

Notulen vergadering van eigenaars VvE De Braakhorst te Veldhoven

Datum: 29 november 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

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 5.345 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 > gerealiseerd*

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 inmiddels plaatsgevonden. Dit heeft echt lang geduurd maar gelukkig, na aandringen, is er een rondgang gemaakt en is de dakstraat formeel overgedragen. Ook op de begane grond heeft de gemeente werkzaamheden verricht aan de groenperken. Een en ander is erg opgeknapt. Ook deze groenperken zijn overgedragen aan de vereniging. De groenperken zijn door de gemeente voorzien van beplanting maar omdat deze beplanting het niet heeft gehaald, zal de gemeente voor haar rekening opnieuw beplanting aanbrengen.

- *Nieuwe lampenman > de heer Lex van de Wiel*

De oude lampenman is verhuisd en gelukkig heeft een huurder aangegeven deze werkzaamheden graag te willen overnemen. We zijn de heer Van de Wiel erg dankbaar hiervoor. Melding van kapotte armaturen of defecte verlichting kunt u in de brievenbus bij Braak 124 deponeren.

- *Fietsenstalling*

In de fietsenstalling staan veel oude fietsen. Deze oude en vaak ook beschadigde fietsen zullen worden voorzien van een label. Mocht dit label op een bepaald moment niet zijn verwijderd dan zal de fiets uit de fietsenstalling worden verwijderd. De fietsen zullen nog tijdelijk worden opgeslagen en dan definitief worden verwijderd.

2. Mededelingen en ingekomen stukken (vervolg)

- Algemene toegangsdeuren

Alle algemene deuren zijn voorzien van een nieuw cilinderslot. Alle eigenaren en huurders hebben sleutels ontvangen. De eigenaren, die niet woonachtig zijn in het complex, hebben als het goed is een sleutel toegestuurd gekregen zodat zij toegang kunnen krijgen tot het gebouw.

- verduurzaming > energieadvies > stand van zaken

Wat betreft de verduurzaming het volgende. We hebben opdracht gegeven aan VvE Belang voor het opstellen van een energieadvies. De afspraak hiervoor is door VvE Belang afgezegd en moest opnieuw worden ingepland. De rondgang is inmiddels gemaakt. Het energieadvies zal nog niet worden opgesteld. Er zijn namelijk vele mogelijkheden en vele mogelijke wensen en/of prioriteiten. Om hier een beeld van te krijgen, wordt voorgesteld een commissie verduurzaming te benoemen en voorgesteld wordt een eerste informatieavond te organiseren. Hier komen we bij agendapunt 7 op terug.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 9 mei 2022

De notulen worden vastgesteld.

4. Financiële zaken 2021-2022

1. Verslag kascommissie

De kascontrole 2021/2022 is uitgevoerd door de heer Van Mierlo en mevrouw Duijsens.

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. Opgemerkt wordt wel dat bij de facturen altijd een opdrachtbon en offerte moet worden gevoegd. De controle gaat dan makkelijker. Ook wenst de kascommissie graag inzage in de contracten en ze wenst dat contracten voor onder andere schoonmaak, onderhoud en lift regelmatig tegen het licht worden gehouden. We moeten scherp blijven.

Namens de leden van de kascommissie is de kasverklaring ondertekend. Ze stellen de vergadering van eigenaars dan ook voor om decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid 2021/2022.

2. Bespreken en vaststellen jaarrekening

Er volgt een uitgebreide toelichting op de balans per 31 augustus 2022, waarbij alle balansposten aan de orde worden gesteld.

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,-- ontvangen we nu weer een kleine rentevergoeding.

4. Financiële zaken 2021-2022 (vervolg)

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

Wat betreft het exploitatieoverzicht zijn er geen gigantische afwijkingen ten opzichte van de begroting. Er is een overschot van € 1.726,08. 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 2021/2022.

4. Besluit bestemming exploitatiesaldo

De vergadering van eigenaars besluit het positieve exploitatiesaldo 2021/2022 ten gunste van het reservefonds te boeken.

5. Benoeming kascommissie boekjaar 2022/2023

Als leden voor de kascommissie 2022/2023 worden benoemd mevrouw 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. Bespreking en vaststelling begroting 2022-2023 alsmede vaststelling bijdragen per maand

De bijdragen per maand zijn in de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven. In de vergadering van mei 2022 is besloten de bijdragen met ingang van het boekjaar 2021/2022 behoorlijk te verhogen. Deze verhoging heeft u al doorbelast gekregen met als gevolg dat er over het boekjaar 2021/2022 geen tekort is ontstaan (wel in de voorgaande jaren). De kostenstijgingen zijn echter bijzonder momenteel. Denk aan de kosten voor elektriciteit (factor 4 tot 5) als het gaat om de verbruikskosten. Komt bij dat de bouwindex 14,1% is. Dit ziet u ook weer terug in de verzekeringspremie. De indexering voor schoonmaak en beheer en onderhoud lift ligt ook tussen de 7 en 12%. Hier hebben we mee te maken en hier kunnen we niet voor weglomen. De verhoging van de maandelijkse bijdragen is wederom behoorlijk en ligt gemiddeld op € 10,-- per appartement per jaar met ingang van 1 augustus 2022. De verhoging zou, mocht de vergadering instemmen met deze begroting, ingaan met ingang van 1 augustus 2022 dus met terugwerkende kracht.

6. Bespreking en vaststelling begroting 2022-2023 alsmede vaststelling bijdragen per maand (vervolg)

De vergadering van eigenaars besluit vervolgens unaniem in te stemmen met de begroting en voorschotbijdragen 2022/2023.

U ontvangt allemaal een factuur met terugwerkende kracht inzake de verhoging van de bijdragen per 1 augustus 2022.

Voor de bedrijfsruimten dient er nog een correctie te worden gemaakt wat betreft de bijdragen daar zij ten onrechte ook meebetalen aan de reservering voor onder andere de liften. Op basis van de akte hoeven zij hieraan niet bij te dragen.

7. Voorstel aanbrengen zonnepanelen voor opwekken energie ten behoeve van de algemene voorzieningen (verbruik is ongeveer 110.000 kWh per jaar)

- offerte Zonnefabriek (investering is € 148.000,--)

We hebben op jaarbasis een behoorlijk verbruik van elektriciteit. Dit kunnen we opwekken door zonnepanelen te plaatsen. Het elektriciteitsverbruik op jaarbasis is ongeveer 110.000 kWh. Dit is echt behoorlijk. De grote verbruikers zijn de liften en ventilatoren. We hebben verder nog de algemene verlichting op de dakstraat en galerijen en een bliksemafleider installatie. Er is in het verleden al een aanpassing gedaan aan de galerijverlichting (is nu LED). Als de liftmotoren en besturing vervangen gaan worden, geeft ook dit een behoorlijke besparing op de kosten en verbruik elektriciteit. Er is een offerte gevraagd voor het opwekken van energie ten behoeve van de algemene voorzieningen. We zullen ongeveer 300 panelen moeten plaatsen om 110.000 kWh op te wekken. De garantie voor teruglevering is beperkt. Hier verandert ook regelmatig iets in. De investering ligt ongeveer op € 148.000,--. Hier komen nog wat kosten bij daar de meterkast moet worden aangepast. We zouden dit bedrag kunnen financieren uit de aanwezige voorzieningen en reserve. We verdienen, als gevolg van de teruglevering, ook jaarlijks een behoorlijke post zodat de terugverdientijd relatief kort is. Het zou dus verantwoord zijn de investering te financieren uit de aanwezige liquide middelen. De reserveringen en voorzieningen zijn feitelijk niet bestemd voor deze investering. Hiervoor is ook niet gereserveerd en het betreft een nieuwe installatie (zonnepanelen). Het plaatsen van een accu om het teveel opgewekte op te slaan is niet aan de orde.

Bij dit alles komt dat we eerst de platte daken moeten vervangen (waar dit nog niet is gedaan), willen we verantwoord de zonnepanelen plaatsen.

Het plaatsen van de zonnepanelen is onderdeel van een mogelijke gehele verduurzaming van ons complex. Het is echter realistisch om de zonnepanelen eerder te plaatsen.

Benadrukt wordt dat we in het complex 1 algemene meter hebben. Via deze meter gaat al het verbruik en de zonnepanelen moeten op deze ene meter worden aangesloten. Er moeten dus vele kabels getrokken worden maar dat is mogelijk en meegenomen in de offerte. De kosten zijn onder andere zo hoog als gevolg van de bereikbaarheid. Ook de bliksemafleider installatie geeft nog wat problemen.

7.Voorstel aanbrengen zonnepanelen voor opwekken energie ten behoeve van de algemene voorzieningen (verbruik is ongeveer 110.000 kWh per jaar) (vervolg)

We hebben eerder al offertes opgevraagd. De partij De Zonnefabriek komt goed over en heeft een totaal offerte uitgebracht. Kosten zijn € 148.000,--.

We praten echt over een behoorlijke investering die op termijn zeker terugverdiend wordt met de huidige hoge prijzen voor elektriciteit.

Aangegeven wordt dat de zonnepanelen niet geplaatst worden voor privédoeleinden maar uitsluitende voor het opwekken van energie voor de gemeenschappelijke voorzieningen.

- besluit over plaatsing zonnepanelen (ja of nee) > let op, de kosten elektraverbruik stijgen behoorlijk per 1 januari 2023, gevolg is stijging van uw maandelijks voorschot aan de VvE. Nu betalen we gemiddeld € 0,19 per kWh en dat wordt € 0,80.

De voorzitter vraagt de aanwezigen of u kunt instemmen met plaatsing van zonnepanelen door de firma De Zonnefabriek voor een bedrag van totaal € 148.000,-- (prijspeil 2022) excl. overige eenmalige kosten als aanpassing meterkast.

Uit de stemming blijkt dat 3 eigenaren tegen zijn en de overige eigenaren zijn voor. De voorzitter trekt hieruit de conclusie dat een overgrote meerderheid voor plaatsing van zonnepanelen is en we gaan dit dus verder uitwerken in samenspraak met De Zonnefabriek.

- besluit inzake financiering plaatsing zonnepanelen (uit reserve/voorziening of -deels-extra bijdragen).

De vergadering van eigenaars besluit de investering in zonnepanelen te financieren uit de reeds aanwezige reserve en 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 gevelisolatie, het vervangen van houten kozijnen in nieuwe kunststof kozijnen met dubbele beglazing en mogelijke andere verduurzamingsmaatregelen. Er wordt een energierapport opgesteld. De kosten bedragen ongeveer € 6.000,-- en hiervan wordt een groot deel gesubsidieerd. We krijgen dan inzicht in de mogelijke maatregelen die we kunnen nemen inzake het verduurzamen van het appartementencomplex. We kunnen ook een energiebesparing aanvragen. We willen in januari een informatieavond houden en voorgesteld wordt ook een "commissie duurzaamheid" te benoemen. Voorafgaand aan de informatieavond zullen deze commissieleden een overleg hebben met elkaar en los daarvan ook nog met de energieadviseur van VvE Belang. Er kan dan wellicht een breed draagvlak voor een mogelijke energieadvies en voorstel tot uitvoering worden opgesteld. Er kan veel maar dat kost ook veel. Er zullen prioriteiten moeten worden gesteld. Het is fijn als een aantal leden zich kandidaat zouden stellen voor deze commissie.

7. Voorstel aanbrengen zonnepanelen voor opwekken energie ten behoeve van de algemene voorzieningen (verbruik is ongeveer 110.000 kWh per jaar) (vervolg)

Als leden voor de commissie worden benoemd:

de heer Borghouts (Braak 5), de heer Zoet (Horst 30), mevrouw Van Lier (Braak 1), mevrouw Jakimov (Braak 10), de heer Geurts (braak 104), de heer Vrijsen (Braak 19) en de heer Debie (Braak 51) en een afgevaardigde van Horst Holding (waar het overleg kan plaatsvinden).

De informatieavond wordt waarschijnlijk gehouden op 24 januari 2023.

8. Onderhoud 2022-2023

1. Bespreken meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)

De heer Peters geeft een toelichting op de werkzaamheden die voor het jaar 2022-2023 zijn opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanung.

Het betreft in eerste instantie uitvoering van de schilderwerkzaamheden in overeenstemming met het Sikkens advies. Er is veel onvrede over de schilderwerkzaamheden seizoen 2021-2022. De werkzaamheden zouden aaneensluitend worden uitgevoerd. Nu blijkt dat het werk nog niet is afgerond omdat men niet over de juiste steigers zou beschikken. Het schuren en plamuren is niet altijd goed uitgevoerd en er zijn klachten over het dekkend afschilderen van de houten kozijnen en deuren. Er zal onder alle eigenaren nog een enquête worden gehouden. De klachten kunt u noteren en die zullen met de schilder worden besproken. Een schema hebt u allen toegestuurd gekregen.

Verder worden er voegwerkzaamheden uitgevoerd conform meerjarenonderhoudsplanung. Een deel van het voegwerk is naar voren gehaald. De planning klopt dus niet geheel meer. We pakken dit weer op. Er is nog veel te doen als het gaat om herstel voegwerk.

Ook de voegwerkzaamheden en schilderwerkzaamheden bij de onderdoorgang Heemwegzijde zijn opgedragen en worden uitgevoerd is 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. Dit is het laatste jaar stil komen te liggen. Het aanbrengen van de zinken afdekbanden ziet men als een goede investering.

Voor het vervangen van de dakbedekking op de dakterrassen, waar nog steeds kunststof dakbedekking aanwezig is, is een bedrag in dit lopende boekjaar opgenomen. Met de dakdekker is afgesproken dat een 3-tal daken op heel korte termijn worden opgepakt. Vervanging is nodig om op een verantwoorde wijze zonnepanelen aan te brengen. Er is een achterstand, als gevolg van corona, met het vervagen van de platte daken. Mocht de vaste dakdekker geen tijd hebben dan wordt er gezocht naar een andere dakdekker.

8. Onderhoud 2022-2023 (vervolg)

Het vervangen van mechanische ventilatoren is ook opgenomen. Waar nodig wordt dit gedaan en gefinancierd uit het beschikbare budget. We gaan uit van 2 tot 3 ventilatoren per jaar.

Ook het voor rekening van de vereniging aanbrengen van de noodzakelijke afvoer voor aanbrengen van HR ketels is opgenomen. Er zijn er al veel aangebracht en dit gaat zeker door de komende jaren gezien het feit dat een VR ketel niet meer geleverd wordt. Het afvoersysteem voor een HR ketel komt voor rekening van de VvE en de ketel voor rekening van de eigenaar.

Aangegeven wordt dat er in het verleden nooit is overgegaan tot het collectief plaatsen van dubbele beglazing. Daar waar dubbele beglazing is aangebracht, is dit gedaan door de eigenaar en dit dan voor eigen rekening en risico.

De eigenaren wordt duidelijk gemaakt dat er op dit moment dus geen hoge investeringen worden gedaan in herstellen van houtrot of anderzijds. Mochten wij overgaan tot verduurzaming dan zou, het nu investeren in herstel houtrot, het een investering zijn die we niet meer terugverdienen. Alleen het hoogstnoodzakelijke 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). Dit is ook uitvoerig besproken tijdens de vorige vergadering en wordt nu nog eens herhaald.

De vergadering van eigenaars stemt in met de uitvoering van de werkzaamheden overeenkomstig de MJOP boekjaar 2022-2023.

Opgemerkt wordt nog wel dat we momenteel te maken hebben en krijgen met behoorlijke prijsstijgingen en tekort aan personeel waar elke leverancier mee te maken heeft en krijgt. Dit kan betekenen dat we niet tijdig een dakdekker of anderzijds kunnen contracteren.

9. Rondvraag

Op de vraag of nu eerst de daken die nog niet vervangen zijn worden vervangen, wordt geantwoord dat de platte daken die nog niet vervangen zijn eerst vervangen gaan worden en dan pas dan de panelen geplaatst worden.

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 hierop aanspreken.

Bij Braak 109 is veel overlast van hangjeugd. Men kan hiervoor zelf de politie of wijkagent bellen en die zullen vervolgens moeten handhaven / optreden. Het melden van de klacht kunt u dus zelf doen.

9. Rondvraag (vervolg)

Op 8 januari 2023 zal een nieuwjaarsborrel worden georganiseerd door een aantal vrijwilligers. U bent allen hiervoor uitgenodigd. Tijdstip is van 14 uur tot 17 uur.

Bij Braak 51 zijn nog steeds een aantal planken verwijderd die nu toch wel eens teruggeplaatst mogen worden. De opdracht ligt bij Mebro en we zullen hier achteraan gaan. Nu geeft het niet aanwezig zijn van de planken veel rotzooi.

De schilderwerkzaamheden achterzijde Braak 49-51 wordt in het voorjaar 2023, samen met vervanging van de borstweringmuur, opgepakt. Dit heeft onder andere te maken met vereist steigermateriaal wat nu niet aanwezig was.

De firma Peelen stopt met zijn werkzaamheden, niet alleen voor ons maar geheel. We moeten op zoek naar een andere partij. We zijn hiermee bezig. Er staan nog wel een aantal opdrachten uit bij Peelen en toegezegd is dat deze worden uitgevoerd.

De offertes voor de zonnepanelen worden niet openbaar gemaakt omdat we van mening zijn dat deze offertes niet mogen worden gebruikt om wellicht elders een offerte op te vragen.

Graffiti aangebracht door derden moet direct worden verwijderd. Het komt helaas regelmatig voor dat er graffiti wordt aangebracht.

Het verzoek is om in het vervolg, onder andere over het punt van "zonnepanelen" schriftelijk te stemmen. Aan dit verzoek kan worden voldaan. Als het om personen gaat, is het formeel verplicht schriftelijk te stemmen.

De heer Van Mierlo geeft aan dat we al jaren samenwerken met Mebro. Mebro schiet de laatste tijd vaak tekort als het gaat om tijdig uitvoeren van werkzaamheden. Is het wellicht verstandig om ook eens een 2de aannemer in te schakelen. Dit geeft meer zekerheid en continuïteit. Er kan altijd gesproken worden met een 2de partij. Mocht u een goede weten dan is het mogelijk deze partij aan te bevelen.

10. 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.

.....