

Notulen vergadering van eigenaars VvE De Braakhorst te Veldhoven

Datum: 9 mei 2022 om 19:00 uur, locatie: Theater De Schalm, Meiveld 3, 5501 KA Veldhoven.

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem B.V. is aanwezig:

- de heer P. Pere, VvE manager
- de heer H. Peters, technisch manager

1. Opening vergadering

1. Vaststellen quorum & agenda

De voorzitter, de heer Visser, opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

Volgens de presentielijst zijn 3.845 van de maximaal 20.110 uit te brengen stemmen ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Alle besluiten kunnen op rechtsgeldige wijze worden genomen.

De agenda wordt vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- *Dak/loopstraten, stand van zaken en oplevering*

Enkele jaren geleden is de dakstraat opnieuw bestraat. De gemeente heeft dit betaald. Vervolgens zou de dakstraat worden overgedragen aan de vereniging. De formele overdracht heeft nog steeds niet plaatsgevonden. Ook op de begane grond heeft de gemeente werkzaamheden verricht aan de groenperken. Er is ook een boom verwijderd. Een ander is erg opgeknapt. Ook deze groenperken zouden worden overgedragen aan de vereniging. Ook dit is nog niet gerealiseerd. In december 2021 is er nog rondgang gemaakt met de gemeente en alles zou in orde worden gemaakt.

U raadt het al het is nog steeds niet in orde gemaakt. De heer Pere zal wederom contact opnemen met de gemeente.

- *oplaadpalen - wetgeving en mogelijkheden*

Het komt steeds vaker voor dat eigenaren en of bewoners in bezit komen van een elektrische auto. Het is mogelijk om de elektrische auto op te laden in de omgeving van ons appartementencomplex. Er zullen op termijn wellicht ook eigenaren zijn die graag een elektrisch oplaadpunt wensen te realiseren in hun garage. Niet iedereen is hier blij mee. Kan dit gevaarlijke situaties opleveren? Wij denken van wel. Het is dan ook raadzaam om, mocht u een elektrische auto willen aanschaffen, deze in de omgeving van het complex op te laden. U kunt ook bij de gemeente een verzoek indienen tot het plaatsen van een elektrisch oplaadpunt.

2. Mededelingen en ingekomen stukken (vervolg)

We moeten er echter wel rekening mee houden dat er wetgeving komt inzake het elektrisch opladen van auto's. De wet zou het namelijk mogelijk gaan maken om bijvoorbeeld in de garage onder ons wooncomplex een elektrisch oplaadpunt te realiseren. Dit is dan een wettelijke mogelijkheid en hier kunnen wij als vereniging niets tegen doen. Voorop staat dat we dat liever niet hebben, maar mocht de wetgeving er komen, dan zullen wij ons ook hier aan moeten conformeren.

- vervangen cilinders algemene toegangsdeuren - 2 sleutels beschikbaar per appartement

Het voorstel is om de cilinders van alle algemene toegangsdeuren te vervangen voor nieuwe cilinders. U ontvangt dan als eigenaar allemaal twee nieuwe sleutels. Wenst u meerdere sleutels te ontvangen, dan dient u hiervoor te betalen. Zowel de eigenaren als bewoners van de appartementen krijgen allemaal twee sleutels en mocht een eigenaar niet wonen op het appartementencomplex dan krijgt deze een sleutel toegestuurd. Ingeval van verhuur wordt dus een sleutel beschikbaar gesteld voor de eigenaar die extern woont en twee voor de huurders die op het complex wonen. Zodra de cilinders vervangen worden krijgt u nog een bericht en krijgt u tijdig de sleutels toegestuurd / in de brievenbus gedeponeerd.

- elektriciteit algemene voorzieningen (aftappen en prijzen)

In de catacomben zijn een aantal locaties waar energie kan worden afgetapt ten behoeve van privégebruik. Dit mag alleen kortstondig gebeuren en niet langdurig. U mag geen elektrische fietsen opladen en u mag niet een koelkast of diepvriezer aansluiten op deze algemene voorziening. Daarvoor zijn deze niet bestemd. In de afgelopen twee jaar zijn er een aantal conflicten ontstaan en dat willen we niet hebben.

- verduurzaming > algemene toelichting

Wat betreft de verduurzaming het volgende. We hebben offertes aangevraagd voor het plaatsen van zonnepanelen voor opwekking energie ten behoeve van de algemene voorziening. We hebben op jaarbasis een behoorlijk verbruik van elektriciteit. Dit kunnen we opwekken door de zonnepanelen te plaatsen. De kosten zijn bij lease ongeveer € 1.040,- per maand gedurende een periode van 10 jaar en bij aanschaf zijn we ongeveer € 9.000,- kwijt. Dit moet natuurlijk worden gefinancierd. De prijs voor elektriciteit wordt steeds hoger. Het is wellicht raadzaam om op termijn zonnepanelen op onze gemeenschappelijke daken te plaatsen voor het opwekken van energie ten behoeve van de algemene voorzieningen.

In aansluiting op het bovenstaande geeft de heer Pere een uitleg met betrekking tot het mogelijk verduurzamen van het appartementencomplex. Denk hierbij dan aan de gevel isolatie, het vervangen van houten kozijnen in nieuwe kunst of kozijnen met dubbele beglazing en mogelijke andere verduurzamingsmaatregelen. Er zal dan een energierapport moeten worden opgesteld. De kosten bedragen ongeveer € 6000,-- en hiervan wordt een groot deel gesubsidieerd. We krijgen dan inzicht in de mogelijke maatregelen die we kunnen nemen inzake het verduurzamen van ons appartementencomplex. We kunnen ook een energiebesparing aanvragen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken (vervolg)

De rente bedraagt op dit moment ongeveer 3,2% voor een periode van 20 jaar.

De maandelijkse voorschot bijdragen zullen dan stijgen als gevolg van de rente en aflossing van de lening. Een voordeel is echter wel dat we niet meer hoeven te schilderen en dat we hierdoor een lager bedrag kunnen reserveren op jaarbasis voor toekomstig onderhoud. Stel je voor dat alle appartementen worden voorzien van kunststof kozijnen. Dit geeft een gigantische meerwaarde voor ons appartementencomplex en geeft een hoger woongenot. Hiervoor kan een totaalplan worden uitgewerkt, maar alles valt of staat met een draagvlak bij de eigenaren. De aanwezige eigenaren zijn van mening dat we zeker een energie rapport moeten laten opstellen waaruit blijkt welke maatregelen we kunnen treffen en welke terugverdientijd bepaalde maatregelen zullen hebben. Er kan dan ook serieus gekeken worden naar een energiebesparing opname van de vereniging van eigenaars. Er zal dan wel behoorlijk draagvlak moeten zijn.

De vergadering gaat akkoord met het laten opstellen van een energiebesparingsplan. Dit zal besproken worden in de volgende vergadering van eigenaars.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 26 november 2019

De notulen worden vastgesteld.

4. Financiële zaken

1. Verslag kascommissie

De kascontrole 2019/2020 en 2020/2021 is uitgevoerd door de heer Vrijssen, de heer Van Mierlo en mevrouw Van der Aa.

Vanuit de kascommissie wordt aangegeven dat de boeken en bescheiden zijn gecontroleerd. Er zijn diverse vragen gesteld aan de heer Pere. Deze vragen zijn allemaal naar tevredenheid beantwoord. Een enkele vraag dient nog door derden te worden beantwoord. Het gaat om de uitvoering van en facturering inzake voegwerkzaamheden.

Namens de leden van de kascontrolecommissie is de kasverklaring ondertekend. Ze stellen de vergadering van eigenaars dan ook voor om decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid 2019/2020 en onder voorbehoud 2020/2021.

Gevraagd wordt om in het vervolg bij elke factuur tevens toe te voegen de opdracht en offerte inzake het groot onderhoud.

2. Bespreken en vaststellen jaarrekening

Er volgt een uitgebreide toelichting op de balans per 31 augustus 2021, waarbij alle balansposten aan de orde worden gesteld.

4. Financiële zaken (vervolg)

De gelden van de Vereniging van Eigenaars zijn ondergebracht op een rekening-courant en spaarrekening bij de ABN Amro en SNS Bank. Het maakt momenteel niet uit of het geld op een spaarrekening staat daar het rentepercentage nihil is. Over een spaarsaldo boven € 100.000,-- betalen we een boeterente. Het is overigens zeer moeilijk een derde spaarrekening te openen daar de banken niet happig zijn op het geld.

Het valt op dat de liquide middelen een stuk hoger zijn dan vorig jaar. Reden hiervoor is onder andere corona en het feit dat we daardoor in het afgelopen boekjaar weinig groot onderhoudswerkzaamheden hebben uitgevoerd. Het is verder een momentopname.

Wat betreft het exploitatieoverzicht zijn er geen gigantische afwijkingen ten opzichte van de begroting. Wel valt op dat diverse kosten zijn gestegen en dat de opbrengsten achter zijn gebleven. Dit komt omdat er geen vergadering is gehouden en de bijdragen niet zijn verhoogd overeenkomstig de geïndexeerde prijzen en overeenkomsten.

Er is een negatief exploitatiesaldo behaald over zowel 2019/2020 en ook 2020/2021. De vergadering van eigenaars wordt voorgesteld de negatieve exploitatiesaldi ten laste van het reservefonds te boeken.

Daar er geen verdere vragen en op- en/of aanmerkingen zijn, wordt de jaarrekening goedgekeurd en vastgesteld.

3. Decharge financieel beleid bestuur

De vergadering van eigenaars besluit, op voorstel van de kascommissie, het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beheer over het boekjaar 2019/2020 en 2020/2021.

4. Besluit bestemming exploitatiesaldo

De vergadering van eigenaars besluit het negatieve exploitatiesaldi 2019/2020 en 2020/2021 ten laste van het reservefonds te boeken.

5. Benoeming kascommissie boekjaar 2021/2022

Als leden voor de kascommissie 2021/2022 worden benoemd mevrouw C.L.M. Duijsens (Braak 89) en de heer Van Mierlo (Braak 87).

De leden van de kascommissie kunnen, indien gewenst, ook tussentijdse controle verrichten (digitaal). Ze kunnen ook facturen op voorhand ter goedkeuring voorgelegd krijgen. Dit voorkomt vragen achteraf.

6. Benoeming nieuw lid Commissie van Toezicht, mevrouw Marie-Claire Duijsens treedt af en we zoeken een nieuw lid.

Er is reeds 1 kandidaatstelling ontvangen en wel van de heer K. Vrijssen. De vergadering van eigenaars wordt voorgesteld de heer Vrijssen te benoemen. De vergadering van eigenaars stemt in.

Mevrouw Duijsens wordt bedankt voor de jaren dat ze zitting heeft genomen in en een bijdrage heeft geleverd aan de Commissie van Toezicht.

7. Bespreking en vaststelling begroting 2021-2022 alsmede vaststelling bijdragen per maand

De heer Pere geeft aan dat we nu twee jaar niet vergaderd hebben. Dit betekent ook dat we geen nieuwe exploitatiebegroting hebben kunnen vaststellen. De bijdrage is in de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven terwijl de kosten behoorlijk geïndexeerd zijn. Alles wordt duurder! Er is nu een begroting opgesteld over het boekjaar 2021/2022. Het boekjaar loopt tot en met 31 juli 2022. Voorgesteld wordt om met ingang van 1 augustus 2021 de bijdragen aan te passen overeenkomstig de toegestuurde begroting en overzicht voorschotbijdragen. Dit betekent een verhoging van ongeveer 4% per appartement per maand. De verhoging zou, mocht de vergadering instemmen met deze begroting, ingaan met ingang van 1 augustus 2021 dus met terugwerkende kracht.

De vergadering besluit vervolgens unaniem in te stemmen met de begroting en voorschotbijdragen 2021/2022.

U ontvangt allemaal een factuur met terugwerkende kracht inzake de verhoging van de bijdragen. Per 1 juni 2022 betaalt u het gewijzigde dus nieuwe bedrag per appartement per maand. U wordt vriendelijk doch dringend verzocht om de aanvullende factuur tijdig te betalen.

8. Algemene verlichting, presentatie T. van de Eertwegh

Dit punt vervalt en wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering.

9. Bespreking problematiek afvoerkanalen cv en ventilatie

Het probleem:

Veel VR CV-toestellen in de Braakhorst zijn aan vervanging toe. Bij vervanging is de vaste regel nu in onze VvE dat de vereniging zorgdraagt voor een nieuwe en uniforme afvoer naar buiten toe en hierbij wordt niet meer gebruik gemaakt van de originele afvoerleiding (mede omdat die gewoon niet geschikt zijn voor HR ketels. Nadeel is dat op de oorspronkelijke afvoerkanalen ook ons mechanische ventilatie systeem is aangesloten. Het is dus een gecombineerde afvoerleiding. De leiding is oud en soms in zeer slechte staat.

De aanwezige afvoerkanalen worden dus nu bij vervanging van de VR ketel in een HR ketel niet meer gebruikt en er wordt voorzien in een aparte afvoer naar buiten die nu voldoet aan de huidige regelgeving. De regelgeving gaat echter veranderen en per 1 juli 2022 is het niet meer toegestaan. We moeten dus op zoek naar een alternatief.

9. Bespreking problematiek afvoerkanalen cv en ventilatie (vervolg)

Vele eigenaren hebben in de afgelopen jaren al een nieuw CV toestel laten installeren, maar zonder het vervangen van de rookgasafvoer. Juist voor deze eigenaren is een nieuwe afvoer naar buiten toe (door de gevel) gerealiseerd. Dit zijn er al behoorlijk wat!

De eigenaren hebben dit geval voor eigen rekening en risico een HR ketel op deze afvoer aangesloten.

Andere eigenaren overwegen om het CV toestel binnenkort te vervangen en voor de overige kan worden verwacht dat dit ook een keer aan de orde komt. Probleem is dat de huidige oplossing niet meer mag en we dus moeten terugvallen op het oude afvoerkanaal. Dit kanaal moet dan geschikt worden gemaakt voor een HR ketel. Kan dat en hoe? De vragen zijn:

- Moet er een externe deskundige adviseur bijgehaald worden?
- Is er ruimte in de schachten om bijvoorbeeld een apart MV kanaal te hebben en daarnaast een geschikt CLV systeem voor de HR ketels?
- Moet het bestaande MV kanaal worden gerenoveerd en is dit kanaal al niet teveel aangetast?
- Hoe zit het met de veiligheid in verband met CO2 vergiftiging?
- Moeten de bestaande gecombineerde MV en CV kanalen niet geheel verwijderd worden daar in 2013 al eens is vastgesteld dat deze behoorlijk zijn aangetast?
- Wat zijn de totale kosten voor aanpassing / renovatie afvoerleidingen?
- Is de situatie voor alle appartementen gelijk en zitten de CV en MV installaties beiden op hetzelfde afvoerkanaal?

In voorgaande jaren heeft Nefit een onderzoek gedaan. De problematiek is toen ook aangekaart en om hoge kosten te voorkomen is juist gekozen voor de optie dat de afvoeren van de ketels maar door de gevel moesten en dat de VvE deze kosten oor haar rekening zou nemen. Dit kan en mag dus niet meer vanaf 1 juli 2022.

De vraag die we ons nu ook moeten stellen is of de reeds aangebracht aansluitingen / afvoeren naar buiten toe moeten worden tenietgedaan. Hier gaan we vooralsnog niet van uit daar de nieuwe wetgeving 1 juli 2022 zou ingaan.

Het gaat om gemeenschappelijk en/of prive (rookgas) afvoerkanalen en volgens de splitsingsakte is de vervanging, mocht de afvoerleiding uitsluitend en alleen dienstbaar zijn aan een eigenaar, voor rekening van de eigenaar en mocht er een afvoerkanaal zijn waar de installaties van meerdere appartementen zijn aangesloten dan is dit een gemeenschappelijke zaak. Los van het vorenstaande zijn de aanwezigen van mening dat we dit gewoon collectief moeten aanpassen en voor een collectieve oplossing moeten zorgdragen die voldoet aan de wetgeving en voorwaarden die worden gesteld.

9. Bespreking problematiek afvoerkanalen cv en ventilatie (vervolg)

Wat gaat er gebeuren:

- we zoeken een deskundig bedrijf om namens de VvE dit te onderzoeken
- er zal onderzoek worden gedaan naar de breedte van de schacht zowel aan de onder- als bovenzijde
- de externe deskundige zal een voorstel maken voor de noodzakelijke aanpassingen, werkzaamheden voor het gehele complex. De kosten worden hierbij inzichtelijk zodat de vergadering een weloverwogen beslissing kan nemen op basis van een goed en weloverwogen advies.

Het is de bedoeling dat we het advies, de noodzakelijkheid van de werkzaamheden, de gewijzigde wetgeving, onze verplichtingen en de hoogte van de kosten inzichtelijk hebben voor de vergadering van eigenaars eind november 2022 of voorjaar 2023.

10. Onderhoud 2021-2022

1. Bespreken meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)

De heer Peters geeft een toelichting op de werkzaamheden die voor het jaar 2021-2022 zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung.

Het betreft in eerste instantie uitvoering van de schilderwerkzaamheden in overeenstemming met het Sikkens advies. De werkzaamheden vangen nu ongeveer aan en worden aaneensluitend uitgevoerd. Een schema hebt u allen toegestuurd gekregen.

Voorts is een post opgenomen voor het opknappen van de resterende trappenhuizen op de begane grond. Zoals men weet zijn er in de afgelopen jaren enkele trappenhuizen gerenoveerd. Dit lopende boekjaar zijn de resterende 2 trappenhuizen aangepakt.

Verder worden er voegwerkzaamheden uitgevoerd conform meerjarenonderhoudsbegroting. Een deel van het voegwerk is naar voren gehaald. De planning klopt dus niet geheel meer.

Ook de voegwerkzaamheden en schilderwerkzaamheden bij de onderdoorgang Heemwegzijde zijn opgedragen en worden uitgevoerd in dit boekjaar. Medewerking van de gemeente is, in verband met sluiting van één weggedeelte, nodig.

Ook gaan we structureel door met het aanbrengen van zinken afdeklijsten.

Voor het vervangen van de dakbedekking op de dakterrassen, waar nog steeds kunststof dakbedekking aanwezig is, is een bedrag in dit lopende boekjaar opgenomen. Het opvallende is echter dat de problemen minder problematisch zijn dan in het verleden.

10. Onderhoud 2021-2022 (vervolg)

Het vervangen van mechanische ventilatoren is ook opgenomen. Waar nodig wordt dit gedaan en gefinancierd uit het beschikbare budget.

De eigenaren wordt duidelijk gemaakt dat er op dit moment dus geen hoge investeringen worden gedaan in herstellen van houtrot of anderszijds. Mochten wij overgaan tot verduurzaming dan zou, het nu investeren in herstel houtrot, een investering zijn die we niet meer terug verdienen. Alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud moeten we verzorgen tot aan het moment dat we een besluit hebben genomen omtrent het wel of niet vervangen van de kozijnen en verduurzamen van ons appartementencomplex (elke eigenaar heeft recht op een wind- en waterdicht appartement).

11. Rondvraag

De firma T&G zorgt voor verwijdering van het onkruid op de dakstraat. We zijn echter niet bijzonder tevreden over de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Het bestuur zal T&G hier op aanspreken.

Het komt regelmatig voor dat er klachten worden geuit omtrent het ventilatiesysteem. Bij de ene eigenaar wordt er teveel afgezogen en bij de ander te weinig. Hou er wel rekening mee dat dit een collectief systeem is. Wat u niet moet doen is het afplakken of dichtdraaien van de ventielen in uw appartement. Iemand ontregelt dan het systeem. Als er echt onoplosbare problemen zijn, en de eigenaren/bewoners niet de ventielen hebben dichtgedraaid of afgeplakt, zal de dakventilator vervangen moeten worden door een toeren geregelde dakventilator.

De prijs voor elektriciteit staat vast tot 31 december 2022. De gemiddelde prijs die we nu betalen is ongeveer € 0,07 per kWh.

U dient er rekening mee te houden dat per 1 januari 2023 de prijs stijgt naar een marktconform tarief en dat is nu € 0,30 per kWh.

Wat betreft de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen wordt aangegeven dat we dan zeker moeten zijn van het feit dat onze isolatie op de dakbedekking brandwerend is. De heer Pere antwoord bevestigend. Als de isolatie niet brandwerend is mogen er geen zonnepanelen worden geplaatst (van de verzekeraar).

De vloerbedekking van de lift is niet overal meer goed. Met name bij trappenhuis huisnummer 82 tot en met 124 is de vloerbedekking zeer slecht en dient vervangen te worden. Dit zal nader worden beoordeeld.

Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om glasvezel aan te laten leggen. Er zijn in het verleden al enkele partijen geweest die glasvezel hebben proberen aan te leggen, maar besloten hebben dit niet te doen. Dit had te maken met de complexiteit bij ons appartementencomplex.

11. Rondvraag (vervolg)

Opgemerkt wordt dat bij bestrijding van het onkruid geen vergif meer gebruikt mag worden. Dit is waarschijnlijk ook de reden dat we minder tevreden zijn over de kwaliteit.

De heer Geerlings geeft aan dat hij in de afgelopen jaren al diverse malen muizen en ratten heeft gevangen. Het gaat in in totaliteit om 127 muizen en 17 ratten. Hij vangt deze bij de liftschacht. In de schacht zit namelijk een opening.

Als u de accu van de fiets op wilt laden, doe het niet in de garage, maar neem de accu mee naar boven als dit kan.

Bij Braak 4 zou een wespennest zitten. Dit zal worden nagegaan en indien nodig wordt dit nest verwijderd.

Nogmaals, de stekkerdozen in de catacomben niet gebruiken voor structureel aftappen elektra. Dit is "diefstal". Er zijn hierop twee uitzonderingen (met toestemming van de vergadering van eigenaars). Er zou ook veel worden geklust in garages. Ook dan is het niet toegestaan elektra gedurende de gehele dag af te tappen.

12. Sluiting vergadering

Niets meer aan de orde zijnde, bedankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

Goedgekeurd in de vergadering d.d.

Namens het bestuur

.....

Namens het beheerkantoor
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

.....