



Datum 28-04-2025
Tijdstip: 10:30 uur
Locatie: BFM Vastgoed Kastelenplein 168 C te Eindhoven

AGENDA

1. Opening, vaststellen aantal aanwezige stemmen
 - Goedkeuring opnemen vergadering inzake AVG-wetgeving
2. Mededelingen en ingekomen stukken
 - (extern) Bestuur VvE Cassandraplein HSP
 - Technisch beheer HSP
 - Verzekering overstap naar Raetsheren
 - Lekkage problemen parkeergarage
 - Voorstel jaarlijkse betaling VvE bijdrage aan HSP
 - Update/ toelichting plan commerciële ruimte
3. Vaststellen notulen vorige Vergadering van Eigenaars d.d. 17-04-2024
4. Jaarrekening 2024 (zie bijlage)
 - a. Toelichting
 - b. Verslag kascommissie
 - c. Goedkeuring jaarrekening
 - d. Decharge bestuur(der)
 - e. Vaststellen definitieve verenigingsbijdragen
 - f. Bestemming exploitatieresultaat
 - g. (Her)benoeming kascommissie
5. Begroting 2025 en periodieke voorschotverenigingsbijdragen (zie bijlage)
6. Benoeming organen VvE
 - a. (Her)benoeming bestuur
 - b. (Her)benoeming voorzitter van de vergadering
 - c. (Her)benoeming bevoegd lid spaarrekeningen

Indien bankbevoegde langdurig met vakantie zijn dan ontvangen wij hier graag een melding van.
7. Jaarlijks terugkerende onderdelen/besluiten (zie toelichting)
 - a. Besluit verplichte vooruitbetaling verenigingsbijdragen
 - b. Besluit incassoprocedure/ Machtiging rechtsmaatregelen
 - c. Besluit/ Machtiging juridische bijstand
 - d. Besluit/ Machtiging oversluiten verzekeringspolissen
 - e. Besluit/ Machtiging afwikkeling schades
 - f. Besluit goedkeuring (herhaal)onderzoeken SKG-IKOB
 - g. Aandachtspunten (BFM Vastgoed)
8. Rondvraag
9. Sluiting



Datum 28-04-2025
Tijdstip: 10:30 uur
Locatie: BFM Vastgoed Kastelenplein 168 C te Eindhoven

TOELICHTING AGENDAPUNT 7

a. Besluit verplichte vooruitbetaling verenigingsbijdragen

Iedere eigenaar is in beginsel bij akte verplicht maandelijks 1/12^e van de totale jaarlijkse voorschotverenigingsbijdrage te voldoen. Indien niet bij akte is geregeld dat dit per vooruitbetaling dient te worden voldaan is het advies hiertoe te besluiten. Besloten dient te worden dat telkens voor de eerste van iedere maand het bedrag dient te zijn bijgeschreven op rekening van de VvE. Bij gebruikmaking van automatische incasso zal de voorschotverenigingsbijdrage maandelijks omstreeks de eerste van iedere maand worden geïncasseerd.

b. Besluit incassoprocedure/ machtiging rechtsmaatregelen

Indien bij akte niet geregeld, behoeft het bestuur de machtiging van de Vergadering van Eigenaars om achterstanden via juridische weg te incasseren. (Deze taak kan middels de beheerovereenkomst worden overgedragen aan de beheerder.)

De vergadering wordt verzocht om bestuur/bestuurder te machtigen om:

- Indien een eigenaar zijn bijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig voldoet de volgende aanmaningsprocedure te volgen;
- Bij constatering van het niet tijdig betalen wordt een 1e aanmaning verzonden met een betalingstermijn van 8 dagen.
- Als hierna geen (volledige) betaling is ontvangen zal een 'laatste sommatie-brief' worden verzonden. Deze brief is verplicht conform de eisen wet incassokosten. Hierbij wordt een wettelijke termijn gehanteerd van 14 dagen.
- Na het doorlopen van voorgaande stappen de incasso van de achterstanden over te dragen aan een gerechtsdeurwaarder.
- Bij incasso- en gerechtsprocedures de hieraan verbonden kosten waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten voor rekening van de betreffende achterstallige eigenaar te laten komen.

Bij structureel maandelijks te laat betalen vervalt de 1e aanmaning en wordt er alleen de wettelijk verplichte 'laatste sommatie-brief' verzonden.

c. Besluit/ Machtiging juridische bijstand

De vergadering wordt verzocht om het/de bestuur(der) te machtigen om, uitsluitend ter uitvoering van genomen vergaderbesluiten en ter naleving van het gestelde in de akte van splitsing juridische bijstand/ rechtshulp in te schakelen tot een maximum ad. € 2.500.- aan kosten.

Mocht dit niet tot afwikkeling tot het dossier leiden dan zal de vergadering worden verzocht een besluit te nemen over het aangaan van een gerechtelijke procedure.

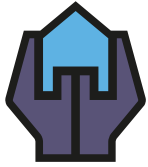
d. Besluit/ Machtiging oversluiten verzekeringspolissen

Bij akte wordt geregeld dat het bestuur/ de bestuurder het gebouw dient te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade, alsmede een verzekering dient af te sluiten m.b.t. de wettelijke aansprakelijkheid. Dit dient zij te doen bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeringsmaatschappijen. De verzekeringsmarkt staat onder druk en lopende polissen zijn vaak niet rendabel voor een verzekeringsmaatschappij. Dit heeft tot gevolg dat een maatschappij steeds vaker haar voorwaarden aanpast. Dit kan leiden tot hoge eigen risico-bedragen, beperking van dekking of zelfs uitsluiting van onderdelen. Als dan staat het de verzekerde meestal vrij om de polis op korte termijn op te zeggen. Of dit verstandig is, is de vraag. Dit i.v.m. de ontwikkelingen op de gehele markt. Maar mocht dit gebeuren dan is het wenselijk dat het bestuur/ bestuurder kan handelen. Advies is dan ook het bestuur/ de bestuurder te machtigen naar eigen inzicht polissen over te mogen sluiten, 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, Meijers, VvE Assuradeuren.

e. Besluit/ Machtiging afwikkeling schades

Volgens de bepalingen zoals opgenomen in de splitsingsakte dient er op de opstalpolis van de VvE een zgn. appartementenclausule van kracht te zijn. Deze appartementenclausule houdt onder andere in dat de Vereniging van Eigenaars een besluit moet nemen over afwikkelingen van schades die een in de akte van splitsing genoemd bedrag te boven gaan. Het komt voor dat een verzekeringsmaatschappij de schadepenningen niet zonder meer uitkeert aan de VvE of een begunstigde en vraagt naar de besluitvorming over de afwikkeling van de schade. Om te voorkomen

dat de afwikkeling van schades boven het genoemde bedrag vertraging oploopt, wordt geadviseerd om te besluiten dat schades boven dit bedrag, tot een maximum ad. € 50.000.- door het bestuur/ de bestuurder van de VvE afgewikkeld mogen worden.



Datum 28-04-2025
Tijdstip: 10:30 uur
Locatie: BFM Vastgoed Kastelenplein 168 C te Eindhoven

f. Besluit goedkeuring (herhaal)onderzoeken SKG

BFM VASTGOED is in het bezit van het SKG- certificaat voor beheerders. Aan de VvE wordt gevraagd medewerking te verlenen aan eventuele herhalingsonderzoeken bij de certificaathouder in het kader van dit SKG- certificaat. Dit houdt in dat medewerkers van SKG onder geheimhouding dossiers, archieven, documenten en gegevens van de VvE mogen inzien en dat toegang verleend wordt tot alle - voor de onderzoeken relevante- gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex.

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, waardebeoordeling en/of er een meerwerkdekking is. In vrijwel alle gevallen adviseren verzekeraars aan de 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.

Het bovenstaande is ook van toepassing op de commerciële ruimten. In sommige gevallen adviseren verzekeraars om aanvullend een huurdersbelang-verzekering af te sluiten.

- *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.