van Karcher aan te schaffen voor het gemakkelijk zemen van de ruiten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Bij de volgende algemene ledenvergadering een gewijzigd voorstel voor het mandaat voor Gevaert voor het verstrekken van opdrachten in geval van calamiteiten aan de leden voorleggen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Bij een tuinschouw inventariseren van afscheidingen welke niet zijn toegestaan.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Een overzicht maken van maatregelen die bewoners zelf kunnen uitvoeren op het gebied van duurzaamheid, en dit op de volgende vergadering toelichten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of er een oplossing is voor de bewoners van de begane grond, welke nu mee betalen aan glasbewassing terwijl zij het werk zelf moeten verrichten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2019

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid