

## Notulen

### VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 23 december 2020, aanvang 19:30 uur.

---

#### 1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering, de heer Van Stempvoort, opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom bij de digitale algemene ledenvergadering.

Er zijn 26 van de 217 stemmen (al dan niet middels volmacht) aanwezig.

Het is de tweede 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.

De heer Van Stempvoort 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:

- Mevrouw Jacoby (WB 366)
- Jan en Made (WB 2)
- De heer Weegenaar (WB 26)

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

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### 3. Notulen van de vergadering 23 september 2020 en 7 oktober 2020 notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 07-10-2020

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen. Er zijn geen vragen of opmerkingen.

De actiepuntenlijst wordt per punt doorgenomen:

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

De heer Van Stempvoort licht toe dat vorige vergadering is besloten een enquête over de glasbewassing naar alle leden te sturen. Hieruit is gekomen dat 60% tevreden is, 30% (helemaal) niet tevreden en 10% heeft geen mening. Het bestuur zal in een volgende vergadering bespreken wat te doen met deze resultaten.

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

Mevrouw Van Dinther licht toe dat in de reglementen geen acties mogelijk zijn. Een nieuwe regel van de gemeente is dat mensen die een kamer verhuren eerst een vergunning moeten aanvragen. Bewoners kunnen een bezwaarschrift indienen als er een vergunningsverzoek wordt aangevraagd. Het bestuur heeft bij de situatie van WB 272 het signaal afgegeven tegen kamerverhuur/verhuur aan meer dan twee personen te zijn en heeft een bezwaarschrift ingediend bij de gemeente. De eigenaar van WB 272 had het wettelijk goed geregeld. De besluittermijn is nog niet verlopen, dus hier is geen update over. Er zijn websites waar je je kunt aanmelden zodat je een melding ontvangt als er een vergunningsverzoek is aangevraagd, meerdere bewoners volgen dit actief en hebben ook bezwaarschriften ingediend. Mevrouw Jacoby (WB 366) vult aan dat bij vermoeden van kamerverhuur aan drie personen of meer zonder vergunning dit gemeld kan worden bij de gemeente, die stelt dan een onderzoek in. De heer Schrijvershof (WB 202) geeft aan dat mevrouw Leenheer (WB 206) ook een bezwaar heeft ingediend. Zij geeft als redenen het verdienmodel, extra verkeer in liften en voor de deur, overlast en voor een precedentwerking als het nu wel wordt toegestaan. De heer Van Stempvoort geeft aan dat dit ook de reden is dat het bestuur een bezwaar heeft ingediend. Mevrouw Keyzer benadrukt dat uiteindelijk het besluit bij de gemeente ligt en het enige dat kan worden gedaan door bewoners en het bestuur is om bezwaarschriften in te dienen.

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

Dit onderwerp is eerder al besproken. Dit kan verhuurders niet worden verplicht.

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

Dit zal worden besproken bij agendapunt 5.

5. *Op een volgende ledenvergadering een nieuw geformuleerd wijzigingsvoorstel voor artikel 3.1.6. over de glazen afscheidingen aan de leden voorleggen.*

Dit zal worden besproken bij agendapunt 5.

De vergadering stelt de notulen van 7 oktober 2020 ongewijzigd vast (unaniem).

#### **notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 23-09-2020**

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 twee notulen worden behandeld.

De vergadering stelt de notulen van 23 september 2020 ongewijzigd vast (unaniem).

#### **4. Bestuurswissel Penningmeester**

De heer Smink geeft aan dat hij de afgelopen drie jaar met veel plezier penningmeester is geweest. Binnenkort gaat hij verhuizen naar Houten en zal zijn lidmaatschap bij deze VvE beëindigd worden. Hij wil het stokje graag overdragen aan mevrouw Keyzer. Mevrouw Beelen bedankt de heer Smink voor al zijn inzet en werk voor de VvE.

De vergadering verleent decharge aan Sjoerd Smink als bestuurslid en stelt Jeannette Keyzer aan als penningmeester (unaniem).

Mevrouw Keyzer geeft aan dat ze er zin in heeft en er al een uitgebreide overdracht heeft plaatsgevonden met de heer Smink.

#### **5. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: afscheiding maisonnettes, schadeafhandeling glazen tussenschermen**

##### **tussenschermen**

De heer Van Stempvoort licht toe dat de vorige vergadering gestemd is over aanpassingen in het HR. Over twee punten kwam de vergadering er niet uit, daarom zijn die toen uit de stemming gehaald en naar deze vergadering verplaatst. Alle leden hebben een gewijzigd voorstel ontvangen.

##### **schadeafhandeling glazen**

Mevrouw Van Dinther leest het voorstel voor de nieuwe tekst voor:

###### *3.1.6 Glazen afscheiding*

*Indien het glas kapot en er sprake is van (gevaarlijk) glas dat uitsteekt, vervangt de VvE de glazen afscheiding. Indien het glas gebarsten is en er geen direct gevaar is, vervangt de VvE de glazen afscheiding niet.*

##### **afscheiding maisonnettes**

###### *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 pand regelmatig en handhaaft deze regeling op kosten van de betreffende eigenaar/bewoners.*

*b. Het is toegestaan om een afscheiding voor of tegen het glazen privacy scherm te plaatsen, mits deze afscheiding binnen de contouren van het glazen privacy scherm blijft.*

*c. Het is toegestaan om schuttingen of hekwerken in de privétuin te plaatsen, mits deze niet hoger zijn dan de gemeenschappelijke beukenhaag.*

*d. Ook afscheidingen in de vorm van beplanting zijn toegestaan. Indien de beplanting tussen twee privétuinen*

*in wordt geplaatst, dan mag deze niet hoger zijn dan het glazen privacy scherm.*

Mevrouw Jacoby (WB 366) vraagt wat het bestuur met dit artikel bedoelt, omdat bij punt a lijkt of alle afscheidingen niet zijn toegestaan, maar vervolgens bij punten b t/m d weer wel. De heer Van Stempvoort licht toe dat bij punt a inderdaad wordt gezegd dat niets is toegestaan, maar de punten b t/m d zijn de specifieke uitzonderingen daarop.

De heer Van der Klei (WB 96) mist een uitzondering voor de tuinen gelegen aan de entrees van de Wageningseberg in het kader van de veiligheid. Zijn dochter woont op WB 96 en daar is twee keer een insluiper geweest. Er zijn daar muurtjes die omhooglopen, als je daarop staat stap je zo over de haag heen. De heer Van Stempvoort vindt het vervelend om te horen dat dit is gebeurd. Het bestuur zal dit punt de eerstvolgende vergadering meenemen en er de volgende ALV op terug komen. De heer Van Stempvoort vraagt of de heer Van der Klei (WB 96) of zijn dochter een beknopte mail kan sturen naar het bestuur met een uitleg van de situatie en de beoogde situatie zodat het bestuur kan bekijken of een uitzondering mogelijk is. De volgende ALV zou dan de extra uitzondering kunnen worden toegevoegd aan het HR.

De heer Joachimsthal (WB 118) vraagt waarom artikel 3.1.6 in het HR moet komen te staan. Mevrouw Van Dinther geeft aan dat in de loop der tijd steeds meer afscheidingen met een breuk zijn gekomen, waardoor er steeds meer individuele claims bij de VvE binnenkwamen.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de wijzigingsvoorstellen van artikelen 3.1.6: schadeafhandeling glazen tussenschermen en 3.3.8: afscheiding maisonnettes door te voeren in het Huishoudelijk Reglement (1 tegenstem).

## **6. MJOP en begroting toelichting**

### **begroting**

Mevrouw Keyzer geeft een toelichting op de begroting 2021 aan de hand van een presentatie. De totale begroting komt uit op €481.308,-. Verder geeft ze aan dat het voor een VvE sinds 2018 verplicht is om een reservefonds te hebben, deze VvE heeft dat altijd al gehad. Per 1-1-2021 is het saldo van de algemene reserve €12.361 en het reservefonds €298.753,-. Het voorstel is om de servicekosten met 2% te verhogen.

Op basis van de splitsingsakte worden een aantal kostenposten gelijk verdeeld over de 215 appartementen. De overige kosten worden verdeeld volgens het breukdeel. Bij de afrekening (brief juli) zal het bedrag naar het reservefonds en resultaat gelijk blijven, uiteindelijke betaalde bedragen verschillen door het verschil gelijk- en breukdeel. Verder zullen de waterkosten worden verdeeld naar rato geïnterpoleerd verbruik.

Het grootste deel van maandelijkse voorschotbijdrage wordt gebruikt voor de jaarlijkse lasten (€242.818,-). Het overige geld wordt gedoteerd aan het reservefonds (€ 245.490,-). De grootste posten voor het jaarlijks onderhoud zijn de schoonmaak, de verzekeringen en het klein onderhoud.

### **meerjarenonderhoudsplan (MJOB)**

Mevrouw Keyzer licht de grote posten voor komend jaar toe voor het groot onderhoud. Het topdak en de ontluchtingskappen zijn begroot op €334.400,-. De hekwerken van het balkon van de Regenboog op €36.700,-, de klemlijsten op €20.800,-. De controlebeurt voor de staalconstructie lift is begroot op €15.000,- en het vervangen van de lift cabine en het tegengewicht op €16.000,-. De totaaluitgaven komen uit op €437.500,-. Aan het eind van 2021 zit er dan volgens de planning nog €106.745,- in het reservefonds.

De begroting 2021 en het MJOB zijn te vinden op <https://vveravelijn.com>.

Mevrouw Jacoby (WB 366) heeft een vraag over de post administratiekosten vertrekkende leden (Gevaert) van €1250,- bij de uitgaves van het gelijk deel. Zij vraagt waarom deze kosten niet worden verhaald op de verkoper. De heer Smink legt uit dat bij een vertrekkend lid door Gevaert administratieve kosten gemaakt worden, de notaris vraagt stukken op, er kan een betalingsachterstand zijn etc. Daarvoor is een vast bedrag afgesproken met Gevaert van ongeveer €80,- per bewoner. De VvE brengt een maand servicekosten in rekening voor de nieuwe bewoner als entreegeld, zo worden de kosten doorberekend.

De heer Remie (WB 120) vraagt hoe wordt bepaald hoe het groot onderhoud wordt gepland vanaf 2025 en hoe wordt bepaald hoe het bedrag uit het reservefonds wordt verdeeld, omdat er op een gegeven moment €800.000,- in de pot zit. Hij vraagt zich af of er dan geen groot project is om uit te voeren. Mevrouw Beelen legt uit dat hier gedegen onderzoek naar wordt gedaan, er wordt met leveranciers gesproken over de kwaliteit en

de status van onderdelen. Naar aanleiding van de onderhoudscyclus is bekend dat als bijvoorbeeld het dak nu wordt vervangen, over 20 jaar de VvE weer toe is aan een totale renovatie van het dak. In de tussentijd komen er onderhoudsbeurten. De heer Stelling van Gevaert Vastgoedbeheer en mevrouw Beelen zoeken bouwkundig de status uit en wat er gedaan moet worden en wanneer dit gedaan kan worden. Mevrouw Keyzer vult aan dat in de tweede kolom van het MJOB te zien is wat het startjaar is van een onderdeel en in de kolommen ernaast wanneer ze weer aan de beurt komen volgens de onderhoudscyclus. Als bouwkundig blijkt dat een onderdeel niet aan onderhoud toe is, kan het worden doorgeschoven. Over het algemeen wordt drie jaar vooruitgekeken. De heer Koudijs (WB 42) voegt toe dat duurzaamheid ook op den duur meegenomen zal moeten worden in het MJOB, tijdens de rondvraag zal hierop worden teruggekomen.

Het valt de heer Joachimsthal (WB 118) op dat ze schoonmaakkosten erg omlaag zijn gegaan. De heer Van Stempvoort geeft aan dat mevrouw Beelen hier goed over heeft onderhandeld, dit zal worden toegelicht bij agendapunt 7.

De vergadering keurt de begroting 2021 goed en gaat akkoord met de bijbehorende servicekosten verhoging van 2% per 1 januari 2021 (unaniem).

Mevrouw Keyzer geeft aan dat als leden vragen hebben over financiën zij die het hele jaar door kunnen stellen.

## **7. Onderhoudsprojecten 2021**

Mevrouw Beelen licht toe dat de grootste onderhoudsprojecten van afgelopen jaar de liften en het schilderwerk waren. De begroting van de liften is aangepast, omdat er inmiddels zoveel is vervangen dat dit voorlopig niet meer nodig is. Het tegenwicht van de lift staat op de planning voor 2021, dit is echter niet noodzakelijk. Dit is een terugkerend keuringspunt van het liftinstituut, het ziet er nu nog goed uit dus kan eventueel worden doorgeschoven in overleg met de penningmeester.

Met ingang van 1 januari 2021 werkt de VvE met een andere schoonmaker, schoonmaakbedrijf Van de Kraak. Na vele jaren is er afscheid genomen van Meerwijk door diverse oorzaken, waaronder de prijs-kwaliteitverhouding. Ook is Meerwijk overgenomen door een grotere partij, sindsdien liep het niet lekker meer. Er zijn meerdere partijen langs geweest en Van de Kraak bleek prijstechnisch de beste partij. Daarnaast deden zij al de glasbewassing en is het een kleiner familiebedrijf. Mevrouw Beelen is overtuigd dat dit een verbetering kan worden, zeker qua kosten.

Voor 2021 staat onderhoud aan het dak gepland. Mevrouw Beelen hoopt dat dit ook komend jaar uitgevoerd kan worden. Echter had de dakdekker van het huidige dak zich vergist in de begroting. De prijzen blijken veel hoger uit te komen waardoor hij geen partij meer is. Er moet van een ander uitgangspunt worden uitgegaan voor het oude dak. Dit dak bestaat uit leislag, inmiddels hebben meerdere partijen erop gewezen dat grind een goede optie zou zijn. Dit isoleert goed en beschermt het dak. Wat ook moet worden meegenomen is de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen waar de duurzaamheidscommissie mee bezig is. Omdat het dak bijna 4000m<sup>2</sup> is, hebben de heer Stelling en mevrouw Beelen gekozen om eerst een pilot te doen van een aantal m<sup>2</sup>. Dit project loopt, maar kost veel tijd. De duurzaamheidscommissie wordt op de hoogte gehouden bij de plannen voor het dak.

Afgelopen jaren zijn er veel lekkages geweest aan de woonkamerpuien, vooral de woningen waar balkons boven zitten aan de Wageningsebergzijde. De heer Stelling en mevrouw Beelen hebben al diverse oplossingen bedacht die uiteindelijk tot niets hebben geleid. Daarom hebben zij een constructeur ingeschakeld die een rapportage heeft opgesteld, hier wordt ook een oplossing in aangedragen. De constructeur is om een richtprijs en plan van aanpak gevraagd, er zal zo snel mogelijk een pilot worden uitgevoerd bij WB 96. Dit is een onverwachte kostenpost die nog nergens benoemd staat.

Verder staan er wat schilderwerkzaamheden gepland en controle van de staalconstructie, deze wordt nagelopen, schoongemaakt en gereinigd. In 2021 worden de hekwerken van het trappenhuis van de Regenboog gecoat zodat er geen roest meer kan ontstaan. Klein onderhoud loopt het hele jaar door.

Mevrouw Bulkman (WB 100) vraagt wanneer de rapportage van de lekkende puien wordt gecommuniceerd naar de bewoners die hier last van hebben. Mevrouw Beelen geeft aan dat zodra het plan van aanpak van de leverancier binnen is, dit zal worden gedeeld met de desbetreffende bewoners. Bouwkundig is het ingrijpend. Mevrouw Beelen wil de pilot in februari uitgevoerd zien, zodat bij geschiktheid dit eind eerste kwartaal uitgerold kan worden met goedkeuring van de penningmeester. De lekkages hebben een bouwkundige oorzaak.

Mevrouw Bulkman blijft graag op de hoogte van de ontwikkelingen. De heer Remie (WB 120) woont boven WB 96 en wil graag ruim op tijd op de hoogte worden gehouden van grootschalige werkzaamheden en wat te verwachten. Bij de inspectie was hij overvallen, dus hij hoop meegenomen te worden in de informatiestroom over dit project. De heer Van Stempvoort geeft aan dat ook bij de uitrol bewoners een projectplan zullen ontvangen met informatie en een planning.

De heer Meijer (WB 116) kan zich voorstellen dat de kosten voor renovatie aan het dak en duurzaamheid niet hand in hand gaan, hij vraagt zich af of de leden hierover moeten overleggen in een extra ledenvergadering. De heer Van Stempvoort geeft aan dat het bestuur in overleg met de duurzaamheidscommissie een aantal voorstellen aan de bewoners zal voorleggen. Ook de informatiekanalen op de website zullen worden gebruikt om de bewoners hierin mee te nemen. Het is een groot traject.

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

De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 16 juni 2021.

#### **9. Rondvraag en sluiting**

- De heer Koudijs geeft een toelichting op de bevindingen van de duurzaamheidscommissie. Zij hebben meerdere onderdelen onderzocht met betrekking tot zonnepanelen, windwokkels, eventuele opslag in accu's. Er zijn vele mogelijkheden. Ook zijn zij tegen een andere soort dakbedekking aangelopen, rhexpanol. Rhexpanol dakbedekking kan 60 jaar meegaan, dit is neergelegd bij de heer Stelling. Verder zijn zij in afwachting van de ontwikkelingen van het dak. Zonder nieuw dak geen volgende stap. Bij het Utrechts Archief is een diskette opgehaald met bouwtekeningen van de Wageningseberg, ook het dak staat hierop. Deze diskette gaat naar het bestuur en Gevaert.
- De heer Remie (WB 120) zag dat gemeente Utrecht een plan voor 2040 heeft aangekondigd waarin staat dat station Lunetten een intercitystation zal worden en de trambaan wordt verlengd, die mogelijk langs de Waterlinieweg gelegd gaat worden. Hij vraagt zich of de VvE hierin de belangen van de Wageningseberg moet behartigen. De heer Van Stempvoort geeft aan dat hij deze plannen ook met belangstelling heeft gelezen. Hij geeft aan dat bij dit soort projecten inspraakavonden voor omwonenden worden gepland. Bewoners zelf kunnen net zo veel bereiken als de VvE. De VvE zal zich wel blijven informeren. De heer Koudijs vult aan dat de trambaan niet langs de Wageningseberg zal gaan, maar vanuit 't Goylaan Lunetten in, binnen de ring blijft en dan onder de spoorbaan door naar het nieuwe station Koningslaan-Lunetten.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 20.45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....

## Besluitenlijst

### VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering 23 september 2020 en 7 oktober 2020**
  - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 7 oktober 2020 ongewijzigd vast.
  - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 23 september 2020 ongewijzigd vast.
  
- 4. Bestuurswissel Penningmeester**
  - 4.1 De vergadering verleent decharge aan Sjoerd Smink als bestuurslid en stelt Jeannette Keyzer aan als penningmeester.
  
- 5. Aanpassing Huishoudelijk Reglement: afscheiding maisonnettes, schadeafhandeling glazen tussenschermen**
  - 5.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de wijzigingsvoorstellen van artikelen 3.1.6: schadeafhandeling glazen tussenschermen en 3.3.8: afscheiding maisonnettes door te voeren in het Huishoudelijk Reglement.
  
- 6. MJOP en begroting toelichting**
  - 6.1 De vergadering keurt de begroting 2021 goed en gaat akkoord met de bijbehorende servicekosten verhoging van 2% per 1 januari 2021.
  
- 8. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
  - 8.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 16 juni 2021.

## Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

**Een uitzondering bespreken in artikel HR 3.3.8 voor de tuinen gelegen aan de entrees van de Wageningseberg in het kader van de veiligheid.**

*Status: Vastgelegd*

**Servicekosten met 2% verhogen per 1-1-2021**

*Status: Vastgelegd*

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

**Wijziging artikel 3.1.6 en artikel 3.8.8 doorvoeren in HR.**

*Status: Vastgelegd*