



**NOTULEN**  
**Vergadering van Eigenaars van VvE Berkenoord**  
**d.d. 11 April 2018 om 19:30 uur, te De Boskapel, Graafseweg 276**

---

<b>Gehouden de datum:</b>	11-04-2018
<b>Voorzitter van de vergadering:</b>	De heer Doves
<b>Aanwezig namens BFM VASTGOED:</b>	De heer Spek
<b>Aantal aanwezig:</b>	577 van de in totaal 779 stemmen, zijnde 74% in persoon of bij gemachtigde, blijkt de getekende presentielijst

---

### **1. Opening**

De heer Doves opent de vergadering om 19:45 uur en heet iedereen van harte welkom op de Vergadering van Eigenaars. Het bestuur, de beheerder, de technische commissie en de groencommissie worden voorgesteld aan de vergadering.

### **2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen**

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

Er was een onduidelijkheid over het tijdstip van de ledenvergadering. Op de uitnodiging stond 19:30 vermeld, maar op de agenda stond 20:00 uur aangegeven. BFM heeft excuses aangeboden voor de verwarrende situatie. Gelukkig is iedereen op tijd aanwezig.

### **3. Behandeling binnengekomen stukken en korte terugblik op het afgelopen jaar**

De heer Doves geeft een toelichting op de zaken die zich de afgelopen 12 maanden hebben voorgedaan in de VvE. De volgende zaken worden besproken:

- De heer Spek is sinds oktober 2017 het aanspreekpunt van de VvE bij BFM VASTGOED.
- De vragen over de energierekening uit 2014 zijn door BFM VASTGOED opgehelderd/beantwoord. De reservering voor mogelijk te betalen Greenchoice facturen uit 2014 ad € 4.056 blijkt niet meer nodig te zijn en het bestuur stelt voor het bedrag te doteren aan de reserve groot onderhoud.
- De Technische Commissie heeft veel tijd gestoken in het onderwerp 'Rookgasafvoerkanalen (RGA)', om naar alternatieven te zoeken voor onze VR-ketels. Ondanks er veel alternatieven in de media verschijnen, zijn er geen concrete oplossingen voor de VvE gevonden. Het ingezette beleid om nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot alternatieve verwarmingsmethodes af te wachten wordt gecontinueerd. Er worden geen versnelde aanpassingen aan RGA's gedaan. Het bestuur adviseert alle leden met klem om te zorgen voor goed werkende VR-ketels, die nog minimaal tot 2026 mee kunnen. De huidige RGA's zijn niet geschikt voor HR-ketels. Deze mogen dus niet geplaatst worden.
- Diverse schades uit 2016 en 2017 zijn aangepakt en afgerond.

Het bestuur heeft het afgelopen jaar veel tijd besteed aan het contact met de burens omtrent het overlast van bomen en schade aan een erfafscheiding (muur). Dit onderwerp wordt uitvoerig besproken.

Een boom van de VvE staat zo dichtbij de erfafscheiding van de burens, dat deze mogelijk schade heeft veroorzaakt aan de erfafscheiding. Het kappen van deze boom en het aanpakken van de muur kan niet afzonderlijk worden gedaan, beide zaken moeten samen worden aangepakt omdat de boom tegen de erfafscheiding drukt. Er is veel contact over en weer geweest tussen het bestuur en de burens, ook middels de rechtsbijstand- en de aansprakelijkheidsverzekering, vanwege een aansprakelijkheidsstelling vanuit de burens. Uiteindelijk hebben de burens een duidelijke stelling ingenomen en per e-mail aan het bestuur kenbaar gemaakt.

De boom, en de boom ernaast, veroorzaken overlast bij de burens. Ze verdrukken de erfafscheiding en ze hebben beiden veel takken die over de erfgrans heen hangen. De burens eisen dat alle overhangende takken worden gesnoeid. Daarnaast willen ze dat beide bomen gekapt worden. Het bestuur geeft aan dat de burens



wettelijk mogen eisen dat de VvE overhangende takken snoeit. De burens wensen het afbreken en herplaatsen van de erfafscheiding zelf te regelen, en zien af van het maken van afspraken hieromtrent met de VvE, ondanks de VvE eerder had aangeboden om de helft van de kosten van erfafscheiding (obv een haag of schutting) te vergoeden, mits er gekozen werd voor een uniforme erfafscheiding. Gezien de erfafscheiding op de grond van de burens staat, kan het bestuur de burens niet beletten om zelf een erfafscheiding te plaatsen. Het is nog niet helemaal duidelijk wat voor afscheiding ervoor terugkomt, maar waarschijnlijk wordt dit per woning geregeld. Hierdoor wordt er vanuit gegaan dat de erfafscheiding niet uniform zal worden en het aanzicht vanuit de VvE mogelijk minder fraai zal worden.

De VvE kan kiezen uit 2 opties: De beide bomen kappen en een nieuwe boom planten, of een boom kappen en de andere snoeien. De tuinman en het bestuur adviseren om te kiezen voor het kappen van de 2 bomen, en het planten van een nieuwe boom. De nieuwe boom wordt dan geplant op enkele meters afstand van de erfafscheidingen, zodat deze niet snel overlast geeft bij de burens. Het bestuur adviseert om de bomen niet te snoeien, daar dit niet goed is voor de bomen en dit daarna ook periodiek bijgehouden moet worden. De kosten voor snoeien zijn vele malen hoger dan kap. De tuinman heeft een voorstel gedaan voor een boomsoort voor de nieuwe te plaatsen boom. Een voorbeeld van deze boom wordt gepresenteerd aan de vergadering. De voorgestelde boom is amberkleurig, wat meer diversiteit geeft aan het groen van de VvE. Het kappen van deze 2 bomen wordt niet gezien als een precedentwerking, daar er geen andere bomen zijn die een dergelijk overlast veroorzaken bij burens. Elders op het terrein is wel een naaldboom die overlast geeft, maar deze wordt voor geringe kosten gesnoeid.

Mevrouw Van Well geeft aan dat enkele appartementen weinig zonlicht krijgen, doordat de bomen al het licht tegen houden. Deze appartementen zitten permanent in de schaduw.

De volgende besluiten worden genomen:

- De VvE zal afwachten wat voor afscheidingen er gerealiseerd zullen worden door de burens, voordat zij een besluit neemt om hier zelf iets bij te plaatsen voor het aanzicht.
- De 2 bomen worden gekapt, offertebedrag € 1.285 excl. BTW.
- De voorgestelde nieuwe boom wordt geplaatst, offertebedrag € 517 excl. BTW.
- De naaldboom die elders op het terrein overlast geeft, wordt gesnoeid.
- Diverse bomen op het terrein mogen aangepakt worden, met als doel om appartementen meer zonlicht te geven en gevels vrij te houden. Dit wordt meegenomen in het te voeren groenbeleid.

Het bestuur ontvangt een mandaat van de vergadering om deze zaken aan te pakken.

#### **4. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars d.d. 6 april 2017**

De notulen worden paginagewijs aan de orde gesteld. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld en goedgekeurd. Als blijkt daarvan worden ze door de voorzitter ondertekend.

#### **5. Jaarrekening 2017**

##### **- A. Verklaring kascommissie 2017**

De kascommissie stelt het jaarverslag aan de orde. De kascontrole is dit jaar digitaal gedaan via het web portaal van BFM VASTGOED, wat ervoor zorgt dat de controle sneller en makkelijker is gegaan dan de jaren ervoor toen het nog op papier ging. De stukken zijn in orde bevonden.

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/de bestuur(der) decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid in boekjaar 2017.

##### **- B. Toelichting bestuurder**

De jaarrekening 2017 wordt pagina voor pagina uitvoerig toegelicht door het bestuur. De volgende zaken wordt toegelicht:

- De financiën van de VvE verlopen zoals begroot. De VvE is gezond.
- De VvE heeft meerdere spaarrekeningen, dit vanwege risicospreiding gerelateerd aan het depositogarantiestelsel. Geconstateerd wordt dat in de vergelijkende cijfers van 2016 van de vorderingen een negatief bedrag saldo schade is opgenomen, de totaalstelling van deze post sluit niet. Deze post stond in 2016 onder schulden gepresenteerd. Ondanks de totaalstelling van de post vorderingen in 2016 niet klopt, veranderd hierdoor niet de jaarrekening van 2016.
- De beheerkosten vallen lager uit dan begroot. Dit komt doordat de vrijwilligers van de VvE zelf het technische beheer gedeelte op zich nemen, waardoor deze kosten niet worden uitgegeven aan een



externe partij. Dit verschil tussen de begroting en de realisatie wordt gehandhaafd, zodat het bestuur technische ondersteuning in kan huren indien zij dit nodig acht, tot het bedrag genoemd op de begroting. Zo is in 2016 bijvoorbeeld een inspectie van een deskundige opgevraagd voor het dossier van de RookgasAfvoerkanalen.

- **C. Wijze afrekening exploitatieresultaat 2017**

Het bestuur stelt voor om het positieve exploitatieresultaat en de vrijgevallen € 4.056 aan gereserveerde energiekosten toe te voegen aan het reservefonds. De vergadering besluit akkoord te gaan met het voorstel van het bestuur.

- **D. Vaststelling en decharge verlening**

De vergadering besluit de jaarrekening 2017 ongewijzigd vast te stellen en het/de bestuur(der) te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid in boekjaar 2017.

## **6. Meerjarenonderhoudsbegroting**

Het bestuur geeft een uitgebreide toelichting op de geplande uitgaven voor groot onderhoud, en de wijzigingen in het MJOP ten opzichte van vorig jaar. Hierbij wordt benadrukt dat het verzonden MJOP is gebaseerd op een in 2015 opgesteld MJOP door een extern adviesbureau. Een update van dat originele MJOP staat voor 2020 op de planning. Het MJOP van het adviesbureau is inzichtelijk op aanvraag.

### **A. Vloer- & dakafwerking**

### **B. CV-Ketels en Rookgasafvoerproblematiek**

### **C. Schilderwerk en dakonderhoud**

Voor 2018 staan de onderstaande posten op de planning om aan te pakken. Hierbij wordt besproken dat de VvE er voor kiest om pas onderhoud uit te voeren wanneer er onderdelen defect gaan, in plaats van het preventief aanpakken van deze zaken. Hierdoor is het mogelijk dat bijvoorbeeld de lift bij een storing langer stil staat, omdat onderdelen niet preventief worden aangepakt.

Voegen (stenen onder ramen).	€ 5.999
Vloeren (vervangen van matten).	€ 1.400
Dak (mos op het dak verwijderen)	€ 1.500
Intercom (storingen)	€ 244
Lift (besturing, mandaat uit 2015, maar is nog niet defect gegaan)	€ 70.796
Terrein (bouwhekken blok 3 en 4)	€ 15.794

Opgemerkt wordt dat het asfalt van het terrein in slechte staat verkeerd. Er zijn diverse gaten in het wegdek. Besproken wordt dat deze gaten niet makkelijk te dichten zijn. Dit betreft een bovenlaag, waarvan dan een grote lap in één keer aangepakt moet worden, waar aanzienlijke kosten tegenover staan. De ergste gaten worden steeds aangepakt onder het dagelijkse terrein onderhoud. Daarnaast werken deze gaten als een snelheidsremmer op het terrein. Het aanpakken van het asfalt staat voor 2025 op de planning.

Het bestuur geeft aan dat de rookgasafvoerkanalen van het complex niet geschikt zijn voor HR-ketels. Het aanpakken van de rookgasafvoerkanalen staat voor 2026 in de planning. Gezien de wijzigingen in de regelgeving en de werking van de markt hieromtrent, zal dit onderwerp de komende jaren nieuwe vormen aannemen. Dit vanwege kabinetsambities om in 2030 aardgasvrij te zijn. Er wordt vanuit gegaan dat het bedrag van € 102.000 genoemd voor 2026 waarschijnlijk onvoldoende zal zijn. Dit onderwerp zal de komende jaren nauwlettend in de gaten gehouden worden, zodat de VvE over kan gaan tot een realistische oplossing voor dit probleem.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het MJOP, de planning hiervan en de werkwijze van het bestuur. Het bestuur ontvangt een mandaat om de bovenstaande zaken uit te voeren.

## **7. Begroting 2018-2019**

- **A. Toelichting begroting**

De heer Doves stelt de conceptbegroting 2019 aan de orde en geeft een toelichting op de totstandkoming hiervan. De heer Doves geeft vervolgens aan dat het bestuur voorstelt om de bijdragen niet te wijzigen voor 2019.



Besproken wordt dat het waterverbruik van de appartementen via de VvE loopt. De appartementen hebben geen eigen water aansluiting. Alle leden betalen hiervoor hetzelfde bedrag per jaar. Toegelicht wordt dat de appartementen niet beschikken over tussenmeters, waardoor een afrekening naar rato gebruik niet mogelijk is. Het aanbrengen van tussenmeters en het jaarlijks opmaken van een afrekening zal de waterkosten per appartement vele malen hoger maken dan nu het geval is, vandaar dat de huidige situatie gehandhaafd wordt. Gevraagd wordt of dit een legale manier van werken is. De heer Spek geeft aan dat dit volledig volgens de regels is, en vaker wordt gehanteerd in de VvE wereld.

- **B. Vaststelling begroting en bijdragen**

De vergadering besluit de begroting 2019 goed te keuren en vast te stellen. De vergadering besluit de voorschotverenigingsbijdragen voor 2019 te handhaven op het huidige niveau.

## 8. Benoeming bestuur

- **A. Benoeming voorzitter / toetreden bestuurslid**

Het bestuur bestaat momenteel uit 2 personen. Graag zou zij een 3<sup>e</sup> persoon als versterking willen.

De heer Pijper geeft aan interesse te hebben, maar wenst graag meer inzage in de werkzaamheden van het bestuur. Besproken wordt dat de heer Pijper een jaartje mee zal draaien met het bestuur, als aspirant bestuurslid. Het huidige bestuur bestaande uit de heer Doves en de heer Deketh wordt unaniem herbenoemd.

## 9. Benoeming kascommissie

Toegelicht wordt dat het digitaal controleren van de financiële administratie van de VvE de werkzaamheden aanzienlijk makkelijker heeft gemaakt. De heren Van der Valk en Van Antwerpen worden (her)benoemd tot leden van de kascommissie. De heer De Zaaier treedt af.

## 10. Commissie benoemen

De leden van de Technische Commissie hebben aangegeven de werkzaamheden te continueren. De leden van de groencommissie hebben ook aangegeven de werkzaamheden te continueren.

## 11. Volmacht debiteurenbewaking

Dit is een jaarlijks terugkerend punt. De toelichting op de debiteurenbewaking is toegevoegd aan de agenda. Besproken wordt dat het bestuur de afgelopen jaren helaas gebruik heeft moeten maken van deze procedure. De vergadering gaat unaniem akkoord met de werkwijze van het bestuur hieromtrent.

## 12. Overige mededelingen bestuur

Het bestuur brengt de onderstaande zaken jaarlijks bij de leden onder de aandacht.

### A. Aandachtspunten huisregels

- De bezoekersparkeerplaatsen zijn voor bezoekers.
- De rookgasafvoerkanalen zijn niet geschikt voor HR ketels.
- Rokers bij de entrees zorgen voor veel overlast. Ruim de sigaretten op en beperk het geluidsniveau in de late uurtjes tot het minimum alstublieft.
- Houd rekening met elkaar. We wonen samen in een gebouw, en moeten het met elkaar doen.

### B. Veiligheid en waakzaamheid

- Laat niet zomaar iemand het gebouw binnen. Ook geen collectanten.
- De bewoners zijn verantwoordelijk voor het gedrag van hun bezoek.

### C. Fietsenstalling + toestemming ALV tbv verwijderen fietsen

- De fietsenstalling is voor bezoekers. De leden kunnen de fiets in de eigen berging/kelder zetten. Er is simpelweg onvoldoende ruimte beschikbaar om alle fietsen hier neer te zetten.
- De fietsenstalling kan niet worden uitgebreid, door de aanwezige bomen.
- Het bestuur ontvangt een mandaat voor het ruimen van zwerffietsen.

## 13. Rondvraag

Het onderwerp 'Overlast van medebewoners' wordt uitgebreid besproken. Door een aantal bewoners wordt overlast ervaren van de bewoners op Oude Graafseweg 237. Er is geluidsoverlast, overlast van roken alsmede sigarettenpeuken die door de bewoners en bezoek worden verspreid rondom het complex. Er worden diverse



voorbeelden naar voren gebracht. Besproken wordt wat de rol van het bestuur is. Het bestuur geeft aan geen partij te zijn, overlast is een zaak van individuele bewoners en het bestuur gaat ervan uit dat medebewoners elkaar op gedrag aanspreken. Het bestuur wil wel graag geïnformeerd worden. Indien bewoners klachten van medebewoners niet opvolgen, wordt geadviseerd om contact op te nemen met de politie.

Er wordt een opmerking geplaatst over een rommelig bellentableau. Besproken wordt dat nieuwe eigenaren via BFM middels een welkomstpakket een formulier krijgen om een naamplaatje aan te vragen. Zodra dit formulier door BFM wordt ontvangen wordt een naamplaatje besteld en door de VvE gemonteerd.

De vergadering geeft aan dat er wat vragen zijn over het gebruik van de website van de VvE en het portaal van BFM. Waar moeten de leden terecht voor welke informatie?

Het bestuur en de heer Spek geven aan dat het webportaal van BFM momenteel alleen wordt gebruikt voor financiële zaken, en dat de leden op de website van de VvE ([www.vveberkenoord.nl](http://www.vveberkenoord.nl)) moeten kijken voor alle andere gegevens en documenten. Het bestuur gaat in beraad of de stukken misschien ook op het webportaal van BFM geplaatst moeten worden.

De TC geeft aan dat inmiddels een hoop appartementen zijn overgestapt naar digitale meters. Dit is nog geen vereiste maar de leden wordt aangeraden om mee te werken met de netbeheerders wanneer zij contact leggen met de leden hieromtrent.

De leden worden verzocht om het huisvuil op het juiste moment (in een dichtgeknoopte zak) aan te bieden aan de ophaaldiensten. Wanneer dit niet goed gebeurt wordt het afval door ongedierte gepakt, of neemt de ophaaldienst het afval simpelweg niet mee. Let goed op de regels van de gemeente hieromtrent.

Het bestuur wordt hartelijk bedankt voor hun goede inzet voor de VvE.  
Zij ontvangen een vrolijk applaus van de aanwezigen.

#### **14. Sluiting**

De voorzitter van de vergadering bedankt de leden voor hun komst en sluit de vergadering om 21:15 uur.

---

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

Beheerder/ Bestuurder:  
BFM VASTGOED

De voorzitter:

.....

.....

Vastgoedmanager



**ACTIELIJST/ BESLUITENLIJST**  
**Vergadering van Eigenaars van VvE Berkenoord**  
**d.d. 11 April 2018 om 19:30 uur, te De Boskapel, Graafseweg 276**

<b>Actiepunt/ Besluit</b>	<b>Wie</b>	<b>Termijn</b>
Besluit: Notulen vorige vergadering goedgekeurd	NVT	NVT
Besluit: Jaarverslag 2017 goedgekeurd en decharge verleent Actie: Goedgekeurd jaarverslag archiveren en publiceren	BFM	Boekjaar 2018
Besluit: Exploitatiesaldo en het gereserveerde bedrag van € 4.056 voor energiekosten beiden toevoegen aan de reserves Actie: Uitvoeren besluitvorming financiën	BFM	Boekjaar 2018
Besluit: Mandaat aan bestuur voor aanpakken groen Actie: Aanpakken groen: Kappen, plantten en snoeien	BESTUUR	Boekjaar 2018
Besluit: MJOP vastgesteld en mandaat aan bestuur voor uitvoeren van alle geplande groot onderhoud voor 2018 Actie: Uitvoeren groot onderhoud	BESTUUR	Boekjaar 2018
Besluit: Begroting 2018 wordt vastgesteld. Bijdragen wijzigen niet. Actie: Begroting verwerken	BFM	Boekjaar 2018
Actie: Mogelijkheden website en webportaal BFM uitzoeken	BESTUUR	Boekjaar 2018
Besluit: Mandaat aan bestuur voor ruimen zwerffietsen Actie: Opruimen fietsenstalling	BESTUUR	Boekjaar 2018
Besluit: Incassoprocedure VvE Bijdragen uitvoeren. Indien nodig, achterstand uit handen geven	BFM/ BESTUUR	NVT
Besluit: Benoeming organen VvE Actie: Wijzigingen organen VvE verwerken	BFM	Boekjaar 2018
Actie: Notulen van deze vergadering van eigenaars opstellen en publiceren	BFM/ BESTUUR	4 weken na dagtekening vergadering