

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 14 december 2022, aanvang 19:30 uur.

1 Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering, de heer Van der Sluis, opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Wegens afwezigheid van de heer Haanstra zal hij eenmalig de vergadering leiden. Namens Gevaert Vastgoedbeheer is de heer Stelling aanwezig.

De aanwezigen achter de bestuurstafel worden voorgesteld: de heer Miltenburg (algemeen bestuurslid), mevrouw Jacoby (algemeen bestuurslid), mevrouw Beelen (voorzitter en technisch beheer).

Van het totaal van 215 zijn 43 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Omdat het een tweede vergadering betreft kunnen er rechtsgeldige besluiten worden genomen.

Een aantal nieuwe bewoners zijn voor het eerst aanwezig: Mevrouw Peters en de heer Van der Vlucht (WB 142), de heer Hoekstra (WB82), de heer Dalum (WB 154), de heer De Vries en mevrouw Weites (WB 4), mevrouw Stelloo (WB 14 vanaf 1 maart).

2 Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3 Notulen van de vergadering woensdag 1 juni 2022 en woensdag 15 juni 2022

Notulen Algemene Ledenvergadering 1 juni 2022

De vergadering stelt de notulen van 1 juni 2022 ongewijzigd vast.

Notulen Algemene Ledenvergadering 15 juni 2022

De notulen van de vergadering van 15 juni 2022 worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 1, agendapunt 4: de naam van mevrouw Jacoby staat verkeerd gespeld.

Pagina 2, agendapunt 6b: de naam van de heer Van Walsem is niet correct geschreven.

Pagina 2, agendapunt 5b: de heer Van der Sluis geeft aan dat de in de incassoprocedure gehanteerde termijnen inderdaad kloppen.

Pagina 3, agendapunt 7: Er wordt gevraagd of rookmelders ook verplicht zijn in de algemene ruimtes.

Mevrouw Beelen geeft aan dat dit niet hoeft.

Pagina 7, agendapunt 9: Mevrouw Beelen geeft aan dat ze een maand voor de dakrenovatie begint informatie zal rondsturen naar de leden. Hierbij zal ze ook de productinformatie voegen.

De vergadering stelt de notulen van 15 juni 2022 vast, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

4 MJOP en begroting 2023 toelichting

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De heer Stelling licht toe dat er een duurzaam MJOP in de maak is. Tot die tijd wordt uitgegaan van het bestaande MJOP. Er zijn bedragen gereserveerd voor verschillende onderdelen gebaseerd op de onderhoudscyclus en er zal worden beoordeeld of het onderhoud ook echt nodig is. Zo niet, dan schuift de post door naar volgend jaar. In 2023 is er een bedrag gereserveerd voor: de dakrenovatie, controlebeurt buitenschilderwerk hout van de maisonnettes, frequentieregelaars van de liften, tractieschijven / draagkabels en omlidwielen van de liften, vuilwaterpompen vervangen, accu's noodverlichting vervangen, deuren entrees hang-/sluitwerk, scharnieren en deurdrangers / deurmatten, bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg, galerijen toplaag [vernieuwen] 2e verd. Vaalserberg + kitten, woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]. Ook staat er een post begroot voor de het vervangen van een liftmachine [6], deze opdracht is ook al uitgezet omdat deze niet meer in goede conditie verkeerde. De vervanging ontluhtingskappen wordt aangepakt in combinatie met het dak. De heer Witkamp vraagt naar de isolatie van de achtergevel. De heer Stelling antwoordt dat deze vraag zal worden meegenomen in het nieuwe duurzame MJOP.

In totaal staat er voor 2023 €804.800,- begroot voor groot onderhoud. De grootste kostenpost is de dakrenovatie. Er is geprobeerd om de kosten zo veel mogelijk te verdelen, zodat niet alle kosten tegelijk komen. Onderaan het MJOP is de stand van de reservefondsen te zien. De vergadering gaat akkoord met het geplande groot onderhoud voor 2023.

Begroting 2023

De heer Stelling geeft een toelichting op de begroting. De totale begroting komt uit op €539.713,-. De heer De Vries vraagt als nieuwe bewoner of er een algemeen document bestaat waar de begroting gedetailleerd wordt uitgelegd. De heer Stelling geeft aan dat dit er niet is, maar hij altijd extra uitleg kan geven. Mevrouw Beelen vult aan dat de VvE de laatste maanden zonder penningmeester heeft gezeten, normaal maakt de penningmeester een verslag met een onderbouwing.

De heer Stelling licht toe dat deze begroting inhoudt dat de servicekosten met 10% zullen worden verhoogd per 1 januari 2023. Dit is de enige mogelijkheid om de VvE gezond te houden. Mevrouw Bulkman geeft aan dat ze het prettig zou vinden als de verhoging voortaan ook op de agenda benoemd zou worden.

De vergadering gaat akkoord met de begroting en bijbehorend servicekostenniveau per 1-1-2023 (38 stemmen voor, 5 stemmen tegen).

5 Glasvezel

a. toelichting

Mevrouw Beelen geeft aan dat er toestemming nodig is van de leden voor het laten aanleggen van glasvezel in het gebouw, omdat er in de algemene delen moet worden geboord. De aanleg hiervan is kosteloos. Bewoners kunnen vervolgens zelf beslissen of ze hier gebruik van maken.

b. voorstel: de vergadering gaat akkoord met het kosteloos aanbrengen van glasvezel in het gebouw. Er is geen afname verplichting voor de bewoners.

De vergadering gaat akkoord met het kosteloos aanbrengen van glasvezel in het gebouw. Er is geen afname verplichting voor de bewoners.

6 Update duurzaamheid / verduurzaming Ravelijn

Mevrouw Aarnoudse geeft een toelichting vanuit de duurzaamheidscommissie. Zij is nu het enige lid hiervan en is daarom bereid om ook toe te treden tot het bestuur. Ze loopt al vanaf 1 juni met het bestuur mee. Het nieuwe dak zal een duurzaam dak zijn: het materiaal is duurzaam, het isoleert goed en is voorbereid om iets op te kunnen plaatsen. Om in aanmerking te komen voor subsidie moesten er eerst twee maatregelen worden genomen, de voorkeur van de leden ging naast het dak uit naar glas- en gevelisolatie aan de galerijzijde. Echter gaat het om te weinig vierkante meters om hiervoor in aanmerking te komen. Gelukkig is het vanaf 1 januari 2023 ook mogelijk om met slechts één maatregel in aanmerking te komen voor subsidie. Voor de subsidie is ook een Energie Prestatie Advies (EPA) nodig. Deze komt er hopelijk eind januari aan, samen met een duurzaam MJOP.

Mevrouw Beelen licht toe dat er inmiddels 2 bedrijven zijn langs geweest om gedetailleerd te kijken naar de trespawand aan de galerijzijde. Een hele nieuwe buitenwand plaatsen valt niet onder de mogelijkheden in verband met radiatoren, raambekleding en wandafwerking aan de binnenzijde (te hoge kosten en te ingrijpend).

De experts geven aan dat het vervangen van de galerijkozijnen voor kunststof kozijnen met triple glas 95% van het woongenot zal verbeteren, dit zal vermoedelijk het uitgangspunt worden om verder te werken. Mevrouw Leenheer geeft aan dat onder de ramen een vlak zonder isolatie zit. Mevrouw Beelen geeft aan dat hier wel isolatie zit, maar soms is het verzakt. Mevrouw Buisman geeft aan dat de meeste kou door de kozijnen trekt. De vervanging van de kozijnen gaat om de aluminium schuiframen en de houten voordeurkozijnen. De kozijnen zullen minder inbraakgevoelig zijn.

Mevrouw Aarnoudse licht toe dat advies wordt ingewonnen hoe dit het beste bekostigd kan worden. Om subsidie te krijgen is het noodzakelijk een actueel overzicht te hebben van de verhuur. Op de mail van 30 november met de vraag dit door te geven hebben 100 eigenaren nog niet gereageerd. De hoogte van de subsidie hangt af van het percentage dat wordt verhuurd.

Mevrouw Aarnoudse en mevrouw Beelen zijn op locatiebezoek geweest naar een duurzaam verbouwd appartementencomplex in Scheveningen. Daar is men aan het uitzoeken of ze de appartementen individueel met warmtepompen zouden kunnen verwarmen, dit wordt project wordt gevolgd. De heer Otten geeft aan dat hij de vorige vergadering heeft aangegeven wel hierover in gesprek te willen gaan met het bestuur.

Mevrouw De Leeuw geeft aan dat voor het stemmen voor subsidiemaatregelen er een hoge opkomst moet zijn. Mevrouw Beelen beaamt dit, zij hoopt dat dit gaat lukken met transparantie en veel meldingen. Het is wel jammer dat het bestuur met te weinig mensen is. Voor grote duurzaamheidsprojecten is ook inzet van de leden

nodig.

De heer Vandenberg suggereert om bij de nieuwe kozijnen voor uniformiteit van de rolluiken en horren te kiezen. Verder geeft hij aan de leden ook vooral de baten te vertellen, niet alleen de kosten. Mevrouw Zwiep wil het bestuur nog meegeven te kijken naar de opties om het zonder lening te kunnen bekostigen. De heer De Vries vult aan dat dit per eigenaar bekeken zou kunnen worden, dat er bijvoorbeeld alleen een hypotheek wordt afgesloten voor de eigenaren die dat niet in één keer kunnen betalen.

7 Bestuurswissels

De heer Van der Sluis geeft aan dat er een aantal bestuurswissels zijn. De nieuwe bestuursleden zullen onderling bekijken hoe de functieverdeling zal zijn.

a. afscheid Tanja Beelen als lid van het bestuur

De heer Van der Sluis geeft aan dat mevrouw Beelen bijna 20 jaar in het bestuur gezeten en het bestuur helaas gaan verlaten. Zij heeft dit altijd met veel elan gedaan. Wel zal ze doorgaan als technisch coördinator. Namens de VvE wordt zij hartelijk bedankt voor haar grote inzet en ontvangt zij een mooie bos bloemen. Mevrouw Beelen bedankt de leden voor het vertrouwen in haar als voorzitter, ze heeft het altijd met veel plezier gedaan.

b. voorstel benoeming Arja Aarnoudse als bestuurslid

Mevrouw Aarnoudse heeft zich al eerder voorgesteld. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Aarnoudse als bestuurslid.

c. voorstel benoeming Carlène Veldhuizen als bestuurslid

Mevrouw Veldhuizen woont in het oranje trappenhuis en heeft een praktijk voor natuurgeneeskunde. Ze vindt vertrouwen onderling en vertrouwen in het bestuur erg belangrijk en wil zich hiervoor inzetten. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Veldhuizen als bestuurslid.

d. voorstel benoeming Stefan van den Haselkamp als bestuurslid

De heer Van den Haselkamp zal vermoedelijk de penningmeester worden. Hij woont in het paarse trappenhuis en is in het dagelijks leven facilitair manager. Dit sluit mooi aan bij een bestuursfunctie.

De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Van den Haselkamp als bestuurslid.

e. werkwijze bestuur

Op de website van het gebouw staat veel informatie voor leden. Ook staat hierbij waar je moet zijn als er iets is. Meldingen kunnen worden gedaan bij Gevaert. Het bestuur wil haar tijd besteden aan communicatie en verbinding.

8 Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De vergadering gaat akkoord om de volgende algemene ledenvergadering te houden op woensdag 14 juni om 19:30 uur.

9 Rondvraag en sluiting

Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Leenheer legt mevrouw Jacoby uit dat er sinds maart 2022 een opkoopbescherming geldt, omdat de gemeente Utrecht geen huisjesmelkers meer wil hebben. Woningen die die datum zijn verkocht met een WOZ-waarde onder de €475.000,- mogen niet meer verhuurd worden. Als een net gekochte woning toch wordt verhuurd, zal dit worden gemeld bij de gemeente.

De heer Meijer wil een soort traineeship aanbieden om mee te lopen met de kascommissie. Hierdoor kan de kascommissie haar kennis overdragen zodat er de volgende vergadering nieuwe kascommissieleden kunnen worden benoemd.

De heer Van Walsem wil een oproep doen voor het klusteam. Dit klusteam zorgt ervoor dat de servicekosten lager kunnen blijven. Iedereen die zou willen helpen kan zich aanmelden.

De heer Van der Sluis 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 woensdag 1 juni 2022 en woensdag 15 juni 2022**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 1 juni 2022 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 15 juni 2022 vast, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen.

- 4 MJOP en begroting 2023 toelichting**
 - 4.1 De vergadering gaat akkoord met de begroting en bijbehorend servicekostenniveau per 1-1-2023.
 - 4.2 De vergadering gaat akkoord met het geplande groot onderhoud voor 2023.

- 5 Glasvezel**
 - 5.1 De vergadering gaat akkoord met het kosteloos aanbrengen van glasvezel in het gebouw. Er is geen afname verplichting voor de bewoners.

- 7 Bestuurswissels**
 - 7.1 De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Aarnoudse als bestuurslid.
 - 7.2 De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Veldhuizen als bestuurslid.
 - 7.3 De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Van den Haselkamp als bestuurslid.

- 8 Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 8.1 De vergadering gaat akkoord om de volgende algemene ledenvergadering te houden op woensdag 14 juni om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

De bestuurswissels doorgeven bij de Kamer van Koophandel.

Status: Vastgelegd

De servicekostenverhoging ook op agenda benoemen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

Informatie over dak rondsturen naar leden voordat de renovatie begint.

Actie: mevrouw Beelen

Status: Vastgelegd

Servicekosten verhogen met 10% per 1-1-2023.

Status: Vastgelegd

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