

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 7 oktober 2020, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De heer Van Stempvoort opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom op de algemene ledenvergadering. Omdat dit een tweede vergadering betreft, kunnen er rechtsgeldige besluiten genomen worden, ongeacht het aantal aanwezigen.

Het is de eerste keer dat de VvE digitaal vergadert, de vergadering zal worden opgenomen en de 'chats' zullen worden bewaard. Via een poll die in beeld verschijnt, kunnen de leden stemmen over de voorgestelde besluiten.

2. Ingekomen stukken en mededelingen/ vaststellen agenda

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de vergadering 27 november 2019 en 11 december 2019

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 27-11-2019

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 27 november 2019 ongewijzigd vast.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 11 december 2019

De heer van Stempvoort zal eerst de actiepunten behandelen, en daarna de notulen doorlopen.

1. De servicekosten verhogen met 2,5% per 1 januari 2020: afgehandeld.
2. Het voorstel betreffende de balkonafdeling aanscherpen en verduidelijken en op de volgende ledenvergadering aan de leden voorleggen.

Dit punt zal worden behandeld bij agendapunt 6.

3. Nagaan of er officiële vluchtroutes zijn langs de balkons: afgehandeld

Hiervan zijn geen officiële documenten gevonden.

4. 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.

Dit is binnen het bestuur besproken, maar het bestuur heeft hiertoe geen mogelijkheden gezien. Het bestuur heeft besloten om dit verder te laten rusten.

Mevrouw De Leeuw vraagt of er ergens in de reglementen is opgenomen dat het spitsen van appartementen niet is toegestaan. Hiermee wordt bedoeld dat er meer mensen dan gebruikelijk in een appartement wonen, wat tot overlast zou kunnen leiden. Dit is volgens de reglementen niet verboden. Er staat wel in de reglementen dat verhuur gemeld moet worden bij de beheerder. Het bestuur zal nagaan of er iets in de reglementen kan worden opgenomen met betrekking tot het voorkomen van overlast door overbewoning van appartementen.

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

Mevrouw van Dinther reageert hierop dat het juridisch haast onmogelijk is om hierin beperkingen op te leggen. Het is toegestaan om te verhuren. De ambitie is om steeds meer inzicht te krijgen op de verhouding eigenaren - huurders.

Naar aanleiding van een opmerking zal het bestuur nagaan of het mogelijk is om de verhuurders te verplichten om bij de verhuur van een appartement ook de berging beschikbaar te stellen. Hierdoor komen namelijk steeds meer fietsen buiten te staan.

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

De heer Smink geeft een toelichting dat dit conform de splitsingsakte helaas niet mogelijk is.

De heer Akkermans heeft een volmacht van de heer Koudijs, en geeft aan dat de heer Koudijs een van de bewoners was die deze vraag gesteld had. Op de vraag van de heer Akkermans antwoordt de heer Smink dat het aanpassen van de splitsingsakte zeer ingrijpend is, en dat hiervoor de meerderheid van de leden voor moet zijn, en dat er soms toestemming moet worden gevraagd aan hypotheekhouders.

Een bewoonster geeft aan dat zij een klacht heeft ingediend over de glasbewassing. Mevrouw Beelen geeft aan dat het een individuele klacht is, en dat het schoonmaakbedrijf het komt oplossen. Een andere bewoonster geeft aan dat ze thuis was met glasbewassing. Ze vindt dat de glasbewassing niet de moeite waard is om dat het glas veel te snel en niet zorgvuldig wordt gewassen. Mevrouw Beelen reageert hierop dat er bij klachten direct melding moet worden gemaakt bij haar of bij Gevaert. Vervolgens kan mevrouw Beelen dat dan melden bij de glazenwasser. De glazenwasser neemt vervolgens contact op met de bewoner om de werkzaamheden over te doen.

Naar aanleiding hiervan zal in een volgende nieuwsbrief een stuk worden opgenomen over wat er verwacht mag worden van de glasbewassing en de bijbehorende klachtenprocedure.

Er wordt nog een opmerking gemaakt over het eventueel herverrekenen van de servicekosten omdat de ramen op de begane grond niet langer meer gewassen worden. De heer Smink geeft aan dat de splitsingsakte hiervoor geen ruimte biedt. Daarnaast kan men dan ook vraagtekens zetten bij het verdelen van de kosten voor de tuin en andere zaken. Omdat hier in een vorige vergadering al uitgebreid over gesproken is, zal dit onderwerp verder niet besproken worden.

De notulen worden per pagina doorgenomen:

Pagina 1, agendapunt 2: het is praktisch niet haalbaar gebleken om te stemmen over het laten vallen van de kosten van glasbewassing onder de schoonmaakkosten, omdat de splitsingsakte dit niet toelaat.

De vergadering stelt de notulen van 11 december 2019 ongewijzigd vast.

4. Bestuurswissel

a. uittreden Judith Koppelaar (per 30 januari 2020)

Per 30 januari is mevrouw Koppelaar uitgetreden uit het bestuur van de VvE. Mevrouw Koppelaar wordt hartelijk bedankt voor haar werkzaamheden.

Hierop volgend is mevrouw Van Dinther van het bestuur bij de Kamer van Koophandel ingeschreven als secretaris.

b. toevoeging Jeannette Keyzer als algemeen bestuurslid

Mevrouw Keyzer stelt zichzelf voor, mensen zouden haar kunnen herkennen van de sleutelactie. Ze geeft aan al ongeveer 20 jaar op de Wageningseberg te wonen, maar heeft tussendoor even ergens anders gewoond. Ze wil zich graag met de rest van het bestuur inzetten voor de leefbaarheid in het gebouw. De vergadering gaat unaniem akkoord met het aanstellen van mevrouw Keyzer als bestuurslid.

5. Besluiten inzake procedures / reglement

De heer Stelling licht onderstaande punten in het kort toe, en geeft hierbij aan dat het formele punten zijn die elk jaar terugkomen.

a. besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

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

Het mandaat van het handelen van Gevaert is beperkt tot een bedrag van € 1.000,- en bij calamiteiten tot €10.000,-

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

6. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: barbecue, afscheiding maisonnettes, (geluids)overlast en airco's.

Het bestuur heeft een voorstel gemaakt om het HR op enkele punten aan te passen. Mevrouw van Dinther neemt de wijzigingsvoorstellen door.

3.1.4 Barbecue

a. Het gebruik van een barbecue met kolen is niet toegestaan. In de praktijk levert het te veel overlast op voor andere bewoners. De meest hinderlijke overlast ontstaat namelijk door asdeeltjes die met de warme luchtstroom worden meegevoerd en terechtkomen op plaatsen waar dat niet gewenst is.

b. Het is alleen toegestaan gebruik te maken van een type barbecue waar deze overlast niet kan ontstaan. Dat is het geval bij barbecues met een gasbrander of elektrische verwarmingselementen.

3.1.6 Glazen afscheiding

Schade aan glazen afscheidingen worden - voor zover de verzekering van de VvE dit niet dekt – door de bewoner betaald.

De achtergrond van deze wijziging is dat er in deze schermen veel breuken geconstateerd zijn, en dat de kosten voor vervanging flink zouden oplopen. De verzekering dekt alleen schades die door een ongeluk ontstaan (bijvoorbeeld kapot stoten).

Een van de leden merkt op dat deze voorgestelde wijziging ook lastig kan zijn omdat het glazen scherm een scheiding vormt tussen twee appartementen, en wat te doen als een van de twee bewoners niet mee wil betalen?

De heer Smink geeft aan dat dit voorstel ook gedaan wordt omdat de kosten voor vervanging tussen € 40.000,- en € 50.000,- zouden liggen, waardoor andere projecten weer niet uitgevoerd zouden kunnen worden. Bij veel afscheidingen is er een kleine barst in het scherm. Dit is optisch wellicht minder fraai, maar nog niet gevaarlijk. Het betreft namelijk draadglas. In die gevallen is er de laatste tijd voor gekozen om de schermen niet te vervangen. In gevallen waar het scherm kapot is en de scherven er uit steken, is het scherm uiteraard wel vervangen. Op dit moment is er niet voldoende geld om alle schermen te vervangen. De heer Stelling merkt op dat meerdere bewoners inmiddels iets voor de schermen hebben staan, waardoor een eventuele barst ook niet meer zichtbaar is. Het is namelijk toegestaan om binnen de contouren van het scherm iets hiervoor of tegen aan te zetten.

Een van de aanwezigen merkt op dat het wellicht verstandig is om af te spreken dat het vervangen van schermen in principe voor rekening is van de VvE en dat indien schermen met een breuk voorlopig niet vervangen worden door de VvE, het de leden is toegestaan om deze zelf te vervangen indien zij dit wensen.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel van de voorzitter om op een volgende ledenvergadering een nieuw geformuleerd wijzigingsvoorstel voor artikel 3.1.6 over de glazen afscheidingen aan de leden voor te leggen.

3.3.8 Uit-/aanbouwen en afscheidingen

a. Het is niet toegestaan om op balkons, op galerijen of in de tuinen uitbouwen, schuurtjes of enig ander bouwwerk te plaatsen. Denk hierbij aan de vorm van een hekwerk, een schutting, bamboe- of groenafscheidings en dergelijke. Het bestuur schouwt het pandregelmatig en handhaaft deze regeling op kosten van de betreffende eigenaar/bewoner.

Het voorstel is om het woord "balkons" hieruit te verwijderen.

Tijdens de behandeling van dit artikel blijkt dat dit artikel niet voor iedereen duidelijk is. Wat is er nu wel en niet toegestaan? Het bestuur zal op een volgende ledenvergadering een gewijzigd voorstel voor artikel 3.3.8 van het HR aan de leden voorleggen.

3.4.4 b. (Geluids-)overlast

b. Mochten er om of in de woning werkzaamheden (nodig) zijn waarbij geluidsoverlast niet te vermijden is, dan worden de werkzaamheden zoveel mogelijk tussen 08.00 uur en 20.00 uur uitgevoerd en wordt de overlast zoveel mogelijk geminimaliseerd.

Moet de VVE Ravelijn werkzaamheden uit laten voeren, dan vinden deze onder dezelfde voorwaarden plaats.

3.4.8

Niet elke woning is geschikt voor het plaatsen van airconditioning, vanwege bouwtechnische redenen. Voor eigenaren die een airco zouden willen plaatsen geldt het volgende:

- het verzoek wordt voorgelegd aan het bestuur, die elke aanvraag beoordeelt;
- het bestuur heeft vooraf toestemming gegeven voor aanschaf en de locatie van plaatsing;
- de plaatsing dient te gebeuren door een door het bestuur goedgekeurde leverancier;
- de airco voldoet aan - bij het bestuur op te vragen - geluidsnormen;
- het bestuur geeft bindend advies.

Indien het bestuur de aanvraag positief beoordeelt, dient de eigenaar schriftelijk akkoord te gaan met de gestelde voorwaarden.

Naar aanleiding van een opmerking wordt de onderstaande zin als volgt aangepast:

De zin "het bestuur heeft vooraf toestemming gegeven voor aanschaf en de locatie van plaatsing" zal worden aangepast in "het bestuur moet vooraf toestemming geven voor aanschaf en de locatie van plaatsing".

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord (37 stemmen voor, 2 stemmen tegen, 0 onthoudingen) met het voorstel om de wijzigingsvoorstellen van artikelen 3.1.4, 3.4.4 b en 3.4.8 door te voeren in het HR.

7. Jaarstukken 2019

a. toelichting jaarrekening

De penningmeester, de heer Smink, geeft een uitgebreide presentatie over de jaarrekening 2019 aan de hand van cirkeldiagrammen.

De posten klein onderhoud en liftonderhoud zijn gestegen ten opzichte van het vorige jaar. De uitgaven voor elektra zijn gedaald. 80% van de uitgaven zijn gedaan om het pand te onderhouden.

b. verslag kascommissie

De heer Rosendaal van de kascommissie geeft aan dat alle stukken en de rekeningen zijn gecontroleerd. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen. De kascommissie adviseert om de jaarstukken goed te keuren.

c. vaststellen jaarrekening en dechargering bestuur.

De vergadering stelt de jaarrekening 2019 vast en verleent decharge aan het bestuur.

d. bestemming exploitatieresultaat

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat ad € 1.349,12 te verrekenen met de 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 2019.

8. Onderhoudsprojecten 2020

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de in 2020 uitgevoerde projecten.

Buitenschilderwerk

Het schilderwerk is afgerond en ziet er mooi uit. Het project is goed verlopen.

Galerijvloeren

Op 2 etages zijn de galerijvloeren van een nieuwe coating voorzien.

Liftonderhoud

De besturing van de liften is vervangen.

Klemlijsten

Er is structureel behoorlijke lekkage aan enkele woonkamerpuien die voorzien zijn van klemlijsten. De tot nu toe gebruikte oplossingen hebben niet geleid tot een afdoende oplossing. Dit jaar zullen alleen de

probleemgevallen opgelost worden. Er zal binnenkort een onderzoek komen met behulp van een constructeur, waar een goede definitieve oplossing uit moet komen.

Dakbedekking

Het vervangen van het dak kan wat langer duren aangezien er nu een speciaal dak op het gebouw ligt (neopreen dak, kunststof dak). De huidige leverancier Kimmenade heeft een monopolistische positie voor wat betreft het soort dakbedekking, en heeft een aanbieding neergelegd, die zijn eerder afgegeven begroting ver te boven gaat.

Mevrouw Beelen bedankt het klusteam. Zij doen veel voor de VvE. Er is door het klusteam inmiddels circa € 3.000,- uitgespaard. Mevrouw de Keyzer roept de leden op om mee te doen aan het klusteam.

Het afgelopen jaar heeft het klusteam de volgende klussen op zich genomen:

- het cilinderbeleid met het vervangen van de sleutels;
- het schoonmaken van de vuilwaterputten en het voorzien van kippengaas tegen doorvallend vuil;
- het vervangen van de verlichting in algemene ruimten.

Ook zal het klusteam de deurdrangers nog aanpassen.

De heer Akkermans (WB 82) vraagt of er wellicht een tuinteam kan worden ingesteld. Hierdoor kunnen er ook kosten worden bespaard. Er wordt opgemerkt dat er in het verleden is besloten de werkzaamheden uit te laten voeren door een hovenier omdat het tuinonderhoud erg tijdrovend is en vakmanschap vereist.

9. Update duurzaamheidscommissie

De heer Akkermans van de duurzaamheidscommissie geeft een toelichting op de activiteiten van de commissie.

De geplande bijeenkomst van de duurzaamheidscommissie in de eerste helft van 2020 is niet doorgegaan. Dit komt enerzijdes door de corona perikelen en anderzijds door de plannen voor het dak die nog even op zich laten wachten. De commissie heeft namelijk al gekeken naar de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak, maar dat is pas zinvol als er nieuwe dakbedekking is aangebracht.

Wel is de website van de VvE aangevuld met tips en tricks voor verduurzaming.

Er is gekeken hoeveel panelen op het dak passen; dit zijn circa 700 stuks. Ongeveer 150 hiervan kunnen gebruikt worden voor het salderen ten behoeve van stroomverbruik van de algemene ruimten van de VvE. Leveranciers van zonnepanelen willen eerst informatie over de nieuwe dakbedekking, de commissie zou daarom graag willen aanschuiven bij het proces voor de nieuwe dakbedekking zodat ook voor eventuele zonnepanelen de juiste keuzes gemaakt worden.

De commissie gaat zich nog richten op de mogelijkheden voor isolatie van het gebouw. Mevrouw Beelen merkt op dat isolatie achter het stucwerk niet mogelijk is, omdat de kozijnen gaan wegvallen in de muur.

De heer Akkermans geeft aan dat bewoners hem kunnen benaderen via het e-mailadres: duurzaamheid.ravelijn@gmail.com.

Zelf heeft de heer Akkermans infrarood panelen aangeschaft voor verwarming van zijn woning. Deze leveren helaas niet de beloofde prestaties, doordat de isolatiewaarde van het glas van de ramen niet zo hoog meer is als 30 jaar geleden. Het vervangen van de beglazing staat voorlopig niet op de planning van de VvE. Tot slot geeft hij aan dat hij bezig is met oplossingen om zelf van het gas af te gaan. Hij zal de bewoners hiervan op de hoogte houden via de website.

10. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De volgende Algemene Ledenvergadering zal gehouden worden op: woensdag 9 december 2020 om 19:30 uur.

11. Rondvaag en sluiting

Mevrouw Leenheer (WB 206) heeft een vraag over het afsluiten van een abonnement voor het reinigen van de mechanische ventilatie-units door Wouterse. Mevrouw Beelen legt uit dat het onderhoud van de mechanische ventilatie-units voor rekening van de bewoners zelf is. Het reinigen van de kanalen van de mechanische ventilatie kanalen is voor rekening van VvE.

De heer Pieterse (WB 354) bedankt het bestuur en de commissies voor de door hun verrichte werkzaamheden

en hoopt dat zij hier mee door kunnen gaan.

De voorzitter vraagt hoe deze manier van digitaal vergaderen ervaren is. Er wordt geconcludeerd dat de vergadering op deze wijze prettig verlopen is. Tevens wordt opgemerkt dat als dit door de corona maatregelen voorlopig nog zo blijft, het dan wellicht handig is om leden die niet zo ervaren zijn in digitaal vergaderen hiermee een handje te helpen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21.30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering 27 november 2019 en 11 december 2019**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 27 november 2019 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 11 december 2019 ongewijzigd vast.
- 4. Bestuurswissel**
 - 4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het aanstellen van mevrouw Keyzer als bestuurslid.
- 5. Besluiten inzake procedures / reglement**
 - 5.1
 - a. De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake de incassoprocedure.
 - b. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
 - c. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake de tekenbevoegdheid op de reserverekening.
 - d. De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder voor het verstrekken van incidentele opdrachten.
- 6. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: barbecue, afscheiding maisonnettes, (geluids)overlast en airco's.**
 - 6.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord (37 stemmen voor, 2 stemmen tegen, 0 onthoudingen) met het voorstel om de wijzigingsvoorstellen van artikelen 3.1.4, 3.4.4 b en 3.4.8 door te voeren in het HHR.
- 7. Jaarstukken 2019**
 - 7.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2019 vast en verleent decharge aan het bestuur.
 - 7.2 De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat ad € 1.349,12 te verrekenen met de algemene reserve.
 - 7.3 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.
- 10. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 10.1 De volgende Algemene Ledenvergadering zal gehouden worden op: woensdag 9 december 2020 om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

In een volgende nieuwsbrief een stuk opnemen over wat er verwacht mag worden van de glasbewassing en de bijbehorende klachtenprocedure.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of er iets in de reglementen kan worden opgenomen met betrekking tot het voorkomen van overlast door overbewoning van appartementen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of het mogelijk is om de verhuurders te verplichten om bij de verhuur van een appartement ook de berging beschikbaar te stellen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Op een volgende ledenvergadering een gewijzigd voorstel voor artikel 3.3.8 van het HR aan de leden voorleggen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Op een volgende ledenvergadering een nieuw geformuleerd wijzigingsvoorstel voor artikel 3.1.6 over de glazen afscheidingen aan de leden voor te leggen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid