

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 8 december 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 en mevrouw Peeters als notulist.

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 Froeling
- De heer Van Vliet
- De heer Helleman
- De heer Van Deursen

Er zijn 42 van de 215 stemmen (al dan niet middels volmacht) aanwezig.

2. Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

De heer Stempvoort deelt mee dat er een ingekomen stuk is van de duurzaamheidscommissie, deze zal aan de orde komen bij agendapunt 7. Daarnaast zijn er ingekomen stukken van mevrouw Leenheer en de heer Weegenaar, deze worden behandeld bij agendapunt 9.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de vergadering woensdag 2 juni 2021 en woensdag 16 juni 2021

De heer Stempvoort neemt de notulen van woensdag 2 juni 2021 en woensdag 16 juni 2021 zowel tekstueel als inhoudelijk door. Er wordt per pagina gevraagd of er nog vragen en/of opmerkingen zijn.

Notulen woensdag 16 juni 2021

Pagina 1, agendapunt 3: Er wordt aangegeven dat de link naar de online vergadering ditmaal anders gecommuniceerd zou worden en niet op de website geplaatst zou worden. De heer Stelling reageert hierop dat de link naar alle leden is gemaïld vanuit Gevaert. Er wordt door de heer De Ruiter hieraan toegevoegd dat hij de link wel had verwijderd op de hoofdpagina van de website, maar is vergeten te verwijderen op de doorlink pagina. Dit ging om de link van de vorige vergadering, de nieuwe link van deze ALV heeft nooit op de website gestaan.

Pagina 4, agendapunt 8: De heer Koudijs moet zijn: de heer Akkermans. Dit zal worden aangepast.

Pagina 4, agendapunt 10: Bij de rondvraag bullet 1 staat de naam van de heer De Vries, dit klopt niet en moet ook veranderd worden naar de heer Akkermans.

De vergadering stelt de notulen van woensdag 2 juni 2021 ongewijzigd vast.

De vergadering stelt de notulen van woensdag 16 juni 2021 vast, met inachtneming van de besproken naamswijzigingen op pagina 4.

4. Bestuurswissels

Mevrouw Beelen licht namens het bestuur toe dat er afscheid wordt genomen van twee zeer betrokken bestuursleden: Paul van Stempvoort en Floris de Ruiter. Beiden zullen gaan verhuizen. Zij worden hartelijk bedankt voor het verrichte werk en de input. De heer Van Stempvoort heeft aangeboden de algemene ledenvergadering te blijven voorzitten als er geen vervanging is.

Twee leden hebben zich aangemeld om de taken van de vertrekkende bestuursleden op te volgen, zij hebben de laatste tijd al meegelopen met het bestuur. De heer Miltenburg zal onder andere ook het klusteam aansturen. Mevrouw Jacoby neemt de taak van de heer De Ruiter over, onder andere handhaving van het

Huishoudelijk Reglement (HR). De kandidaat-bestuursleden krijgen de gelegenheid zich kort voor te stellen:

- Hans Miltenburg wil graag het klusteam naar een hoger niveau tillen en zich voor de rest bezighouden met participatie van medebewoners.
- Carla Jacoby heeft ervaring in een andere VvE als bestuurslid. Naast het HR zal ze zich gaan bezighouden met bewonersvragen en het ondersteunen van mevrouw Beelen. Ook verzorgt zij het mailverkeer van de bestuursmailbox.

De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Miltenburg en mevrouw Jacoby als bestuursleden.

5. MJOP en begroting toelichting

De penningmeester, mevrouw Keyzer, geeft een uitgebreide toelichting op het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en de begroting 2022 aan de hand van een presentatie.

De begroting voor 2022 komt uit op €490.882,-. Een deel van de uitgaven wordt gelijk over alle appartementen verdeeld, het andere deel wordt middels het breukdeel uit de splitsingsakte verdeeld. In een figuur laat mevrouw Keyzer de verhoudingen tussen de uitgaven zien, vereniging en beheer en het reservefonds zijn grote posten. Van de onderhoudskosten is de schoonmaak een grote post. Klein onderhoud bestaat uit bijvoorbeeld lekkages, liftreparaties of kapotte sleutels. Het is fijn dat sommige bewoners meehelpen om het schoon te houden. Ook de inzet van het klusteam dat reparaties verricht komt ten goede aan alle leden, omdat dit uitgaven scheelt.

Een grote post in het MJOP is het dak. Deze was eigenlijk gepland voor dit jaar, maar is doorgeschoven naar 2022. Dit komt onder andere omdat het bestuur de duurzaamheidsscan wilde afwachten. Het bedrag voor het dak is naar €413.000,- gegaan omdat alle kosten stijgen. Verder staat gepland in 2022: deuren entrees hang-/sluitwerk, scharnieren en deurdrangers, bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg, galerijen toplaag vernieuwen 2e verdieping Vaalseberg + kitten, rioleringen Wageningseberg tuinzijde (renovatie), onderhoud aan de lift, vervanging ontluchtungskappen, vuilwaterpompen en het vervangen van klemlijsten. De kosten voor het groot onderhoud voor 2022 komen hiermee uit op €605.500,-. Dit zal worden betaald vanuit het reservefonds, aan het eind van 2022 zit er dan nog €152,265,- in het reservefonds. In het MJOP is de cyclus van elk onderdeel te zien. Sommige onderdelen, zoals de entrees, zijn opgedeeld en staan meerdere keren op het MJOP. Deze komen over verschillende jaren aan de orde.

De begroting is ook terug te vinden op de website. De begroting en het MJOP zullen ter stemming worden voorgelegd. Mevrouw Keyzer vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn.

- De heer Helleman vraagt wat klemlijsten precies zijn. Ook wordt er gevraagd naar de hoge prijs hiervan. De heer Stelling licht toe dat de hele gevel aan de straatzijde van de Wageningseberg en een deel van de Vaalseberg van de begane grond tot de tweede verdieping bestaat uit puien waarvan de glazen delen worden vastgeklemd in de profielen. Dat gebeurt met verticale kunststof lijsten. Er is geconstateerd dat deze na verloop van tijd hun klemkracht verliezen en er daardoor problemen ontstaan, zoals hardnekkige lekkages. Daarom is er gekozen om hier structureel verbeteringen aan te gaan brengen en er een project van te maken. Bij de adressen waar urgente problemen zijn worden de problemen nu aangepakt, met de informatie die hieruit komt wordt een groter project gestart voor alle adressen.
- De heer Akkermans geeft aan dat hij vindt dat in het MJOP niet genoeg rekening wordt gehouden met duurzaamheid, zoals bij het dak. De begroting is gebaseerd op gegevens uit het verleden en daardoor kloppen de bedragen niet. Daarnaast vraagt hij of in de beheerskosten ook advisering van Gevaert op dit gebied is opgenomen. Mevrouw Keyzer kan de exacte bedragen opzoeken en delen met de heer Akkermans. Gevaert ondersteunt op technisch gebied coördinator mevrouw Beelen en doet daarnaast de administratieve en financiële ondersteuning. De heer Stempvoort vult aan dat alles netjes in een beheersovereenkomst is opgenomen. De heer Stelling licht toe dat Gevaert betrokken is bij het MJOP in samenwerking met het bestuur. Bij het dak is duurzaamheid wel meegenomen, zo is er gekeken naar levensduur en de mogelijkheden om er zonnepanelen op te kunnen leggen. Dit onderwerp komt terug bij agendapunt 7. De heer Akkermans geeft tenslotte aan dat de duurzaamheidsscan niet de enige reden is geweest dat het project dak is vertraagd. Er speelt veel meer wat het project vertraagd heeft. Mevrouw Keyzer geeft aan dat het de bedoeling is om de projecten uit te voeren in het jaar dat het op het MJOP staat.

- Mevrouw Koppelaar geeft een compliment over de presentatie. Mevrouw Keyzer bevestigt dat het hang- en sluitwerk gaat om het klemmen van de deuren. De riolering betreft de inpandige riolering. Ook wordt er gevraagd waarom de schoonmaakkosten stijgen. Mevrouw Keyzer licht toe dat het voornamelijk gaat om stijgende arbeidskosten, maar ook toenemende benzinekosten etc.
- Er wordt opgemerkt dat de pijl bij het verkeerde punt staat in de presentatie, hij staat nu bij intercom. Mevrouw Keyzer bevestigt dat de pijl eigenlijk een regel lager bij de noodverlichting moet staan. Echter komt de intercom er ook spoedig aan, in 2024.
- Mevrouw Sas geeft aan dat zij het jammer vindt dat het isoleren van de gevels pas in 2024 staat begroot voor een relatief laag bedrag. In het kader van duurzaamheid zal isolatie beter werken dan zonnepanelen.
- De heer Schrijvershof vraagt of 2% servicekostenverhoging wel hoog genoeg is in verband met de inflatie of in het geval van onvoorziene tegenslagen. Mevrouw Keyzer geeft een toelichting op de vermogensprognose van de VvE die onderaan het MJOP te zien is. Over tien jaar zit er €700.145,- in het reservefonds bij een jaarlijkse verhoging van 2%. Dit is vrij veel, maar de verwachting is dat de VvE dit vermogen ondertussen nodig zal hebben voor extra kosten die moeilijk te voorzien zijn, zoals voor isolatie. Voor nu is 2% dus voldoende, de VvE heeft een gezonde vermogenspositie.
- De heer Vandenberg heeft naar aanleiding van de opmerking van de heer Akkermans over duurzaamheid nu een dilemma of hij voor of tegen moet stemmen, omdat er ook een kans ligt om dit beter aan te pakken. Hij vraagt of er vergelijkbare gebouwen zijn waarnaar gekeken kan worden om dit slimmer aan te pakken. De heer Stelling geeft aan dat er wordt geprobeerd al wel meer duurzaamheid in het MJOP in te bouwen, in afwachting van de rapportage van de duurzaamheidsscan. Zo is de begroting voor het dak al opgehoogd. Het beeld voor de duurzaamheidsmogelijkheden voor dit gebouw is nog niet compleet, zodra dit wel zo is kan het worden verwerkt naar exacte bedragen in het MJOP.

De begroting 2022 en het MJOP worden tegelijk ter stemming voorgelegd. De kanttekening die de heer Stelling maakt is dat het MJOP elk jaar opnieuw kritisch bekeken zal worden.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting 2022, inclusief een stijging van de servicekosten van 2%.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het MJOP voor 2022 - 2032.
(35 voor, 3 tegen, 6 onthoudingen)

6. Onderhoudsprojecten 2022

Onderhoudsprojecten 2021

Mevrouw Beelen licht de onderhoudsprojecten van afgelopen jaar toe. De staalconstructie is onderhouden, hij is niet in zijn geheel geschilderd want dit was niet nodig. Hier en daar zijn hekwerken van de balkons opnieuw gecoat, dit is perfect verlopen en kan als pilot dienen. De klemlijsten zijn bewust opgesplitst in delen om de kosten te drukken. Het straatwerk aan de Vaalsebergzijde is uitgevoerd, dit wordt ook in fases gedaan. De riolering verzakt onder de woningen, dit heeft erge gevolgen als er niets aan gedaan wordt. Hier is onderzoek naar gedaan en dit zal worden gerenoveerd. Verder krijgt het gebouw glasvezel eind 2022/2023. Er is eindelijk een toilet voor aannemers, deze is afgesloten met een code. Deze is dan ook echt alleen bedoeld voor werklieden en niet voor de bewoners. De verlichting is met dank aan het klusteam ook hier en daar aangepakt.

Onderhoudsprojecten 2022

De heer Stelling geeft een toelichting op de geplande onderhoudsprojecten. Het dak zal worden gecombineerd met de schoorsteenkappen. Werkzaamheden aan de lift staan begroot, maar er zal worden gekeken wat werkelijk gedaan moet worden vanuit de keuringen. Wat niet nodig is zal worden doorgeschoven in overleg met het bestuur. Verder staan er posten voor vuilwaterpompen, hang- en sluitwerk entreedeuuren, bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg en galerijen toplaag vernieuwen Vaalserberg (2e verdieping). Daarnaast renovatie van de riolering en de klemlijsten die eerder zijn genoemd.

7. Update duurzaamheidscommissie / verduurzaming Ravelijn

De heer Stelling geeft aan dat er in de vorige vergadering is besloten een duurzaamheidsscan uit te laten voeren. Het bestuur heeft begin juni opdracht verstrekt aan de partij 'Voor de VvE' na meerdere offertes te

hebben vergeleken. Begin september heeft het bestuur de link ontvangen voor de enquête onder de bewoners. De enquête is beoordeeld door het bestuur, en het bestuur heeft 'Voor de VvE' gevraagd of deze enquête kon worden aangepast. Helaas bleek dit niet mogelijk. Toen is er na divers overleg gekozen voor het aanvullen met vragen via een begeleidend schrijven. Vervolgens is de enquête verzonden, en heeft het de nodige tijd geduurd voordat de resultaten geclusterd beoordeeld werden door 'Voor de VvE'. 'Voor de VvE' gaf aan dat de respons laag was en de antwoorden diffuus, waardoor zij het lastig vond om dit goed af te ronden. 'Voor de VvE' wilde daarom een trappenhuisessie organiseren om meer in contact te gaan met de leden.

Het bestuur gaf hierop aan dat de afspraak was dat er een rapportage zou komen, waarin onder andere een 3D-scan van het gebouw en de insnijding van het dak zou zijn opgenomen. Het bestuur wilde graag eerst dit rapport ontvangen, zodat zij zich eerst een beeld zou kunnen vormen. Hierop ontstond een discussie met 'Voor de VvE', welke vasthield aan het houden van trappenhuisessies. Het bestuur vond het verloop van het proces niet veel vertrouwen wekken en heeft nogmaals gevraagd om een rapport van de beschikbare data. Dit is uitgebleven, waarna het bestuur de opdracht eind november heeft ingetrokken.

De duurzaamheidscommissie heeft aan het bestuur aangegeven dat het hen wel verstandig leek de trappenhuisessies te laten plaatsvinden om de inbreng van de leden te horen. De VvE, het bestuur en de duurzaamheidscommissie vinden duurzaamheid belangrijk en willen komen tot een goed beeld van wat er wel en niet kan bij het gebouw. Echter verschillen het bestuur en de duurzaamheidscommissie van mening over de route ernaar toe. De heer Stelling merkt op dat dit een kant van het verhaal is.

De heer Akkermans krijgt het woord namens de duurzaamheidscommissie. Hij geeft aan dat de duurzaamheidscommissie de andere kant van het verhaal niet goed kent, omdat hij alleen af en toe van 'Voor de VvE' feedback krijgt, en niet vanuit het bestuur. Hij licht toe dat enkele jaren geleden het bestuur een duurzaamheidscommissie heeft aangesteld, omdat er onder de bewoners de behoefte voor verduurzaming van het pand leefde. De opdracht voor deze commissie was om het bestuur hierin te ondersteunen en adviseren. Dit is een verstandige keus geweest, omdat naast de behoefte van bewoners ook de wet- en regelgeving steeds strikter wordt. Ook de energieprijzen stijgen steeds meer. Het is belangrijk om het pand bewoonbaar te houden, het comfort te verhogen en de woningen waardevast te houden. Afgelopen jaren heeft de commissie wat adviezen gegeven, maar er zijn nog geen grote stappen gezet. De commissie vindt het belangrijk dat hier meer aandacht aan besteed wordt. Hun advies aan het bestuur was: Stel een adviseur aan die een goede duurzaamheidsscan opstelt, met haalbare, betaalbare en praktische voorstellen. Er zijn veel aspecten die in een duurzaamheidsscan meegenomen moeten worden.

Daarom onderschrijft de duurzaamheidscommissie de mening van 'Voor de VvE': Je kunt wel een rapport schrijven met alle mogelijkheden, maar dan bestaat de kans dat deze in een lade terechtkomt. De kosten zijn te hoog, iedereen wil wat anders, de behoeften liggen te ver uit elkaar.

Het voorstel van 'Voor de VvE' voor de trappenhuisessies is kosteloos, tijdens de sessies kan 'Voor de VvE' de leden mee nemen voor wat betreft het laaghangend fruit en kunnen de leden hun behoeftes delen. Een rapport zou niet alleen geschreven moeten zijn voor het bestuur vanuit een rationele aanvieligroute, maar ook geschreven voor de bewoners. Dit is de reden dat de heer Akkermans als lid van de VvE dit punt op de agenda heeft ingebracht en daarnaast heeft gevraagd of dit in stemming kan worden gebracht, waarbij hij hoopt dat de medebewoners onderschrijven wat de duurzaamheidscommissie adviseert.

De duurzaamheidscommissie adviseert het bestuur om te kijken of het traject toch met de partij 'Voor de VvE' afgemaakt kan worden, omdat de kosten al zijn gemaakt en er al stappen zijn gezet. Nog belangrijker vindt hij om het bestuur op te roepen om echt werk te maken van de verduurzaming en dit niet vooruit te schuiven naar de toekomst.

De vraag van de heer Akkermans aan het bestuur is om de volgende vraag aan de leden voor te leggen: Moet dit bestuur meer actief aan de slag met de verduurzaming van het pand, en moeten zij proberen om de zaak met Voor de VvE nog rond te krijgen?

De heer Van Stempvoort dankt de heer Akkermans voor zijn betoog. Alvorens de vraag voor te leggen, geeft de voorzitter de overige leden de kans om nog vragen te stellen.

- Er wordt gevraagd waarom het bestuur het vertrouwen precies is verloren in deze partij en of de trappenhuisessies nu wel of niet hebben plaatsgevonden. De heer Van Stempvoort geeft aan dat deze sessies nog niet hebben plaatsgevonden. De heer Stelling legt uit dat het bestuur 'Voor de VvE' opdracht heeft gegeven voor een duurzaamheidsscan, waarbij het gebouw technisch helemaal wordt doorgelicht. Dat bestaat uit een uitvoering van een 3D-scan, dakinspectie, inspectie elektrische

installatie, etc. Er heeft hiervoor iemand een paar dagen door het gebouw gelopen. Uit deze werkzaamheden en uit de enquête zijn data gekomen. Het bestuur was verbaasd door de opmerking dat er vooraf nog trappenhuisessies nodig waren, en dat er met de scan en data nog geen rapport gemaakt kon worden. Het bestuur wilde eerst graag de rapportage ontvangen, zodat inzichtelijk zou worden wat er nu allemaal aan data verzameld was. Tot dan toe was er alleen een Excel-sheet gedeeld met opmerkingen van bewoners op adresniveau, maar dat gaf het bestuur als leken nog geen inzicht in het grotere geheel. Hiervoor was juist 'Voor de VvE' ingeschakeld. Het bestuur wilde uiteraard wel naar de leden, maar wilde eerst een rapportage ontvangen. Dit rapport bleef echter uit, dit vond het bestuur erg onprettig. Hiertoe heeft Gevaert namens het bestuur 'Voor de VVE' herhaaldelijk om verzocht, met vermelding van een uiterlijke leveringsdatum.

- De heer Akkermans geeft aan dat dit de kant van het verhaal van het bestuur is, van 'Voor de VvE' heeft hij echter andere signalen ontvangen. Hij vindt het ingewikkeld dat deze partij zich hier niet kan verdedigen. De heer Van Stempvoort geeft aan dat dit een vergadering is van eigenaren, dus een leverancier daar niet per se in thuishoort. De heer Akkermans krijgt van de voorzitter de mogelijkheid om als bewoner de mening van 'Voor de VvE' te verkondigen, maar kiest er voor om dit niet te doen. De heer Van Stempvoort geeft aan dat vanuit zijn tijd van het bestuur het geen vraag is om iets met duurzaamheid te doen. De zienswijze verschilt alleen tussen hoe een leverancier iets aanlevert en hoe het proces aangevlogen wordt.
- Mevrouw Van Dinther geeft aan dat ook het bestuur graag wil dat er met bewoners wordt gesproken, in een later stadium. Hieruit is het eerste verschil van inzicht met 'Voor de VvE' ontstaan. Wat het bestuur vooral opviel aan de enquête is dat een bewoner als leek de vragen en de keuzes die in de enquête werden voorgelegd niet kon beantwoorden, omdat deze geen idee had wat de keuzes inhouden qua rendement en kosten. Vandaar dat het bestuur eerst resultaten beschikbaar wilde hebben van hoe het pand kan worden verbeterd en tegen welke kosten. Met die informatie zou het bestuur graag gesprekken met de leden aangaan. Op die manier had er ook gesproken kunnen worden over de kosten. De kosten zullen ook de wensen van bewoners beïnvloeden. Daarnaast zou het bestuur graag duurzaamheid bespreken met alle eigenaren in een eventuele extra vergadering. Ze vindt het jammer dat er maar 30 eigenaren hebben gereageerd op de enquête en er ook nu maar krap 40 leden aanwezig zijn op de vergadering, terwijl het om enorme beslissingen gaat voor het pand. Het bestuur vond het daarom te vroeg voor de trappenhuisessies. De heer Akkermans zegt juist dat een trappenhuisessie kan helpen om uitleg te geven en de mogelijkheden uit te leggen.
- Mevrouw Koppelaar vindt deze discussie bijzonder omdat het voornamelijk gaat om een probleem met een leverancier. Er wordt niet geleverd wat is afgesproken. Zij vindt dat dit gesprek niet thuishoort in deze vergadering. Als het gaat om duurzaamheid is het belangrijk om te weten wat bewoners hiermee willen. Zij sluit zich aan bij mevrouw Van Dinther dat er voor de trappenhuis sessies nooit voldoende bewoners zullen komen opdagen, als zelfs bij de algemene vergaderingen waar wordt besloten over servicekosten er al zo weinig leden komen. Het is belangrijk dat een rapportage concrete ingangen geeft om een gesprek te kunnen hebben met de leden. Op dit moment is er gewoon onvoldoende informatie.
- De heer Van Deursen vraagt wat het alternatief is en of de VvE alsnog dit rapport gaat krijgen als hierom wordt gevraagd. De heer Stelling kan dit moeilijk inschatten. Het zou kunnen dat 'Voor de VvE' een concept kan aanleveren met de resultaten tot nu toe, met de kanttekening dat er te weinig respons is gekomen uit de enquête om het draagvlak te kunnen toetsen. Dit zou de VvE wel richting en handvatten kunnen geven.
- Een van de aanwezigen suggereert een lijst met concrete keuzes met daarbij de kosten en wat het oplevert voor het gebouw. Alle leden kunnen dan hun voorkeur aangeven en de uitvoer kan vervolgens bovenaan de lijst met uitkomsten starten.

De heer Akkermans geeft aan dat hij zijn eerder ingezonden verzoek na contact met de heer De Ruiter welke de kant van het bestuur heeft toegelicht, graag wat algemener zou willen formuleren:

Het bestuur moet pro actiever aan de slag met verduurzaming van het pand, ten eerste door te komen tot een gedragen duurzaamheidsscan, al dan niet met 'Voor de VvE'.

Er wordt uiteindelijk niet gestemd, maar de heer Van Stempvoort geeft aan dat niemand hiertegen zal zijn. Het traject zal doorgang gaan vinden, al dan niet met 'Voor de VvE'. Er is consensus binnen de vergadering dat er

een plan moet komen waar concrete keuzes op gemaakt kunnen worden en waar leden in sessies over geïnformeerd kunnen worden. De vergadering vraagt het bestuur om een goede scan en een goede kosten-batenanalyse op korte termijn. Wie dit aanlevert, maakt hierbij niet uit. De heer Akkermans benadrukt dat het belangrijk is dat het bestuur hierop kan worden aangesproken.

8. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 15 juni 2022 om 19:30 uur.

9. Rondvraag en sluiting

De heer Van Stempvoort komt terug op de twee ingezonden stukken:

- Mevrouw Leenheer vraagt of er naast duurzaamheid ook wordt nagedacht over modernisering van het gebouw, om het pand niet in waarde te laten dalen. Zij hoopt dat dit wordt meegenomen in de gedachten voor het onderhoud. Mevrouw Keyzer antwoordt dat niemand hiertegen zal zijn, maar dat in haar rol als penningmeester er ook naar de kosten hiervan gekeken moet worden. Zij zou volgend jaar graag doorpraten over de mogelijkheden die er zijn binnen de middelen die de VvE heeft. Het tweede punt van mevrouw Leenheer is dat er binnen hun trappenhuis een situatie met huurders was, waar de huurders niet op de hoogte waren van het HR en andere informatie. Het lijkt haar handig dat deze informatie ook aan de huurders wordt verstrekt door het bestuur en Gevaert. Mevrouw Beelen geeft aan dat het bestuur dit actief doet. Daarnaast is het de plicht van de verhuurende eigenaren om dit te doen. Zowel Gevaert als het bestuur zitten hier bovenop. Het is goed dat mevrouw Leenheer dit aankaart.
- De heer Weegenaar geeft aan dat hij veel geluidsoverlast in de slaapkamer ervaart van burens en het verkeer. De isolatiewaarde van de schuiframen is bijzonder laag. Er is een extra isolatielaag aangebracht, dat heeft nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Hij vraagt of het schuifraam vervangen zou kunnen worden door HR++ glas. De heer Van Stempvoort vertelt dat hij weet dat meerdere bewoners hier last van ondervinden. Hij stelt voor dat het bestuur hier zelf over na gaat denken en met een goede oplossing komt op de volgende vergadering. Een van de aanwezigen vult aan dat dit samen gaat met het punt verduurzamen. Er is een plan van vijf jaar geleden waarin alle opties staan opgetekend voor de gevel, inclusief de kosten en terugverdientijd. Plannen hiervoor zouden dus snel gemaakt kunnen worden. Mevrouw Beelen vult aan dat dit integraal en goed moet gebeuren, dit zal wel geld gaan kosten.

Rondvraag

- De heer Rolff zou graag willen weten wat je als individuele eigenaar, buiten de VvE om, kan doen aan verduurzaming en waar je je aan moet houden. De heer Van Stempvoort geeft aan dat er sinds vorig jaar op de website suggesties en tips staan om zelf mee te beginnen.
- Mevrouw Koppelaar zag vandaag dat er een bericht van de politie is opgehangen en vraagt of het bestuur hier meer van weet. Mevrouw Beelen geeft aan dat de Wageningseberg is aangemerkt in de top drie van meest gevoelige plekken voor inbraken in Utrecht. Dit gaan om auto- en woninginbraken, maar ook gestolen fietsen etc. De politie acht het noodzakelijk dat er opgetreden gaat worden. Binnenkort is er daarom een algemene avond bij het hoofdtrappenhuis over wat bewoners zelf kunnen doen, maar ook wat de VvE kan betekenen in het kader van de veiligheid.

De heer Stempvoort bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:25 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering woensdag 2 juni 2021 en woensdag 16 juni 2021**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van woensdag 2 juni 2021 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van woensdag 16 juni 2021 vast, met inachtneming van de besproken naamswijzigingen op pagina 4.

- 4. Bestuurswissels**
 - 4.1 De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Miltenburg en mevrouw Jacoby als bestuursleden.

- 5. MJOP en begroting toelichting**
 - 5.1 De vergadering gaat akkoord met de begroting 2022, inclusief een stijging van de servicekosten van 2%.
 - 5.2 De vergadering gaat akkoord met het MJOP voor 2022 - 2032.

- 8. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 8.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 15 juni 2022 om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

Bestuurswissel doorvoeren in de Kamer van Koophandel.

De heer Miltenburg en mevrouw Jacoby doorvoeren als bestuursleden, de heer Van Stempvoort en de heer De Ruiter uitschrijven uit het bestuur.

Status: Vastgelegd

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

Naast duurzaamheid ook modernisering meenemen in de groot onderhoudsplannen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Plan van aanpak voor isolatie gevel/schuiframen straatzijde maken.

Status: Vastgelegd

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

Servicekosten verhogen met 2% per 1-1-2022.

Status: Vastgelegd

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

Traject duurzaamheid proactief vervolgen d.m.v. een goede duurzaamheidsscan en een goede kosten-batenanalyse op korte termijn.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid