

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 11 december 2019, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De heer de Ruiters opent de vergadering om 19.35 uur en heet alle aanwezigen hartelijk welkom bij de Algemene Ledenvergadering van VvE Ravelijn.

De aanwezigen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Judith Koppelaar (algemeen bestuurslid), Sjoerd Smink (penningmeester), Tanja Beelen (voorzitter en technisch beheer) en Floris de Ruiters (algemeen bestuurslid).

Paul van Stempvoort (algemeen bestuurslid) en Marnie van Dinther (algemeen bestuurslid) zijn afwezig met kennisgeving.

Gevaert: Herman Stelling (beheerder VvE) en Eline den Hartog (notulist).

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

De voorzitter heet de nieuwe eigenaren, dan wel eigenaren die voor het eerst op de vergadering zijn hartelijk welkom en geeft hen de gelegenheid om zichzelf voor te stellen:

- Mevrouw Roskam en de heer Ho (WB 318)
- De heer Otten (WB 58)
- Mevrouw Hammink (WB 350)
- Mevrouw Remie (WB 120)
- Hanneke Yih (toekomstige bewoner WB 310)

2. Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

Ingekomen stukken

De heer en mevrouw Koudijs (WB 42) hebben een brief ingestuurd waarin gevraagd wordt of de kosten voor de glazenwasser van breukdeel gewijzigd mogen worden naar gelijkdeel. Wanneer dit gewijzigd wordt, zal dit doorgevoerd moeten worden in de splitsingsakte, aangezien hier juridisch niet vanaf geweken mag worden.

Er wordt opgemerkt dat wanneer de kosten voor de glazenwasser onder de schoonmaakkosten zouden worden gerekend, er wel sprake zou zijn van een gelijk deel voor alle leden. Op de volgende vergadering zal er gestemd worden of de glasbewassing onder de schoonmaakkosten gaat vallen.

Mevrouw Leenheer (WB 206) geeft aan dat het een probleem is dat de mensen die beneden wonen wel mee moeten betalen aan de kosten, terwijl zij er geen baat bij hebben. De heer Kuijt (WB 158) stelt voor om naar ieder individueel een rekening te sturen. De heer Aarnoutse (WB 274) beargumenteert waarom het onder gelijk deel moet vallen, namelijk iedereen wil dat het pand er mooi bij staat.

Vanuit de vergadering wordt de opmerking gemaakt dat een ingekomen stuk over een dergelijk onderwerp de volgende keer beter vooraf aan de leden toegestuurd kan worden, zodat de leden zich hierop voor de vergadering kunnen voorbereiden.

Overige meldingen

De heer Goedhart (WB 232) heeft gemeld dat het lekt in de berging van hem en zijn partner. Dit is een constructief probleem en komt steeds terug. Het bestuur geeft aan dat met het oog op de liquiditeit dit volgend jaar zal worden opgepakt.

De heer van Dijk (WB 14) vraagt of er ooit al melding van hoge grondwaterstand gedaan is bij het waterschap. Het grondwaterpeil is in deze omgeving erg hoog, het waterschap kan er alleen wat aan doen als er meerdere klachten komen vanuit Lunetten. De leden worden opgeroepen om hiervan als individu melding van te maken.

3. Notulen van de vergadering 05-06-2019 en 19-06-2019

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 05-06-2019

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 5 juni 2019 ongewijzigd vast.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 19-06-2019

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.
Er zijn geen opmerkingen op de notulen.

De actiepunten worden doorgenomen:

1. Aanspreken eigenaar appartement Wageningseberg 2 op het aanzien aan de buitenzijde van het pand: in behandeling
Vanwege een juridisch geschil, is er een jaar geen toegang tot deze woning. Momenteel kan het bestuur hier weinig aan veranderen.
2. Het huishoudelijk reglement aanpassen en publiceren op de website: afgehandeld
3. In een volgende nieuwsbrief ook informatie opnemen over het nieuwe artikel betreffende de bereikbaarheid van de riolering en de achterliggende gedachte hierbij: afgehandeld
4. 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: afgehandeld
5. 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: in behandeling
Zie agendapunt 4.
6. Bij een tuinschouw inventariseren van afscheidingen welke niet zijn toegestaan: in behandeling.
Zie agendapunt 7.
7. Een overzicht maken van maatregelen die bewoners zelf kunnen uitvoeren op het gebied van duurzaamheid, en dit op de volgende vergadering toelichten: afgehandeld
Deze informatie is op de website geplaatst en dit punt zal tevens worden behandeld bij agendapunt 6.
8. Nagaan of er een oplossing is voor de bewoners van de begane grond, die nu meebetalen aan glasbewassing terwijl zij het werk zelf moeten verrichten: afgehandeld

De vergadering stelt de notulen van 19 juni 2019 ongewijzigd vast.

4. Onderhoudsprojecten

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten.

Allereerst geeft zij aan dat het bestuur heeft overlegd over een gewijzigd voorstel voor het mandaat voor Gevaert voor het verstrekken van opdrachten in geval van calamiteiten. De vergadering gaat akkoord met het voorstel dat dit geldt tot een bedrag van € 10.000,-.

- Klemlijsten: dit zijn de afdeklijsten bij de woonkamerpuien. De lijsten klemmen niet goed meer en zijn deels vervangen. Tevens is er een voorraad aangelegd. In het meerjarenplan zijn de kosten over 3 jaren verdeeld. Begin volgend jaar zal er worden geïnventariseerd waar het noodzakelijk is, in het tweede kwartaal zal hier uitvoering aan worden gegeven.
- Het stucwerk is hersteld en geschilderd.
- Roestvorming van hekwerk: dit loopt al jaren en betreft de hekwerken aan balkons bij een twee- of drietal woningen. Afgelopen jaar is hier een inventarisatie van gemaakt. Vooral nog zullen alleen de noodgevallen aangepakt worden.
- Liften: deze zijn hersteld. Ook de schade door de lekkages is hersteld.
- Nieuwe deurmatten zijn geplaatst.
- Zwetende kabels: deze kabels in de meterkasten zijn vervangen.
- Betonnen afdekkers galerijmuren: deze zijn hersteld. Er zijn nog wat opleverpunten welke moeten worden opgelost.
- Schoorsteenkapen: dit is vanwege de budgettering niet doorgegaan. In 2021 zal het dak gerenoveerd worden, dus logischerwijs zal dit dan worden meegenomen.

Voor volgend jaar staan de volgende onderhoudsprojecten gepland:

- Klemlijsten: lekke ruiten vallen hier niet onder, hier moet een aparte melding van gemaakt worden. De

- adressen met lekke ruiten worden gebundeld voor uitvoering.
- Schilderwerkzaamheden: dit betreft het gevelstucwerk van het hoofdgebouw bij Regenboog en de gevels langs de galerijen. Aan de voorzijde van het pand zal met een hoogwerker worden gewerkt. Aan de tuinzijde zullen steigers komen te staan.
 - Vier liften zullen worden voorzien van nieuwe besturingssystemen en frequentieregelaars, het jaar erna zullen de volgende vier liften worden aangepakt. De liften met de meeste storing zullen als eerste aangepakt worden.
 - Vuilwaterpompen: hiervan zijn er in het afgelopen jaar al vier stukgegaan, volgend jaar zullen de overige pompen worden vervangen.
 - De bestrating aan de galerijzijde wordt volgend jaar opgepakt.
 - Nieuwe accu's voor de noodverlichting.
 - Nieuwe deurcilinders en nieuwe sleutels (er melden zich 3 bewoners aan om te helpen met het vervangen van de cilinders).
 - De toplaag van de galerijen wordt volgend jaar gedaan waar nodig, dit zal voornamelijk nabij het hoofdtrappenhuis aan de zijde van de Vaalserberg zijn.
 - Er zal onderzoek worden gepland naar de riolering: er ontstaan hier en daar wat breuken op plekken waar de riolering rust op de funderingsbalk. Indien dit bij alle rioleringen het geval is, zal dit opgepakt worden. Zo niet, zullen de ergste plekken gerenoveerd worden.
 - De schuiframen in de kopgevel bij het trappenhuis groen zullen onderhouden worden.

5. MJOP en begroting toelichting

De penningmeester, de heer Smink, geeft een presentatie over de begroting van 2020. Iedereen betaalt een kleine € 200,- per maand, dus is het goed om te laten zien waar het geld allemaal naar toe gaat [*de presentatie zal als bijlage bij de notulen worden gevoegd*].

Het grootste deel van maandelijks voorschotbijdrage wordt gebruikt voor de jaarlijkse lasten (€ 246.450,-). Het overige geld wordt gedoteerd aan het reservefonds (€ 225.654,-).

Voor 2019 is nu al duidelijk dat er meer dan begroot uitgegeven is aan klein onderhoud. Dit betekent dat 2019 een verlies zal opleveren, wat ten koste gaat van de algemene reserve

Vanuit de vergadering wordt de vraag gesteld of er een aanpassing is geweest in de verdeling van de dotatie aan de reserve in breukdelen en gelijke delen. Dit is inderdaad het geval. De verhouding tussen breukdelen en gelijke delen volgt uit de begroting voor de komende tien jaar. Het percentage hiervan wordt gebruikt voor de verdeling van de jaarlijkse dotatie.

De penningmeester stelt voor om de servicekosten te verhogen met 2,5 procent per 1 januari 2020. Dit is tevens in lijn met de verhoging voor de komende jaren.

De heer Maes vraagt of 2,5% verhoging voldoende is, omdat in het jaar 2022 de stand van het reservefonds erg laag is. De penningmeester geeft aan dat dit naar verwachting wel voldoende is. Er staan hierna geen grote projecten meer gepland. Het is wel enigszins krap, maar deze dip in de stand van de reserve stond al even in de planning.

Naar aanleiding hiervan wordt de vraag gesteld wat er gebeurt als er onverwachts een groot project noodzakelijk is, bijvoorbeeld als iedereen van het gas af moet. Een optie zou dan kunnen zijn om iedere bewoner dan eenmalig € 1000,- te laten betalen. Vanuit het bestuur wordt aangegeven dat er geen reden voor ongerustheid is. Er is nog geen sprake van extra bijdragen.

De heer Schrijvershof (WB 202) is benieuwd naar de cijfers na 2025. De penningmeester geeft aan dat het zich dan weer goed gaat ontwikkelen en verwacht op dit moment geen grote problemen.

De heer Goedhart (WB 232) vraagt zich af waar de post voor de lekkages staat, deze is niet zichtbaar op de begroting. De penningmeester geeft aan dat deze post onder klein onderhoud valt.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting voor het jaar 2020 en de verhoging van de servicekosten met 2,5% per 1 januari 2020.

Mevrouw Beelen wil hierna alle bestuurders en de heer Stelling van Gevaert bedanken voor de getoonde inzet. Het is een vrij roerig jaar geweest. De penningmeester, de heer Smink, heeft veel vrije uren in zijn

werkzaamheden voor de VvE moeten steken.

6. Duurzaamheid up-date

De heer Akkermans (WB 82) geeft een toelichting op de huidige stand van zaken. De heer Koudijs heeft in het verleden de duurzaamheidscommissie opgestart. Na wat wisselende samenstellingen zijn Floris de Ruiter en Joost Akkermans toegetreden en samen is er gekeken naar de mogelijkheden voor verduurzaming.

Er is twee keer een scan gemaakt van het pand. Hieruit is gebleken dat het pand te jong is om grootschalige verduurzaming toe te passen, en te oud om er grote winst uit te halen. Het rendement na een grote investering zal laag zijn, wat het lastig maakt om er veel aan te doen. Vanuit dat inzicht wordt gekeken waar wél wat aan gedaan kan worden op individueel niveau. Deze informatie is beschikbaar op de website van de VvE. Voor iedereen is het mogelijk om zijn of haar ervaringen te delen via het e-mailadres genoemd op de website.

Het plaatsen van zonnepanelen kan een reële mogelijkheid zijn. De VvE heeft het voordeel in het bezit te zijn van één van de grootste particuliere daken in Utrecht. Een nadeel is dat het dak verouderd is en niet goed ingedeeld voor wat betreft de schoorstenen en andere dakelementen. Het is een uitdaging om de mogelijkheden goed uit te zoeken.

Op het dak is ruimte voor 700 tot 800 panelen. De vraag is wie dit zou gaan betalen, de VvE óf de bewoners? Er wordt voorgesteld voor om in de loop van het eerste of tweede kwartaal 2020 een avond te organiseren over de mogelijkheden van zonnepanelen. Hierbij is het gewenst om eventuele ervaringen te delen via het mailadres genoemd op de website.

Er is ook gekeken naar wat meer bijzondere duurzaamheidsoplossingen, zoals bijvoorbeeld wateropslag onder het gebouw.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om een informatieavond over zonnepanelen te organiseren in het eerste of tweede kwartaal 2020.

7. Huishoudelijk reglement

De heer de Ruiter geeft aan dat er op de website van de VvE een voorstel heeft gestaan over de glazen afscheidingen tussen de tuinen en de terrassen van de maisonnettes. Op de vorige vergadering is er een actiepoint opgenomen om na te gaan in hoeverre er schuttingen, matten en andere zaken tegen aan gemonteerd zijn, hetgeen niet in lijn is met wat er in het huishoudelijk reglement is opgenomen.

Het blijkt dat dit in bijna de helft van de gevallen het geval is. Ook is gebleken dat er een heleboel panelen zijn gebarsten, waardoor het bestuur zich kan voorstellen dat men er iets voor gaat zetten. Over het algemeen zagen de aanpassingen er netjes uit. Op basis hiervan is er door het bestuur nagedacht of er wellicht een andere keuze gemaakt kan worden, namelijk het toestaan van eventueel aan de glazen afscheiding gemonteerde schuttingen of panelen, waarbij de glazen balkonafscheidings dan voor eigen onderhoud gaan komen. Het vervangen van zo'n glazen balkonafscheiding kost ongeveer € 500,-.

De heer Lubberink (WB 396) vraagt of er wel rekening kan worden gehouden met de vluchtroutes wanneer de schuttingen toegestaan worden. In zijn geval is dit aan de zijde van de Vaalserberg. Er zal uitgezocht worden of dit officiële vluchtroutes zijn. Tevens wordt opgemerkt dat er ook rekening gehouden dient te worden met de door de architect bepaalde zichtlijn.

Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Van der Zee (WB 298) antwoordt de heer De Ruiter dat glazen afscheidingen waarin alleen een barst zit niet vervangen worden. Wel is vervanging aan de orde op het moment dat er scherven uitsteken omdat dit dan een gevaarlijke situatie kan zijn. Mevrouw Beelen zal bij mevrouw Van der Zee langsgaan om de situatie te bekijken.

Naar aanleiding van vragen van de heer Haanstra zal het voorstel betreffende de balkonafscheiding aangescherpt en verduidelijkt worden om duidelijk te maken wat de reikwijdte ervan is. Op de volgende vergadering zal hierop teruggekomen worden met een verder uitgewerkt voorstel.

8. Huishoudelijke mededelingen

Er zijn geen huishoudelijke mededelingen.

9. vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De volgende Algemene Ledenvergadering zal gehouden worden op woensdag 17 juni 2020 om 19:30 uur.

10. Rondvraag en sluiting

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Golsteijn (WB 38) geeft het bestuur aan dat er een wijziging is doorgevoerd door de gemeente. Bewoners moeten zelf actief gaan aangeven als ze reclame en drukwerk willen ontvangen, dus zullen er ja-ja bordjes moeten komen. Deze bordjes kunnen bij het bestuur worden aangevraagd.

Namens de heer Koudijs (WB 42) vraagt de heer Golsteijn of er voldoende aandacht wordt besteed aan isolatie bij de komende dakrenovatie. Mevrouw Beelen antwoordt dat er verschillende opties bestudeerd worden, waaronder het dak schilderen (witte leislag). Dit heeft een gunstige invloed op de temperatuur onder het dakvlak. Extra isolatie op het dak wordt vooralsnog door de betrokken bedrijven niet aangeraden.

Mevrouw Jansen (WB 142) wijst de aanwezigen erop dat er binnenkort (en ook vanavond) een bijeenkomst is over het inventariseren van erfgoedwaardes. Daarbij wordt gevraagd wat bewoners leuk vinden aan Lunetten. Wellicht leuk en interessant voor de mensen die al langere tijd in Lunetten wonen. De heer Kruisdijk vult aan dat dit ook gaat over gebouwen van na 1965.

De heer Lubberink (WB 396) geeft de complimenten voor de snelle realisatie van de AED. Mevrouw Koppelaar geeft aan dat de reanimatietraining met de AED reeds plaats heeft gevonden. Wel is het erg jammer dat er maar zes personen aanwezig waren van de 215 woningen.

Het bestuur vraagt of er wellicht nog mensen interesse hebben om toe te treden tot het bestuur. Het is een groot appartementencomplex, dus een groter bestuur heeft wel de voorkeur. Tevens worden er nog klusjes mannen/vrouwen gezocht.

De heer Golsteijn merkt op dat het er op lijkt dat steeds meer appartementen verkocht worden aan investeerders. Helaas kan de VvE hier niet zoveel tegen doen. De splitsingsakte laat het toe dat de appartementen verhuurd worden. De heer Otten (WB 58) heeft vernomen dat het mogelijk is dat een VvE het verplicht stelt dat een koper eerst toestemming moet vragen aan de VvE om in het gebouw een appartement te mogen kopen. Gevaert zal nagaan of hierover iets vermeld wordt in het modelreglement.

Volgens de heer Haanstra (WB 208) moeten huurders aangemeld worden bij de VvE. Indien een appartementseigenaar dit niet regelt, is deze in overtreding. Het bestuur en Gevaert ontvangen regelmatig gegevens van huurders, maar niet iedere eigenaar meldt de huurders bij de VvE aan. Het bestuur zal nagaan wat de mogelijkheden zijn voor het beperken en het controleren van de verhuur van appartementen.

De heer Vogels maakt de aanwezigen erop attent dat er onlangs een nep Ziggo monteur heeft aangebeld. De politie heeft de heer Vogels aangegeven dat als dat ontdekt wordt er met 112 gebeld mag worden. Mevrouw Beelen heeft ook meegemaakt dat er ook nepagenten in het gebouw zijn geweest. In aansluiting hierop wordt ook het verzoek gedaan om zelf goed op te blijven letten om de deuren goed dicht te trekken.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:40 uur, bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en nodigt iedereen uit voor een borrel aan de bar.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering 05-06-2019 en 19-06-2019**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 5 juni 2019 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 19 juni 2019 ongewijzigd vast.

- 4. Onderhoudsprojecten**
 - 4.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel voor het mandaat voor Gevaert voor het verstrekken van opdrachten in geval van calamiteiten tot een bedrag van € 10.000,-.

- 5. MJOP en begroting toelichting**
 - 5.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting voor het jaar 2020 en de verhoging van de servicekosten met 2,5% per 1 januari 2020.

- 6. Duurzaamheid up-date**
 - 6.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om een informatieavond over zonnepanelen organiseren.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

De servicekosten verhogen met 2,5% per 1 januari 2020.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2019

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

Het voorstel betreffende de balkonafdeling aanscherpen en verduidelijken en op de volgende ledenvergadering aan de leden voorleggen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2020

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of er officiële vluchtroutes zijn langs de balkonnen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2020

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of iets vermeld wordt in het modelreglement over de mogelijkheid voor de VvE om het verplicht te stellen dat een koper eerst toestemming moet vragen aan de VvE om in het gebouw een appartement te mogen kopen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2020

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

Nagaan wat de mogelijkheden zijn voor het beperken en het controleren van de verhuur van appartementen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2020

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Op de volgende vergadering stemmen over de vraag of de glasbewassing onder gelijk deel gaat vallen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juni 2020

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid