

NOTULEN

Tweede Vergadering van Eigenaars van V.v.E. Flatgebouw Europalaan
d.d. 25 Maart 2024 om 10:00 uur, te BFM Vastgoed, Kastelenplein 168 C

Gehouden te datum: 25-03-2024

Aanwezig namens
BFM VASTGOED: Barbara Alewijns

Aantal aanwezig: 73 van de in totaal 855 stemmen, zijnde 8.5% in persoon of bij gemachtigde, blijkens de getekende presentielijst

1. Opening, vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter opent de vergadering om 10:00 uur en heet iedereen van harte welkom op de Vergadering van Eigenaars.

Er is voldoende quorum aanwezig om in deze vergadering rechtsgeldige besluiten te nemen aangaande aanhangige agendapunten.

- Goedkeuring opnemen vergadering inzake AVG-wetgeving

De voorzitter geeft aan dat de vergadering wordt opgenomen door BFM Vastgoed om na de vergadering de notulen uit te kunnen werken.

De vergadering gaat hiermee akkoord.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De eigenaar van Europalaan 68 wil graag weten of hij zijn aluminium kozijnen mag vervangen voor hout.

De vergadering geeft aan dat dit akkoord is met de kanttekening dat de kozijnen hetzelfde moeten zijn als de houten kozijnen die nu al in het complex aanwezig zijn.

De afzuiging in de badkamer van nummer 90 werkt niet naar behoren de eigenaar wil graag weten of er meerdere eigenaren zijn met dit probleem. De aanwezige eigenaren geven aan dit probleem niet te herkennen. De mechanische afzuiging in de badkamer is privé eigendom en het oplossen hiervan is op kosten van de eigenaar. Mevrouw Alewijns geeft aan dat de eigenaar een melding kan maken bij servicedesk@bfmvestiggoed.nl en zij zullen dit verder oppakken, met de kanttekening dat de kosten voor de eigenaar zelf zijn.

3. Vaststellen notulen vorige Vergadering van Eigenaars d.d. 05-04-2023

De notulen worden paginagewijs aan de orde gesteld.

De notulen worden, met de zojuist gemaakte opmerkingen, vastgesteld en goedgekeurd. Als blijkt daarvan worden ze door de voorzitter en de beheerder/bestuurder ondertekend.

4. Jaarrekening 2023 (zie bijlage)**a. Toelichting**

Het jaarverslag wordt gepresenteerd, waarbij een aantal zaken aanvullend worden toegelicht.

b. Verslag kascommissie

Namens de kascommissie geeft de heer van Leeuwen aan het jaarverslag en onderliggende stukken te hebben gecontroleerd.

De heer van Leeuwen geeft aan dat hij graag het verslag van de kascommissie volgende keer meegestuurd wil hebben met de stukken. Mevrouw Alewijns geeft aan dit volgend jaar ook zo te doen.

De kasverklaring is getekend door de kascommissie. Met de ondertekening van de kasverklaring adviseert de kascommissie de vergadering om het jaarverslag goed te keuren. Ook adviseert zij om het bestuur/de bestuurder decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid van het betreffende boekjaar.

c. Goedkeuring jaarrekening

De vergadering besluit het jaarverslag goed te keuren. Als blijkt daarvan wordt het jaarverslag door de beheerder en het bestuur ondertekend.

d. Decharge bestuur(der)

De vergadering besluit het bestuur/de bestuurder te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid in het betreffende boekjaar.

e. Vaststellen definitieve verenigingsbijdragen

Gebaseerd op het jaarverslag besluit de vergadering de verenigingsbijdragen definitief vast te stellen op het op het niveau van de betaalde voorschotverenigingsbijdragen. Er kan een besluit genomen worden over het exploitatieresultaat.

f. Bestemming exploitatieresultaat

De beheerder adviseert de leden om het positieve exploitatieresultaat van boekjaar 2023 te verrekenen met het reserve. De vergadering gaat hiermee akkoord.

g. (Her)benoeming kascommissie

De heer van Leeuwen wordt (her)benoemd tot leden van de kascommissie.

5. Onderhoud gebouw**a. Werkzaamheden groot onderhoud****Onderhoud 2024****- Vervangen condens afvoeren, mandaat € 3.000,- incl. BTW**

De voorzitter geeft aan dat dit punt samen met de afdeling techniek is bekeken en met 5 jaar doorgeschoven kan worden. De installatie schijnt op bepaalde plekken onderbroken te zijn en daardoor waarschijnlijk ook niet meer in gebruik te zijn.

De vergadering gaat akkoord en verstrekt het mandaat om dit punt met 5 jaar door te schuiven aan het bestuur/ de bestuurder.

- Herbestraten betonklinkers achter en voorgevel, mandaat € 13.000 incl. BTW

De vergadering besluit dit punt met drie jaar door te schuiven op de planning. De klinkers liggen nog steeds goed en er zijn momenteel geen oneffenheden,

-Renoveren 8 standleidingen + 24 toestelleidingen, mandaat € 115.721,- incl. BTW

De vergadering kiest voor de offerte van VSR maar geeft het hogere mandaat af zodat er wat meer speling is. Met VSR wordt besproken of ook de toiletten meteen meegenomen moeten en kunnen worden.

De vergadering gaat akkoord en verstrekt het mandaat ad. € 115.721,- incl. BTW aan het bestuur/ de bestuurder.

- Renoveren 8 standleidingen, mandaat € 79.859,- incl. BTW

De vergadering kiest ervoor om mandaat te geven voor de duurdere optie.

- Projectbegeleiding BFM Vastgoed € 7.260,- incl. BTW

De vergadering kiest voor de project begeleiding van €4.538,- incl. BTW

- Projectbegeleiding BFM Vastgoed € 4.538,- incl. BTW

BFM Vastgoed ontvangt de opdracht om de hierboven genoemde werkzaamheden te begeleiden tegen een vergoeding van € 4.538,- incl. BTW.

b. Overige onderhoudszaken**- Plaatsen of maken trap, mandaat €3.500,- incl. BTW**

Er zijn nu al verschillende bedrijven geweest die toegang tot het dak nodig hadden en de trap die er nu staat is niet meer veilig. Deze zal gemaakt of vervangen moeten worden waardoor het weer veilig is om naar het dak te gaan.

De vergadering gaat akkoord en verstrekt het mandaat ad. € 3.500,- incl. BTW aan het bestuur/ de bestuurder.

- Vervangen blusmiddelen, mandaat € 950,- incl. BTW

De vergadering gaat akkoord en verstrekt het mandaat ad. € 950,- incl. BTW aan het bestuur/ de bestuurder.

c. Goedkeuring update meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De update van het MJOP wordt goedgekeurd door de vergadering.

6. Begroting 2024 en periodieke voorschotverenigingsbijdragen (zie bijlage)

De concept begroting wordt aan de orde gesteld. Tevens wordt een toelichting gegeven op de berekening van de voorschotverenigingsbijdragen.

De vergadering besluit de begroting goed te keuren en vast te stellen. De vergadering besluit voorts de bijbehorende voorschotverenigingsbijdragen vast te stellen en in te laten gaan per 01-01-2024.

Indien er een verrekening plaats dient te vinden over de reeds verstreken periodes, ontvangen de leden hierover een separaat schrijven van BFM vastgoed. Bij de eigenaren die een automatische incasso hebben afgegeven zal dit bedrag eenmalig worden afgeschreven. De overige eigenaren dienen zelf zorg te dragen voor het betalen van de factuur.

7. Benoeming organen VvE**a. (Her)benoeming bestuur**

Mevrouw Zephat en de heer van der Horst worden (her)benoemd tot leden van het bestuur.

b. (Her)benoeming voorzitter van de vergadering

Bij akte is geregeld dat uitsluitend de voorzitter van de vergadering en een nader aan te wijzen lid mogen beschikken over de reserves van de VvE.

De voorzitter behoeft daarvoor in de praktijk de bevoegdheid over de spaarrekeningen van de VvE. BFM VASTGOED kan, gezien de functiescheiding m.b.t. de bankbevoegdheid, geen voorzitter van de vergadering zijn. Uiteraard kan BFM VASTGOED in praktijk wel ondersteuning bieden bij het leiding geven aan de vergaderingen.

Mevrouw Zephat wordt (her)benoemd tot voorzitter van de vergadering.

c. (Her)benoeming bevoegd lid spaarrekeningen

Er wordt niemand (her)benoemd tot het lid wat samen met de voorzitter van de vergadering mag beschikken over de middelen van de reservefondsen welke zich bevinden op de spaarrekeningen.

d. (Her)benoeming commissies

Er wordt niemand (her)benoemd tot commissielid.

8. Jaarlijks terugkerende onderdelen/besluiten (zie toelichting)**a. Besluit verplichte vooruitbetaling verenigingsbijdragen**

De vergadering besluit dat men maandelijks 1/12e van de totale jaarlijkse voorschotverenigingsbijdrage per vooruitbetaling dient te voldoen, zoals in beginsel bij akte verplicht. Bij gebruikmaking van automatische incasso zal de voorschotverenigingsbijdrage maandelijks omstreeks de eerste van iedere maand worden geïncasseerd.

b. Besluit incassoprocedure/ Machtiging rechtsmaatregelen

De vergadering besluit :

- Het bestuur/de bestuurder te machtigen om na het doorlopen van de aanmaningsprocedure (zie agenda toelichting) de achterstanden over te dragen aan een gerechtsdeurwaarder om achterstanden via juridische weg te incasseren.
- Voor zover mogelijk de kosten van de incasso- en gerechtsprocedures (waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten) te verhalen bij de betreffende achterstallige eigenaar.

c. Besluit/ Machtiging juridische bijstand

De vergadering besluit om het bestuur/de bestuurder te machtigen om, uitsluitend ter uitvoering van vergaderbesluiten en ter naleving van de akte van splitsing, juridische bijstand/rechtshulp in te schakelen tot een maximum ad. € 2.500,- aan kosten

d. Besluit/ Machtiging oversluiten verzekeringspolissen

De vergadering besluit het bestuur/ de bestuurder te machtigen om naar eigen inzicht polissen te mogen oversluiten, bij een van de volgende (meest voorkomende) verzekeringsmaatschappijen: Goudse verzekeringen, Reaal Verzekeringen, Allianz Nederland, Willis Tower Watson, Schouten Zekerheid (o.a VVE Diensten- KOK assuradeuren), Nationale-Nederlanden, AON Risk Solutions, Volmacht VCN, HDI Nederland, Avero Achmea, Centraal beheer Achmea.

e. Besluit/ Machtiging afwikkeling schades

De vergadering besluit dat schade-uitkeringen tot een maximum ad. € 50.000,- door het bestuur/de bestuurder afgewikkeld mogen worden.

f. Besluit goedkeuring (herhaal)onderzoeken SKW

De vergadering besluit toestemming te verlenen voor onderzoeken van stichting SKW bij certificaathouder BFM vastgoed. De medewerkers van SKW mogen onder geheimhouding de administratie, gegevens en algemene ruimten van de VvE en het complex inzien en bezoeken.

g. Aandachtspunten (BFM Vastgoed)

- Aandacht voor dekking opstalverzekering

Een opstalverzekering dekt vrijwel altijd enkel de standaard opstallen. Wij willen u er op attenderen dat schade aan woningverbeteringen (denk aan houten vloeren/parketvloeren, screens, rolluiken, luxe keukens en badkamers etc.) meestal niet thuis hoort bij de bij de standaard opstallen, tenzij dit specifiek is meegenomen in de taxatie, waardebepaling en/of er een meerwerkdekking is. In vrijwel alle gevallen het dringende advies aan eigenaren om zelf een eigenaarsbelang-verzekering af te sluiten. Daarbij kan het zo zijn dat een opstalverzekering een eigen risico heeft. Indien de oorzaak van een schade niet in de algemene ruimten/ delen ligt kan het voorkomen dat het eigen risico voor rekening van de betreffende eigenaar komt.

- Beperking schadeverloop

Daarnaast is het niet zo dat de gezamenlijke opstalverzekering te allen tijde (eerst) moet worden aangesproken bij schade aan de opstallen. Als de oorzaak in een prive gedeelte ligt kan een schade, in veel gevallen, afgewikkeld worden via de aansprakelijkheidsverzekering van de eigenaar/bewoner. Hiermee kan men het aantal meldingen op de gezamenlijke opstalverzekering beperken. De VvE kan op haar beurt het schadeverloop beperken door sommige schades (oorzaak in onderdeel VvE) te bekostigen van rekening van de VvE, in plaats van in te dienen bij de opstalverzekering.

- Melding maken leegstand- wijziging bestemming en wijzigingen in de VvE.

Een eigenaar is verder zelf verplicht om melding te maken van leegstand, gedeeltelijke leegstand en wijziging bestemming van het onroerend goed. Een verzekeringsmaatschappij heeft in veel gevallen het recht om bij risicowijziging de premie en/of condities te wijzigen of zelfs de dekking te beperken. Niet doorgeven hiervan kan tevens tot gevolg hebben dat een verzoek tot schadevergoeding, om genoemde redenen, niet of niet geheel wordt gehonoreerd door verzekeraar. Zowel de Vereniging van Eigenaars als BFM Vastgoed is niet verantwoordelijk voor de nadelige gevolgen hiervan. Ook dienen wijzigingen in de VvE, zoals het plaatsen van zonnepanelen en/of oplaadpunten van elektrische auto's, tijdig te worden doorgegeven. Dit kan ook gevolgen hebben op de uitkering van de verzekeraar indien dit niet tijdig is/wordt doorgegeven.

- **Asbest**

We worden binnen onze portefeuille steeds vaker met asbest geconfronteerd. BFM Vastgoed attendeert VvE's er op dat, indien het complex van bouwjaar 1994 of ouder is, er bij de bouw mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen zijn toegepast. In dit kader adviseert BFM Vastgoed de VvE's om, indien er groot onderhoud staat gepland, op voorhand een asbestinventarisatie te laten verrichten. Op deze wijze kan worden voorkomen dat een VvE bij een (grote) renovatieklus wordt verrast door asbestproblemen en de daaraan verbonden consequenties en bijbehorende kosten.

- **Breedplaatvloeren**

De VvE heeft op grond van de woningwet een zorgplicht ten behoeve van het complex. Daarnaast hebben gemeentes de zorg voor bestuursrechtelijke handhaving van de Woningwet. Als gevolg hiervan hebben diverse gemeenten, op uitdrukkelijk verzoek van de Minister van Binnenlandse Zaken -n.a.v. een gebeurtenis bij Eindhoven airport-, VvE's aangeschreven met het verzoek onderzoek te laten uitvoeren naar de aanwezigheid van eventuele breedplaatvloeren en de veiligheid daarvan. BFM Vastgoed adviseert VvE's, ongeacht of zij door gemeenten benaderd zijn, onderzoek te laten verrichten. Het gaat hier overigens enkel om VvE's met parkeergarages, commerciële ruimten en/of gemengde complexen, gebouwd na 1999.

- **De veiligheid van collectieve rookgasafvoeren in woongebouwen**

De kans is groot dat uw CV ketel is aangesloten op een gemeenschappelijk rookgasafvoer. Hierop mag niet iedere CV ketel zomaar worden aangesloten.

Indien er een verkeerde CV ketel wordt aangesloten op de gezamenlijke afvoer lopen alle bewoners een groot risico. Hierdoor kunnen koolmonoxide gassen binnenkomen welke dodelijk kunnen zijn. Daarnaast mogen per 1 april 2023 enkel CO-vrij gecertificeerde bedrijven werkzaamheden uitvoeren aan een gasverbrandingsinstallatie (CV ketel). Een niet-gecertificeerd bedrijven inhuren of zelf klussen aan de gasverbrandingsinstallatie is vanaf deze datum verboden.

- **Rookmelders verplicht in iedere woning vanaf 2022**

Vanaf 1 juli 2022 moeten alle woningen op elke woonverdieping een werkende rookmelder gemonteerd hebben. Hierdoor wordt er een veilige leefomgeving gecreëerd in elke soort woning. Deze aanpassing van het Bouwbesluit gaat gelden voor alle type woningen. In principe volstaat een melder met batterijen met een minimale levensduur van 10 jaar. De rookmelder moet voldoen aan de NEN2555. In grotere woningen en gebouwen is het verstandig om melders met een koppelfunctie te kiezen (bijvoorbeeld in de openbare ruimtes). Een koppelfunctie zorgt ervoor dat alle melders afgaan bij een alarm.

9. Rondvraag

ER zijn geen vragen voor de rondvraag

10. Sluiting

De voorzitter van de vergadering bedankt de leden voor hun komst en sluit de vergadering om 10:15 uur.

Aldus vastgesteld en goedgekeurd in de Vergadering van Eigenaars d.d. - -

Beheerder / Bestuurder:
BFM Vastgoed

.....

De voorzitter:

.....

ACTIELIJST/ BESLUITENLIJST

d.d. 25 Maart 2024 om 10:00 uur, te BFM Vastgoed, Kastelenplein 168 C

Actiepunt (A) / Besluit (B)	Uitvoerder	Termijn
(B) Jaarrekening Akkoord	BFM	
(B) Positieve exploitatie resultaat toevoegen aan reserve	BFM	
(B) Kascommissie blijft ongewijzigd	BFM	
(B) Post 412 Condens afvoeren vervangen met 5 jaar doorschuiven	BFM	
(A)(B) Post 511 herbestrating betonklinkers met 3 jaar doorschuiven	BFM	
(B) Akkoord projectbegeleiding vervangen standleidingen, mandaat €4.538 incl. BTW	BFM	
(B) Akkoord plaatsen/ maken trap, mandaat €3.500,- incl. BTW	BFM	
(B) Akkoord vervangen brandblussers, mandaat €950,- incl. BTW	BFM	
(A) Update MJOP Akkoord	BFM	
(B) Begroting 2024 akkoord per 01-01-2024	BFM	
(B) Bestuur blijft ongewijzigd	BFM	