

Notulen ALV 20 april 2026 van VvE 't Raveleyn:

1. Opening.

Welkom.

De voorzitter heet alle aanwezigen van harte welkom op de voorjaars ALV van VvE 't Raveleyn. Het bestuur is verheugd met de grote opkomst, wat een afspiegeling is van de betrokkenheid van de eigenaars bij de vereniging.

Alvorens de vergadering te openen verzoekt de voorzitter allen om een moment van stilte ter nagedachtenis aan de heer B.(Bertus) Roerdink die op 04 april, paaszaterdag, in de leeftijd van 84 jaar oud is overleden.

Hij verzoekt voor zover mogelijk om allemaal daarbij te gaan staan.

Een speciaal woord van welkom aan de toekomstige eigenaren van Houtwal 21, de heer Vincent Roelink en mevrouw Monique Klappe. Zij zijn door de familie Sterk gemachtigd om deze ALV bij te wonen / het woord te voeren en een stem uit te brengen. Ze worden op 1 mei eigenaar van het appartementsrecht.

Presentielijst eigenaren:

Afwezig met kennisgeving en afgegeven volmacht:

- mevr. L. (Leny) Gerretsen
- de heer T. (Tonny) Rooks
- de heer A. (André) Kempers
- mevr. S. (Stien) Wielens
- de heer en mevrouw Schmidt
- de heer en mevr. Sterk
- mevr. M. (Mia) Reukers
- mevr. J. (Joke) Roerdink
- de heer en mevrouw Smeenk
- de heer en mevrouw Geelink
- mevr. R. (Ria) Rootinck
- de heer Michael den Iseger (eigenaar extra parkeerplaats).

Afwezig: Geen

Vaststellen Quorum:

De voorzitter stelt vast, dat voor alle te nemen besluiten een voldoende quorum aanwezig is.

Vergaderorde:

Door besluiten van een voorgaande ALV is het niet toegestaan geluids- en of video opnames te maken. Bij de behandeling van door eigenaars ingebrachte agendapunten zijn de regels van toepassing, zoals deze op het aanvraagformulier zijn vermeld. De vergadering of het bestuur beslist over de vraag of de agendapunten wel of niet behandeld worden.

De ALV stemt op basis van de beoordeling van het benodigde quorum per besluit zoals dat in onze reglementen is vastgesteld. De besluiten 1 t/m 7 van deze ALV kunnen op worden genomen op meerderheid van stemmen. (zoals reglementair bij beheer-, onderhouds- en jaarlijkse kosten).

De voorzitter stelt voor om de volgende procedure bij het stemmen te hanteren:

- Er is géén verzoek voor anoniem stemmen met stembriefjes bij het bestuur binnengekomen. Daarom stelt de voorzitter voor om te stemmen per handopsteking.

De aanwezige stemmen zijn "Voor" tenzij blijkt dat er iemand "Tegen" is of "Blanco" wil stemmen. Als er géén stemmen "Tegen" zijn, dan is de uitkomst altijd "100% Voor", omdat "Blanco" stemmen geacht worden niet te zijn uitgebracht.

De voorzitter vraagt of er aanwezige eigenaars zijn die een aanvulling of aanpassing van de agenda voorstellen.

Mededelingen.

- De koffie voor de vergadering en de drankjes in de pauze zijn voor rekening van de VvE. De drankjes **na** de vergadering zijn voor eigen rekening.
- **Door eigenaars ingebrachte agendapunten.**
Hiervoor heeft de VvE, zoals weergegeven in bijlage 2, een apart in te vullen formulier. Er is één door eigenaars ingebracht agendapunt, wat ter behandeling komt na de mededelingen.
- **Gebruik van de groencontainer.**
Het bestuur verzoekt wederom iedereen om afbreekbare duurzame afvalzakken te gebruiken. Helaas komt af en toe nog voor dat eigenaars/ bewoners plastic zakken met groenafval in de groencontainers deponeren. Ook het storten van etenswaar en nog gevulde koffiefilters geeft voor onze vrijwilligers veel extra werk om de containers weer schoon te krijgen.
- **Mededeling gemeente Oost-Gelre**
In vorige ALV's bent u op de hoogte gesteld over problemen met parkeerplaatsen bij den Koem veroorzaakt door bomen langs de gracht aan de Jumbo zijde van ons gebouw. De gemeente Oost-Gelre is uiteindelijk na kadastraal onderzoek tot de conclusie gekomen dat ze juridisch geen eigenaar zijn van de bomen. VvE den Koem zal nu zelf de oplossing moeten gaan bedenken, mogelijk met een vergunning van de gemeente.
- **Brandveiligheid.**
In de liftsluisjes van de penthousen is een valdeur op de betreffende deuren gemonteerd. Het advies dat werd gegeven om de vloerbedekking in de garage te schilderen en in elk geval te impregneren met een brandvertragend middel moet door het bestuur nog worden opgevolgd. De doorvoeren in de materkasten van de appartementen zijn afgestopt met PUR-schuim. In de komende 2 maanden wordt een compleet CO-, Rook- en hitemelder plan uitgewerkt door de firma JT Brandbeveiliging. Hiervoor zal het bestuur met alle eigenaren per appartement/garagebox de mogelijkheden en aanbevelingen individueel bespreken. Ook het melden van alarmen op je eigen telefoon wordt daarbij besproken. Het BHV-team en bestuur zullen worden ingeschakeld bij alarm in de centrale algemene ruimtes.

Voor bewoners is het aanbevolen om een eigen blusdeken en een kleine brandblusser aan te schaffen en deze in de meterkast of direct bij de voordeur op te bergen.

Als laatste het verzoek om samen per etage/ hal te bekijken of alle stoelen, kastjes en andere brandbare spullen moet blijven staan. Hierop is duidelijk actie genomen door verschillende bewoners/eigenaars, waarvoor dank. Zo hier en daar hebben we nog wat opmerkingen en aanbevelingen gedaan die nog worden opgepakt voordat we weer een controle laten uitvoeren door de heer Oswin de Jong, regio adviseur Noord Oost Gelderland.

- **Voorwaardelijke vordering.**
De tweede incasso jegens de heer T.R.Jonker was op 8 april j.l verlopen.
Er is tot op heden géén gebruik gemaakt van de beroepsprocedure door de heer Jonker en in overleg met de advocaat heeft het bestuur besloten om de uitbetaling aan de eigenaars die daar volgens ALV besluit recht op hebben **eind augustus** plaats te laten vinden.
- **Energiecontract**
Het bestuur heeft op 01 januari 2026 een vierjarig vast energiecontract afgesloten bij Vattenfall.
Gezien alle oorlogen in de wereld en de onvoorspelbare energieprijzen is dat geen slechte keuze.
- **Riolering**
We hebben de afgelopen periode enkele vervelende rioolverstoppingen gehad. Omdat het vooraf niet altijd duidelijk is of de kosten voor privé zijn of voor de VvE stelt het bestuur voor om voortaan de bewoners /eigenaars eerst zelf actie te laten ondernemen. Wordt Hommelink voor de oplossing ingeschakeld dan zullen zij de rekening opsplitsen in privé kosten en VvE kosten. De eigenaar betaalt alle kosten voor de werkzaamheden in het appartement en de VvE de kosten voor werkzaamheden van het centrale gedeelte van de riolering.
- **Duurzaamheid onderzoek.**
Het bestuur is voornemens om een onderzoek in de het appartementencomplex te laten uitvoeren om te kijken welke duurzame investeringen (met mogelijke subsidies) er in het gebouw nog uit te voeren zijn en wat daarvan het rendement en de kosten zullen zijn.
Externe kosten € 3.367 incl. BTW. (BC 008 “externe ondersteuning onderhoud)
Hierbij komen onder de aandacht:
 - inventarisatie energetische staat schil van het gebouw en gemeenschappelijke installaties
 - Advies voor verbeteringen in samenhang met terugverdiendtijd, gevels-dak-vloer-beglazing
 - hulp bij aanvragen subsidies.
- **Besluitenlijst bestuur.**
De in de bestuursvergadering genomen besluiten zijn in te zien op de VvE website onder het tabblad “ Vergaderingen”.

Door eigenaars ingebracht agendapunt.

De eerste vraag die het bestuur aan de vergadering wil stellen is of we dit agendapunt vandaag kunnen bespreken en met een besluit kunnen bekrachtigen of dat de aanwezigen dit eerst verder willen bestuderen en dat het besluit moet worden doorgeschoven naar een volgende ALV?

De aanwezige VvE leden en gemachtigden besluiten om het ingebrachte agendapunt op te nemen in deze vergadering.

De eigenaars van het appartementsrecht Houtwal 63 hebben een aanvraag ingediend bij het bestuur die valt onder “Aanpassing uiterlijk gebouw”. Het gaat hierbij om het aanbrengen van rolluiken voor de schuifpui van het appartement. Het bestuur heeft hierin nog geen besluit genomen zoals dat bij aanbrengen van screens in meerdere gevallen wel kon op basis van eerdere ALV besluiten. Dit is de eerste keer dat er gevraagd wordt om rolluiken. Deze zien er wezenlijk anders uit dan screens en het bestuur is van mening dat rolluiken voor de slaapkamer- keuken- en woonkamer ramen het aanzien van het gebouw dusdanig aantast dat dit niet wenselijk is.

Voor de schuifpui van een appartement vindt het bestuur dit geen probleem omdat deze schuifpuien allen veel minder in het zicht zijn aangebracht. Ook de argumentatie van kouval en tocht in de wintermaanden is hierbij steekhoudend. In de zomermaanden kan een rolluik dienen als zonnewarmte werend waardoor de airco minder stroom verbruikt. Goed voor de energiekosten en het milieu. Genoemde voordelen gelden niet bij het aanbrengen van screens voor de schuifpui.

Het bestuur stelt voor om het aanbrengen van rolluiken voor alleen de schuifpuien goed te keuren met de opmerking dat hierbij de kleurstelling gelijk moet zijn als die we hebben opgesteld voor de screens.

Deze kleuren zijn vastgelegd door een besluit in een eerdere ALV en in te zien op de VvE website of op te vragen bij het bestuur.

De voorzitter vraagt de aanwezigen hierop te reageren met vragen of opmerkingen.

Opmerkingen vragen aanwezigen:

- Dhr. Koeslag vraagt hoe het zit met de brandveiligheid. Is de vluchtweg dan nog bruikbaar. De eigenaars van H63 geven aan dat ze via de keukendeur toch nog het terras kunnen bereiken.
- De eigenaars willen graag de kleur antraciet gebruiken, maar de vergadering wijst dat af. Het moeten dezelfde kleuren zijn als bij de screens gelden. nl. sc 1010 (sand) beige en Ral 9011 zwart op een zwarte ondergrond en Ral 9010 wit op een witte ondergrond
- Wanneer er een verzoek van een andere eigenaar voor een rolluik bij andere ramen /buitendeuren binnenkomt, zal dat opnieuw in de ALV worden besproken.

De voorzitter stelt na enige discussie voor om de aanvraag voor aanbrengen van rolluiken voor de schuifpui ter stemming te brengen.

Besluit 1: Goedkeuring voor aanbrengen rolluiken bij schuifpui/ glaswand terras.

Besluit 1 wordt met 100 % goedgekeurd

2. Notulen ALV van 24 november 2025.

Aan de orde zijn de notulen van de ALV van 24 november 2025.

De notulen van een ALV worden behandeld vanuit de volgende gezichtspunten:

Staat er alles in, zijn er dingen verkeerd opgeschreven, zijn er tekstuele fouten en vragen/opmerkingen gesteld "naar aanleiding van".

Hierbij gaat het om vragen of opmerkingen, die bijvoorbeeld te maken hebben met de opvolging van toezeggingen of besluiten, die in de notulen zijn opgenomen.

Een discussie kan niet opnieuw gevoerd worden en er kunnen geen nieuwe standpunten ingebracht worden.

Er zijn geen opmerkingen vanuit de vergadering.

Besluit 2: Goedkeuring notulen van de ALV 24 november 2025.

Besluit 2 wordt met 100% goedgekeurd

3. Boekjaar 2025.

Zoals op bijlage 3 is uiteengezet bestaat het bestuurlijke jaarverslag uit een financieel overzicht 2024

(jaarrekening met toetsing door de accountant) en het door de secretaris opgestelde jaarverslag.

Het boekjaar 2025 is financieel afgesloten en het goedgekeurde accountantsrapport is binnen.

Eigenaars die hiervan een geprint exemplaar willen ontvangen kunnen dat melden bij het secretariaat. Het rapport staat ook op de website www.raveleyn.nl.

Het bestuurlijk jaarverslag is al in het bezit van de eigenaars en eveneens in te zien op de website van de VvE. De voorzitter laat door middel van een powerpoint de cijfers van boekjaar 2025 zien. (zie bijlage 4 en 5 van de agenda).

Opmerking bij onderhoud:

Het vervangen van een CV moet aan het bestuur worden gemeld. Het is verplicht om dan, op kosten van de VvE, het rookgaskanaal te vervangen.

De voorwaardelijke vordering van dhr. T.R. Jonker is in de financiële stukken (balans) opgenomen onder de post kortlopende schulden. De tweede beroepstermijn van de voorwaardelijke vordering eindigde op 08-04-2026. De kortlopende schulden zijn € 4.313 en bestaan uit de kosten (€ 3.700) van het accountsrapport 2025 die op het boekjaar 2025 rusten en een crediteur van € 613. (Liftinstituut jaarlijkse controle de Kazemat).

De servicekosten 2025 worden in de voorjaarsvergadering van april 2026 definitief vastgesteld. We hebben in 2025 de servicekosten per 01-01-2025 met 9,0% verhoogd.

- Besluit 3:**
- a. Goedkeuring van het bestuurlijk jaarverslag 2025.
 - b. Definitieve vaststelling servicekosten 2025 op het bedrag van het betaalde voorschot
 - c. Het Bestuur wordt décharge verleend voor het gevoerde beleid over het jaar 2025.

De voorzitter heeft van de heren N. Beurskens en F. Schmidt een schrijven ontvangen, dat zij de kascontrole op 1 april hebben verricht bij de penningmeester Jan Hallers. De voorzitter geeft het woord aan dhr. Beurskens (van de kascommissie) om hierover verslag te doen. Omdat er geen onvolkomenheden zijn geconstateerd, wordt de vergadering verzocht om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde beleid van 2025.

Besluit 3 wordt met 100% goedgekeurd.

Tekst in het reglement:

Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter.

Besluit 4: Benoeming kascommissie 2026

Dhr. Frits Schmidt en dhr. Niek Beurskens hebben aangegeven ook voor 2026 de kascontrole weer te willen verzorgen. Zij worden door de vergadering herbenoemd.

Besluit 4 wordt met 100% goedgekeurd

4. MJOP (Meerjaren Onderhoudsplan) 2026 en volgende jaren.

De voorzitter laat een presentatie zien van het MJOP 2026 t/m 2045 en het afschrijvingsschema waar het MJOP op is gebaseerd. (agenda zie bijlage 6,7 en 8).

- minimaal te betalen servicekosten voorschot volgens het reglement en de genomen besluiten.
- onderhoudskosten MJOP op basis van afschrijvingen.
- toetsing aan het MJOP op basis van 20 jaar gemiddelde uitgaven. (agenda zie bijlage 7)
- jaarlijkse kosten en de huidige ontwikkelingen.

- investeringsplan 2026- 2027-2028. (agenda zie bijlage 8).

Opmerkingen :

- Het centrale ventilatiekanaal heeft een reiniging/onderhoudsbeurt nodig. Of ook de ventilatiebox bij de eigenaar een onderhoudsbeurt nodig heeft, is aan de eigenaar zelf om te beslissen en ook voor zijn/haar kosten.
- Op 26 mei komt TipTop de dakgoten reinigen

Besluit 5: Goedkeuring -vaststelling van het 20-jarig MJOP 2026-2045 en het gebruik van de afschrijvingsmethode op de verschillende MJOP-posten ten behoeve van de jaarlijkse servicekosten berekening.

Besluit 5 wordt met 100% goedgekeurd.

Besluit 6: De toevoeging aan de onderhoudsreserve wordt getoetst op basis van het MJOP en is volgens de berekeningsmethode totale servicekosten - de begrote jaarlijkse kosten vastgesteld op € 92.852

Besluit 6 wordt met 100% goedgekeurd.

Besluit 7: Goedkeuring van het benodigde budget voor de investeringsplannen 2026 - 2027- 2028.

Besluit 7 wordt met 100% goedgekeurd

5. Rondvraag

- Mevr. Coelingh(Ann)

Zij vraagt of bij het schoonmaken van de dakgoten ook gekeken wordt of er kapotte dakpannen zijn. De voorzitter geeft aan dat dat niet gebeurt. Voorheen werd dat nog weleens gedaan als de schilder er was.

Als iemand een kapotte dakpan heeft ontdekt, dan graag melden bij de voorzitter, zodat dat dan kan worden hersteld. Er zijn nog reserve dakpannen.

Het vervangen van alle dakpannen staat in het MJOP voor 2030,2031,2032

- Dhr. Koeslag (Henk)

Er zijn ook nog rookgaskanalen te vervangen bij mevr. Reukers H25 en mevr. Gerretsen H 7. De eigenaar van Houtwal 29 gaat de CV met rookgaskanaal vervangen en dan wordt ook het rookgaskanaal van H25 meegenomen.

De nieuwe eigenaren H21 gaan ook de CV met rookgaskanaal nog vervangen en dan ook het rookgaskanaal van Houtwal 7 laten uitvoeren.

- Dhr. Andringa (Jos)

Hij vraagt zich af of het wel een goed idee is om steeds projecten van het MJOP vooruit te schuiven. Alle materialen en loonkosten stijgen. Wordt dan de klus niet duurder?

De voorzitter zal bij grote klussen nieuwe offertes aanvragen en dan kan de vergadering bepalen op welk moment de klus uitgevoerd gaat worden.

- Dhr. Eichenwald (René)

Wanneer er mensen op het dak moeten zijn en er gaat een dakpan stuk, is het wel prettig wanneer daar dan melding van worden gemaakt. Ook bij het aanbrengen van een rookgaskanaal graag melding maken van kapotte dakpannen.

Kan het bestuur niet een keer door een extern bedrijf de staat van de dakpannen laten beoordelen.

- Dhr. Beurskens (Niek)

Hij vraagt de vergadering of zij, uit erkentelijkheid voor al het werk dat gedaan wordt door het bestuur, akkoord gaat met een etentje voor het bestuur. De vergadering vindt het een uitstekend idee en er volgt applaus voor het bestuur.

6. Sluiting. 21.55 uur

De voorzitter bedankt iedereen voor hun aanwezigheid en hun inbreng.

Er is nog tijd om na te praten en een glaasje te drinken.

Er is applaus voor de voorzitter en de andere leden van het bestuur.