

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 16 juni 2021, 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 ledenvergadering. Namens Gevaert Vastgoedbeheer is de heer Stelling aanwezig. Mevrouw Beelen die de technische commissie vertegenwoordigt is helaas afwezig. De heer Stelling zal haar agendapunten overnemen.

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:

- De heer De Vries (WB 420)
- Mevrouw Sparendam (WB 340)

Er zijn 31 van de 217 stemmen (al dan niet middels volmacht) aanwezig.

2. Ingekomen stukken en mededelingen/ vaststellen agenda

Er zijn geen mededelingen. Er is een notitie van de duurzaamheidscommissie binnengekomen, deze komt aan de orde bij agendapunt 8.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de vergadering 9 december 2020 en 23 december 2020

notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 23-12-2020

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 1, agendapunt 1: Mevrouw Jacoby (WB 366) vindt het niet prettig dat de namen en huisnummers in de notulen vermeld worden in verband met de AVG. De notulen staan op de website en deze site is niet afgeschermd. Als de notulen kunnen worden afgeschermd heeft mevrouw Jacoby hier geen moeite mee. De heer Van Stempvoort stelt voor om de notulen dubbel op te maken zodat de versie zonder namen van leden op de website geplaatst kan worden.

De heer Kastelein (WB 120) verbaast zich er ook over dat de gehele website voor iedereen toegankelijk is, ook de financiële cijfers. Hij suggereert te onderzoeken of het met een wachtwoord kan worden afgeschermd. De heer Van Stempvoort geeft aan dat hij dit onderwerp mee zal nemen naar de volgende bestuursvergadering. Financiële stukken zijn echter openbare stukken. Mevrouw Koppelaar (WB 134) geeft als oud-bestuurslid aan dat dit destijds wel is besproken binnen het bestuur. Met toegangscode werken voor de site zorgt voor veel extra administratie. Verder is destijds afgesproken dat leden die problemen hebben met de vermelding van hun naam en huisnummer dit actief aan het begin van de vergadering kunnen aangeven, hun naam wordt dan uit de notulen gehouden. Dit is de juiste werkwijze volgens de AVG. Mevrouw Verspiek (WB 44) zag dat de digitale link voor deze vergadering ook openbaar staat en vraagt of het slimmer is dit alleen per mail te delen. De heer Van Stempvoort geeft aan dat het bestuur dit de volgende keer anders zal doen.

Pagina 4, agendapunt 7: De heer Kastelein (WB 120) vraagt naar de status van de lekkende puien. Hij geeft aan dat er een maand geleden een lek- en detectie inspectie zou komen om de puien te controleren, echter hebben zij niemand langs zien komen. De heer Van Stempvoort geeft aan dat dit punt nog terugkomt deze vergadering.

De vergadering stelt de notulen van 23-12-2020 ongewijzigd vast (unaniem).

notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 9-12-2020

Pagina 1: Mevrouw Jacoby (WB 366) geeft aan dat haar naam verkeerd is gespeld in de notulen.

De vergadering stelt de notulen van 9-12-2020 ongewijzigd vast, met inachtneming van de gemaakte

opmerking (unaniem).

4. Bestuurszaken

De heer Van Stempvoort geeft aan dat zijn huis is verkocht en hij inmiddels al is verhuisd. De overdracht zal nog plaatsvinden. Ook zal bestuurslid de heer De Ruiters aan het eind van het jaar verhuizen. Zij zullen daarom beiden aan het eind van het jaar het bestuur gaan verlaten. De heer Van Stempvoort roept alle geïnteresseerden voor een bestuursfunctie op dit kenbaar te maken via een mail naar de bestuursmailbox. Het voornemen is om na de zomervakantie deze kandidaten uit te nodigen voor een welkomstgesprek. Vervolgens zal er een overgangsfase plaatsvinden om alles netjes te kunnen overdragen.

5. Besluiten inzake procedures / reglement

De heer Stelling geeft aan dat de besluiten inzake procedures / reglement een jaarlijks terugkerend punt is waarover gestemd moet worden. Hier zijn geen vragen over.

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

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

6. Jaarstukken 2020

a. toelichting jaarrekening

De penningmeester, mevrouw Keyzer, geeft een uitgebreide toelichting op de jaarrekening 2020 aan de hand van een presentatie. Deze jaarrekening is vooral te danken aan de vorige penningmeester, de heer Smink. Dankzij zijn toezicht en goede overdracht heeft mevrouw Keyzer zijn werk gemakkelijk voort kunnen zetten. Op de balans is te zien dat Ravelijn een gezonde vereniging is. Het debiteurenbedrag is aanzienlijk verminderd ten opzichte van 2019. De overige vorderingen betreffen alleen de verzekeringen die vooruit worden betaald. Er is een positief exploitatieresultaat van €24.781,69.

Het reservefonds groot onderhoud (MJOB) is gesplitst in twee onderdelen:

- dak, schilderwerk, installaties, diverse elementen
- liften, gemeenschappelijke ruimten

In allebei is veel gedaan afgelopen jaar, in totaal is er €343.052,02 uitgegeven.

Op pagina 8 van de jaarstukken is het exploitatieresultaat te zien. De inkomsten bestaan uit de ledenbijdragen. Verder zijn alle uitgaven te zien. Aan groot onderhoud is aanzienlijk minder uitgegeven dan begroot. Op de verzekeringen is flink bespaard door haar voorganger en het bestuur. Echter hangt de opstalverzekering samen met de herbouwwaarde en de huizenprijzen, deze is dus flink gestegen. Daardoor komen de verzekeringen in totaal ongeveer op hetzelfde uit als in 2019. De beheerkosten bestaan uit de vergoedingen voor de begeleiding van Gevaert. Verder krijgen bestuursleden een vrijwilligersvergoeding en de technisch coördinator een maandelijkse vergoeding. Doordat mevrouw Beelen dit oppakt bespaart de VvE een hoop kosten, omdat dit anders moet worden uitbesteed.

De heer De Vries (WB420) vraagt om een toelichting op de daling van de kosten voor dagelijks onderhoud ten opzichte van 2019. Mevrouw Keyzer licht toe dat dit te danken is aan mevrouw Beelen en het klusteam. De post klein onderhoud is gedaald van €53.822,78 in 2019 naar €19.314,05 in 2020. Het terugkerende probleem van de klemlijsten viel ook onder het dagelijks onderhoud, dit is nu verplaatst naar het MJOB.

Dat het groot onderhoud lager is uitgevallen komt door de liften. Het groot onderhoud van de liften was aanvankelijk begroot om in twee jaar te doen, maar het bleek aanzienlijk te schelen om alles in één keer te doen en de kaspositie stond dit toe. Dus in plaats van €197.000,- is hieraan €181.220,- uitgegeven. Ook het schilderwerk werd goedkoper, in plaats van €162.800,- zoals begroot, kostte dit €149.514,-.

b. verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer de heer Rosendaal (WB 70), de heer Meijer (WB116) en de heer Van Walsem (WB 124), heeft de jaarstukken gecontroleerd. De heer Meijer licht toe dat zij twee opmerkingen hebben. Bij de post klein onderhoud wordt jaarlijks €2.000,- uitgeven aan storingen op de belborden. Dit is een aanzienlijk bedrag, dus de kascommissie adviseert op zoek te gaan naar duurzamere oplossingen. Verder zagen ze dat de kosten voor de technisch coördinator ten laste van de MJOB zijn geboekt. De kascommissie vindt het netter om deze te laten staan, maar dat is een keuze. Mevrouw Keyzer geeft aan dat de adviezen ter harte zijn genomen. Binnen het bestuur al is gesproken over het belbord, dit zal worden meegenomen. De opmerking over de kosten van de technisch coördinator is een boekhoudkundige keuze. De nieuwe penningmeester staat hier nog steeds achter, maar snapt de opmerking. Volgend jaar zal ze dit anders doen.

c. vaststellen jaarrekening en decharging bestuur.

De vergadering stelt de jaarrekening 2020 vast en verleent decharge aan het bestuur (unaniem).

d. bestemming exploitatieresultaat

Er is een positief exploitatieresultaat van €24.781,69. Mevrouw Keyzer stelt voor om een deel toe te voegen aan de algemene reserve om tegenvallers op te vangen. Zo is de opstalverzekering duurder dan begroot. Verder is het de wens van de technisch coördinator om een toilet te maken in de algemene ruimte, deze is bedoeld voor mensen die komen werken.

Tevens zou het bestuur een bedrag van €5.000,- aan de begroting 2021 willen toevoegen voor een nieuwe post duurzaamheid. De heer Van Stempvoort licht toe dat leden al meerdere jaren tijdens de ALV aan het bestuur hebben gevraagd om te kijken naar duurzaamheid van het gebouw. Dit traject is gestart en daar zal een scan voor worden uitgevoerd. Dit is reeds eerder besloten door de vereniging, echter was dit nog niet begroot. Omdat er nu een overschot is wil het bestuur dat gebruiken om dit correct in de begroting te kunnen verwerken.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om €19.781,69 van het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de algemene reserve en €5.000,- toe te voegen aan de begroting 2021 voor de post duurzaamheid (unaniem).

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 (unaniem).

De kascommissie wordt bedankt voor de uitgevoerde werkzaamheden voor het jaar 2020. Verder wordt mevrouw Keyzer bedankt voor al het werk dat ze in de jaarstukken heeft gestoken.

7. Onderhoudsprojecten 2021

De heer Stelling geeft aan dat het bijwerken van de staalconstructie en het schilderwerk bij de kopgevel van trappenhuis groen zo goed als afgerond is. Er zijn nog wat opmerkingen binnengekomen, de schilder heeft aangegeven dit te zullen oppakken.

Het coaten van een aantal hekwerken met roestvorming is uitgesteld door Corona, maar zal gaan gebeuren na de zomer.

Verder loopt het project met de klemlijsten (lekkages). Helaas heeft het bedrijf dat de pilot zou doen vlak van tevoren afgezegd. De kennis van dit bedrijf is wel nodig, daarom is er een nieuwe afspraak gemaakt voor 24 juni.

Een ander project heeft te maken met de dakbedekking. Dit raakt ook de onderwerpen zonnepanelen, dakschoorstenen en duurzaamheid. Hier zijn al veel gesprekken over gevoerd, maar het kost helaas meer tijd dan verwacht. Bij een volgende ALV zal dit uitgebreider worden toegelicht.

Mevrouw Verspiek (WB 44) is benieuwd waar het toilet voor de bouwvakkers zal gaan komen waar bij de begroting over gesproken is. Zij vraagt zich af of het echt nodig is en of het niet juist ongenode gasten aantrekt. De heer Van Stempvoort geeft aan dat aannemers die vaker in het pand komen in het bezit zijn van een sleutel van de algemene ruimtes en bergingen. Mensen zijn vaak bijna de hele dag aan het werk en als er geen toilet is moeten zij nu bij bewoners binnen naar het toilet gaan. In de hoek bij de hydrofoor in de

algemene berging is nog ruimte over om een toilet te bouwen. Dit is een technische ruimte waar al water en afvoer beschikbaar zijn. Deze ruimte zit en blijft op slot. Waarschijnlijk komt hij bij portiek oranje. Het toilet zal meegenomen worden in het normale schoonmaakprogramma.

8. Update duurzaamheidscommissie

De heer Koudijs en de heer De Vries hebben een partij geadviseerd voor een duurzaamheidsscan. Daar komt vervolgens een breed advies uit: energiebesparing, hoe dingen gefinancierd kunnen worden, het dak, gevelisolatie, warmtepompen, zonnepanelen etc. Hier zijn vier partijen voor aangeschreven, uiteindelijk is gekozen voor door de duurzaamheidscommissie geadviseerde partij. Het traject zal circa drie maanden in beslag nemen. Als het advies binnen is, zal dit worden gepresenteerd aan de leden.

De heer Koudijs van de duurzaamheidscommissie verwacht dat er goede adviezen uit gaan komen. Verder wijst de heer Koudijs naar hun notitie. Deze is in twee delen uiteen te zetten, waaronder de ontwikkelingen van de stad met betrekking tot "van het gas af". Dit is nog onbekend, eerst zou er een pilot in de wijk worden gedaan maar dit heeft geen prioriteit meer. Het zal dus nog wel even kunnen duren voordat het gebouw van het gas af gaat. Wat zonnepanelen betreft wacht de duurzaamheidscommissie met spanning af op wat er geadviseerd gaat worden.

Een van de leden is klant bij Eneco en heeft op televisie gezien dat Eneco heeft besloten dat zij al hun klanten binnen vijf jaar van het gas af willen hebben. De heer Van Stempvoort geeft aan dat dat hun ambitie is, maar dat het niet haalbaar is dat dit binnen vijf jaar gerealiseerd kan worden in dit gebouw. Hij zou zich hier niet druk om maken. Mevrouw Keyzer vult aan dat de gemeente ook aangeeft dat vijf jaar niet haalbaar is. Daarnaast heeft Eneco een leveringsplicht, die kan een gebouw niet zomaar in de kou laten staan. Iedereen met tips mag dit melden bij het bestuur, dit onderwerp heeft de volle aandacht van het bestuur en de duurzaamheidscommissie. De heer Joachimsthal (WB 118) heeft ondertussen opgezocht wat Eneco heeft gezegd: over vijf jaar stoppen ze met de verkoop van nieuwe op gas gestookte CV-ketels.

9. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

Voorstel: woensdag 8 december 2021 om 19:30 uur

De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 8 december 2021 om 19:30 uur.

10. Rondvaag en sluiting

- De heer De Vries (WB420) geeft aan dat hij als nieuw lid van de duurzaamheidscommissie wil reageren op de opmerking dat van het gas af niet realistisch is binnen vijf jaar. Zijn persoonlijke mening is dat waar een wil is een weg is. Zonder al te grote problemen en individuele kosten kan het gebouw binnen een jaar van het gas af zijn.
- Mevrouw Verspiek (WB 44) heeft een vraag aan de bewoners van andere portieken. Bij Turquoise hangt er met name in de ochtend een vervelende wietgeur in het portiek en het is onbekend waar dit vandaan komt. Zij is benieuwd of andere portieken dit ook ervaren. De heer Van Stempvoort geeft aan dat in portiek Oranje hetzelfde probleem speelde, hij is een aantal keer op hangjongeren gestuit die een joint aan het roken waren in het portiek. Het is erg hinderlijk. Ook heeft hij een keer jongeren via het noodtrappenhuis bij hen naar binnen zien gaan, hij heeft toen meteen de politie gebeld. Rond die periode zijn er veel inbraken geweest, onder andere in de bergingen van Oranje. Bewoners kunnen dit zelf voorkomen door ervoor te zorgen dat bergings- en toegangsdeuren dicht zijn en in het slot vallen. Bewoners kunnen elkaar hierop aanspreken. Als er mensen worden gezien in het pand waarbij twijfels zijn, dan kan de politie worden gebeld. De vorige keer waren ze er binnen twee minuten met vier auto's. De heer Van Stempvoort stelt voor dit in de volgende nieuwsbrief weer aan te stippen omdat het heel belangrijk is. Iemand vult aan dat het hinderlijk is dat collectanten makkelijk worden binnengelaten en vervolgens het hele gebouw langs kunnen gaan.
- De heer Van Stempvoort doet nogmaals de oproep voor nieuwe bestuursleden.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng 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 9 december 2020 en 23 december 2020

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 23-12-2020 ongewijzigd vast.
- 3.2 De vergadering stelt de notulen van 9-12-2020 ongewijzigd vast, met inachtneming van de gemaakte opmerking.

5. Besluiten inzake procedures / reglement

- 5.1 De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.
- 5.2 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
- 5.3 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening.
- 5.4 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder vertrekken incidentele opdrachten.

6. Jaarstukken 2020

- 6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2020 vast en verleent decharge aan het bestuur.
- 6.2 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om €19.781,69 van het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de algemene reserve en €5.000,- toe te voegen aan de begroting 2021 post duurzaamheid.
- 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.

9. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

- 9.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel de nieuwe Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 8 december 2021 om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

In bestuursvergadering het afschermen van namen/stukken/vergaderlink op de website bespreken i.v.m. de AVG.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

In de nieuwsbrief aanstippen dat bewoners goed toegangs- en bergingsdeuren moeten sluiten ivm insluipers.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

€19.781,69 van het positieve exploitatieresultaat toevoegen aan de algemene reserve en €5.000,- toevoegen aan de begroting 2021 post duurzaamheid.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Mevrouw E. Stoker)