

Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 06-05-2025
VvE Les Acasias II, Eindhoven

Aanwezig: Jopie van Lochem, Rikie Koks, Antoon van Vlerken, Rina en Wil Saenen, Marijke en Frans Nijs, Wilma Manders, Gerrie Robbers, Cor Veneman, Gerda de Natris, Cor en Toos Spijker, Joanna Heijmans, Nienke Diesbergen en vader, Ben Nas, Sybren Duit, Myrthe Tauber

Afwezig: Alcazar en Gerard van Dommelen (1 machtiging)

1. Opening, mededelingen en ingekomen stukken

Opening: Wil heet iedereen welkom en is blij met de grote opkomst. Er zijn 2 afwezigen (tellen als 1 stem), met kennisgeving/machtiging.

Mededelingen: Weinig bijzonderheden te melden, alles onder controle.

Ingekomen stukken: geen.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Van de 316 stemmen is iedereen aanwezig (fysiek en met 1 machtiging). De vergadering kan derhalve rechtsgeldige besluiten nemen.

3. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 09-04-2024 en actielijst

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen ontvangen.

Wilma: vraagt wat telefoonnummer is van nieuwe opstalverzekering die leden rechtstreeks dienen te bellen bij problemen. Myrthe zal dit doorgeven.

Actie: Myrthe

Myrthe geeft update over deze nieuwe opstalverzekering met een zeer gunstige verzekeringspremie.

Deze wijziging werd uiteraard goedgekeurd door de leden VvE.

De notulen/actielijst van de afgelopen vergadering worden hierbij vastgesteld en goedgekeurd.

4. Balans per 31 december 2024 en exploitatierekening 2024

Verslag kascontrolecommissie:

Is dit jaar weer digitaal gecontroleerd door Marina, Diny en Wilma.

Wilma had hierover nog de volgende vraag/opmerking:

- Debiteuren: openstaand bedrag van € 215 wat nog betaald dient te worden.
- Servicekosten (hetzelfde als vorig jaar): het bedrag (pas vanaf 1/5 geldig) staat echter voor heel 2025 op de begroting. Dit kan helaas niet aangepast worden in het systeem, verschil wordt achteraf gecorrigeerd. Hierdoor moeilijk te controleren.

De kascontrolecommissie adviseert de vergadering om de bestuurder volledige décharge voor het financiële beleid te verlenen.

De kascommissie zal hiervoor ook nog digitaal haar goedkeuring verlenen. **Actie: kascontrolecommissie**

Vaststellen balans per 31 december 2024:

De bestuurder geeft een toelichting op de balansposten. De SNS bank gaat in 2025 verder onder de vlag van ASN bank. Het is onbekend wat hiervan de (financiële) consequenties zullen zijn. Blijft afwachten.

Debiteuren: Achterstand ontvangen eigenaarsbijdrage van € 215. Reeds besproken door de kascontrole-commissie. Het teveel betaalde bedrag eigenaarsbijdrage van Homeira is teruggestort.

Balans werd goedgekeurd door VvE.

Goedkeuring exploitatie 2024:

Dit jaar een positief saldo door de opbrengst van de zonnepanelen: € 838,69.

Toelichting werd gegeven.

Winst & verliesrekening:

Toelichting werd gegeven vwb energieleverancier Hezelaer. Ondanks opbrengst van zonnepanelen dient er veel betaald worden aan netbeheerkosten die elk jaar weer duurder worden. VvE wordt aangeslagen als zakelijk gebruiker.

Besluit t.z. exploitatieresultaat 2024:

Voorstel om het positieve exploitatieresultaat van € 838,69 toe te voegen aan de reservering groot onderhoud. VvE ging hiermee akkoord.

Actie: Myrthe

Benoeming leden kascontrolecommissie:

Marina, Wilma en Diny (zonder eigen digitaal account) zullen dit volgend jaar weer op zich nemen.

VvE ging hiermee akkoord. Wil bedankt de leden van kascontrolecommissie voor hun werkzaamheden.

5. Onderhoudszaken/MJOP:

Besteding reserves 2024:

- Grote schoonmaak betonnen delen parkeergarage/galerijen heeft plaatsgevonden
- Schilder werkzaamheden keukenkozijnen van hoekpanden en controle houtwerk bij entree vanuit parkeergarage, heeft plaatsgevonden.
Dit jaar verder geen controle schilderwerk op de planning. Wilma meldt dat er op buitenkozijn liggende delen balkonzijde, een soort van "bobbeltjes" zijn te zien. Zij zal foto hiervan doorsturen naar Wil om dit te laten beoordelen door Bressers.

Actie: Wilma

Voorstel besteding reserves:

Lift modernisering (€64.705, incl. btw). Wil geeft toelichting hierop wat voor werkzaamheden dit zijn. Meeste hiervan vinden buiten de kooi zelf plaats (oa software, kabels, etc.). In de liftkooi zelf zal dan alleen een nieuw knoppenpaneel geplaatst worden, net als op elke verdieping.

VvE heeft echter onderhoudscontract voor 5 jaar. Met deze modernisering zal gewacht worden tot einde contractperiode. VvE dient echter wel rekening mee te houden dat de kosten hiervan dan aanzienlijk gestegen zullen zijn!

Cor (no 32): liftdeur trekt, na onderhoud, weer snel scheef. Dit komt echter omdat men bv. door voet, hand, karretje, rollator tussen de liftdeur te steken. Het riempje waarmee dit bevestigd zit wordt dan weer uitgerekt waardoor de liftdeur scheef trekt. Leden VvE wordt verzocht hierop te letten. **Actie: allen**

Verder ziet het gebouw er goed uit, o.a. mede dankzij Cor (no. 27). Wil bedankt hem wederom hartelijk, namens alle bewoners, voor zijn vele werkzaamheden,

6. Begroting 2025

Myrthe geeft toelichting op de begroting 2025:

De kosten van het levensonderhoud zijn fors gestegen, dit geldt ook voor de uitgaven van de VvE.

Vraag over conditie dak: prima, garantie voor 10 jaar op groot oppervlak. Ook zijn de dakdoorvoeren vernieuwd, dit i.v.m. steeds extremere regenbuien.

Eigenaarsbijdrage 2025:

In het verleden hebben leden meerdere jaren een verhoging van de eigenaarsbijdrage afgehouden ondanks dat Myrthe hierop heeft aangedrongen. Hierdoor zijn de bestaande reserves niet hoog.

In dit overzicht is al rekening gehouden met het feit dat de eigenaarsbijdrage per 1 mei a.s. naar € 235, incl. 1 parkeerplaats gaat (ipv € 215, incl. 1 parkeerplaats). ALV is hiermee, na anonieme stemmingsronde, akkoord gegaan (2x blanco stem ontvangen). Myrthe zal aan Antoon en Marina hun nieuwe bedragen doorgeven.

Actie: Myrthe

ALV ging akkoord met de begroting zoals vermeld op pagina 10.

7. Formaliteiten

Afsluiten aparte milieuschadeverzekering:

Wil geeft hierop toelichting en refereert hierbij aan recente brand bij Ecco waardoor omgeving verontreinigd werd door verbrande zonnepanelen. VvE is dan verzekerd voor € 1.250.000 per gebeurtenis, geen eigen risico, max. 2x per jaar. VvE ging hiermee akkoord.

Actie: Myrthe

Mandaat treffen van rechtsgeldige maatregelen bij betalingsachterstanden:

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan. Dit is ook nodig om bij evt. betalingsachterstanden de deurwaarder in te schakelen.

Mandaat marktverkenning verzekeringen:

Zoals reeds eerder vermeld is er een andere, goedkopere verzekering afgesloten. Bij deze natura polis vervalt het meerwerk eigenaarsbelang waarvoor sommige leden nu nog jaarlijks een apart bedrag voor betalen. Dit (meerwerk eigenaarsbelang) is dan standaard 10% van de verzekerde waarde van het gebouw gedeeld door 15 (appartementen) verzekerd. Leden dienen zelf dit na te gaan en te beslissen of men zelf voor de evt. hogere kosten dan zelf nog aanvullend meerwerk verzekeren bij hun eigen inboedelverzekering.

Actie: leden VvE

Mandaat energieprijzen:

Werkt bij dynamisch contract bij Hezelaer prima. Bestuur krijgt mandaat om bij evt. wijzigingen dit dynamische contract om te zetten in een 1- of 2-jarig contract.

Actie: bestuur

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan.

Beheerovereenkomst, dienstenwijzer en gedragscode kantoor Vertommen:

Myrthe geeft toelichting. Bureau Vertommen is BVVB gecertificeerd (Branchevereniging VvE Beheerders), zie logo rechts onderaan op de agenda van deze ledenvergadering.

Het BVVB Keurmerk laat zien dat de VvE-beheerder voldoet aan bepaalde gedragscodes. Hierin staan bijvoorbeeld normen en waarden over respect, heldere communicatie, transparante tarieven, geheimhoudingsplicht, wet- en regelgeving en permanente educatie. Dit keurmerk garandeert dat men met een betrouwbare VvE-beheerder samenwerkt. Myrthe zal hierover informatie naar alle leden opsturen.

Actie: Myrthe

Myrthe meldt verder dat alle leden via het portal van bureau Vertommen toegang hebben tot alle documenten betreffende de VvE. Sommige leden hebben hiervoor ondertussen al een toegangscode ontvangen. Graag aan Myrthe doorgeven of je hiervoor ook toegang wil hebben, dan stuurt Myrthe hiervoor een code op.

Actie: leden VvE/Myrthe

Wil:

- Meldt dat handboek VvE ter inzage is voor wie hierin geïnteresseerd is. Het VvE magazine (1x per kwartaal) is ook ter inzage.
- Alle onderdelen die in contact staan met de buitenwereld (o.a. balkon-, voordeur) vallen onder onderhoudskosten VvE en komen dus niet ten laste van eigenaar zelf.
- Bedankt Cor (no. 27) weer hartelijk, namens alle bewoners, voor zijn vele werkzaamheden, met een kleine vergoeding wat eigenlijk niet in verhouding staat met wat hij allemaal doet!

Rikie: heeft glazenwasser wat geld gegeven voor de schoonmaak van haar rolluiken en bakken. Tip voor andere leden VvE.

8. Rondvraag

Cor (no. 27): vraag over interesse schoonmaken horizontale kanalen mechanische ventilatiesysteem.

Kosten € 120, wordt gedaan door dezelfde firma die de nieuwe mechanische box heeft geïnstalleerd.

Leden die hieraan mee willen doen, kunnen dit aan hem doorgeven.

Actie: leden VvE

Antoon gaat ook nog proberen om andere prijs af te spreken indien dit bij meerdere woningen dient te gebeuren.

Actie: Antoon

Cor (no. 32): meldt dat er bij 2 ramen een scheur zit (raam berging en raam tussenschot). Omdat er spanning staat op raam tussenschot, dient hier iets aan gewijzigd te worden. Wil adviseert Cor om hierover contact met Gerard op te nemen.

Actie: Cor

Myrthe zal het nakijken in de verzekeringspolis en doorgeven.

Actie: Myrthe

Joanna: is niet tevreden over de raambewassing, dit al diverse keren doorgegeven aan Van der Steen, en het feit dat de vloer in de kelder erg glad is nadat deze is schoongemaakt.

Vraagt of er evt. een offerte door een ander schoonmaakbedrijf, pas gestart en in bezit is van eigen hoogwerker, opgemaakt kan worden. Dit kan altijd, VvE heeft geen "jaar" contract met Van der Steen.

Dit kan dan vergeleken worden met die van Van der Steen.

Actie: Joanna/Wil

Antoon: automatische knop galerijdeur 1^e verdieping hapert. Wil zal dit nakijken.

Actie: Wil

Jopie: galerijdeur 2^e verdieping piept. Wil zal dit nakijken.

Actie: Wil

Wilma: vraagt of slot voordeur ook valt onder alle onderdelen die in contact staan met de buitenwereld, heeft problemen hiermee. Verschillende tips, om dit probleem op te lossen, werden gegeven.

Wil: onduidelijkheid bestaat over wie de papieren versie van alles m.b.t. ALV ontvangt. Besloten werd om aan alle leden, naast digitale versie, ook de papieren versie toe te sturen.

Actie: Myrthe

9. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor deze VvE ledenvergadering en sluit de vergadering.