

NOTULEN Algemene ledenvergadering Vereniging van Eigenaars Cassandraplein Muzenlaan.

Datum: **18 maart 2025 19:00 – 22.30 uur** Plaats: **De Watermolen van Opwetten**

✚ Met dank aan Lise-Marie voor het notuleren en het voorbereiden van de notulen.

Aanwezig: (vertegenwoordigend 28 stemmen 73,4/**73,7** %) Jari Burgers, Yaaser Mohmaed Ali, Lise Schiebroek, Iris Kappen, Martijn Hunsche, Erik/Tim Middelhoek, Maikel Verbeek, Robert Horton, Frank Tetteroo, Erik Langemeijer, Rob den Teuling, Angelique/Jan Sander, Shufei He, Sally Garcia, Jonathan/Andrew Black, Claire Lepoutre, Laura van Wieringen, Matthijs/Jacqueline Limpens, Bogdan Mărgărit, Michail Aglamisis/Anna Samiotou, Marc Wolf, Julian Hendriks, Lise-Marie Bom, Chris van Kammen

Volmacht is gegeven door: (vertegenwoordigend 8 stemmen 21,6/**21,1**%) Lisa Huijbers, Dorota Konefal/Michal Janik, Isabelle Corneille, Pia Donkers, Tessa Buursema, Leendert Arwert, William Yen, Arnoud Schreutelkamp.

Genodigden: Danielle van Geel (DG Vesta), John van Doormalen (eigenaar winkelcentrum)

Geen reactie: Yasmina Naser, Yousif Naser (5.0/**5,3**%)

- 1^e percentage is volgens huidige splitsingsakte, 2^e percentage volgens 1/38^e verdeling

Welkom

De voorzitter heet de aanwezigen hartelijk welkom; speciaal welkom aan Danielle van Geel (DG Vesta) en John van Doormalen, de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum.

1. Vaststellen aantal aanwezigen/stemmen en machtigingen;

- We houden voor de besluiten 2025 omtrent de kosten van de appartementen het percentage op basis van de 1/38^e verdeling aan op basis van het HHR, zoals de laatste 15 jaar is gedaan. Alleen de erfpacht wordt volgens 141^e en 171^e deel toegerekend.
- Aanwezig: 28 stemgerechtigden (73,7 %), Volmacht: 8 personen (21,1%), enkele eigenaren hebben gemeld dat ze helaas toch verhinderd waren en de volmacht opgestuurd.
- Volmachten tezamen met de aanwezige eigenaren betekent dat 94,74% van de stemmen aanwezig is (opkomstquorum). De vergadering is hiermee gerechtigd besluiten te nemen.
- Het benodigde beslissingsquorum voor een besluit omtrent splitsingsakte is 80%.
- Voor de overige besluiten in deze vergadering volstaat een gewone meerderheid (>50%) van de eigenaren.
- Het stemformulier is aan de aanwezigen uitgedeeld en toegelicht.
- Het grootste aantal stemmen (voor/tegen of keuze optie) wordt aangevuld met die stemmen die met de meerderheid meegaan; Blanco wordt niet meegeteld.

Vaststellen agenda vergadering

- **Besluit:** Er zijn geen toevoegingen aan de agenda, deze wordt als zodanig vastgesteld.

2. Mededelingen & ingekomen stukken

- Sociale controle onderling: let op het goed sluiten van de voordeur
- Voorstel Complex uitbreiding met 19/22 appartementen
- Mail BFM opschorten Beheer (splitsingsakte)
- Offertes Oranjedak, Oosterbosch, ZND
- Agenda Hoofdsplitsing en Parkeergarage

3. Aspecten opschorten beheer BFM

- **Besluit 1:** De vergadering is met 97% van mening dat het terecht is dat BFM en bestuur de beheer overdracht hebben opgeschort.
- Opschorten beheer BFM totdat notaris het wijzigingsvoorstel splitsingsakte bij de vergadering heeft neergelegd en deze door de vergadering is goedgekeurd.

- De inschrijving van de volmacht bij de KvK en de Rabobank is door BFM geannuleerd.
- Tot er een voor alle partijen acceptabele beslissing is genomen over de breukdelen in de splitsingsakte blijft Chris het administratief en financieel beheer verzorgen.

4. Eigen Website VvE Cassandraplein Muzenlaan

- **Besluit:** De vergadering is unaniem van mening dat de eigen website een toegevoegde waarde heeft.
- Met DG Vesta zal worden overlegd hoe we dit, na de overdracht beheer, vorm gaan geven en welke kosten hiermee gemoeid zijn.
- **Besluit:** Meerderheid is voor het gebruik van Whatsapp of Signal voor de bewoners en huurders. Ter uitwisseling, mededelingen en bevordering van de sociale controle.
- **Oproep:** Moderator gezocht die de opzet en onderhoud van de groepsapp/ community wil gaan verzorgen.

5. Vacatures bestuur, kascommissie en technische commissie

- Vacatures bestuur: Aftredend: Julian vanwege verkoop appartement,
 - **Oproep:** Een of twee Bestuursleden gezocht ter vervanging van Julian en op termijn van de voorzitter.
 - Tijdens de vergadering heeft zich niemand gemeld als nieuw bestuurslid. Mocht iemand alsnog interesse hebben kan je je melden bij het bestuur.
- (Her)verkiezing kascommissie John Lepoutre/ Yaaser Mohmaed Ali; Aftredend Julian
 - Shufei He heeft zich gemeld voor de kascommissie.
 - Yaaser en John zullen haar uitnodigen.
 - Julian is bereid bij de komende controle de kascommissie bij te staan, indien gevraagd.
- Vacatures technische commissie; aftredend Q3/Q4 Maikel
 - **Oproep:** Bewoners voor de technische commissie gezocht.
 - Tijdens de vergadering heeft zich niemand gemeld voor de technische commissie. Mocht iemand alsnog interesse hebben kan je je melden bij het bestuur.

6. Winkelcentrum Cassandraplein

- John van Doormalen als nieuwe eigenaar van het winkelcentrum licht zijn conceptplannen voor de vernieuwing van het winkelcentrum toe.
- De vergadering laat duidelijk merken dat ze blij zijn met de vernieuwingen en dat, in dit vroeg stadium, de ondernemer dit al met ons wil delen.
- Verwachting start vernieuwing Q1 volgend jaar, doorloop van 3 à 4 maanden.
- Het achter terrein zal worden ingericht als parkeerruimte. In overleg met de gemeente zal getracht worden het parkeerterrein aan de voorkant een wat groener aanzien te geven.
- De geplande passage zal na sluitingstijd van de winkels worden gesloten. De passage is gepland onder appartement 5-22, waar dan rekening gehouden moet worden met isolatie van het plafond.
- Bij de groene inrichting van het plein aan de voorkant wordt er door de eigenaren aandacht gevraagd voor hittestress, omdat het zomers heel warm kan worden op de balkons.
- Het bestuur/voorzitter zal de eigenaren over de voortgang op de hoogte houden.
- In de renovatie van het winkelcentrum zullen er camera's worden geplaatst rondom het complex als de plannen zijn goedgekeurd en ten uitvoer worden gebracht

7. Notulen ALV 27 maart 2024

- Er zijn geen op- en aanmerkingen op de volledige notulen.
- **Besluit 2:** Notulen worden unaniem vastgesteld en goedgekeurd.

8. Financiële verantwoording 2024

- Julian geeft toelichting op de controle van de financiële stukken namens de kascontrolecommissie.
- Julian stelt, namens de kascontrolecommissie, de vergadering voor decharge aan het bestuur/ de financieel beheerder te verlenen.
- **Besluit 3:** 97% van de vergadering steunt dit voorstel, met 1 blanco stem
- Hierbij is de bestuur verantwoording (jaarverslag en jaarrekening) en het gevoerde bestuursbeleid van het bestuur goedgekeurd.
Besluit 3: De vergadering stemt met 97% in met het verrekenen van het exploitatieresultaat met de voorzieningen.

9. Mogelijkheid extra individuele aflossing lening Nationaal Warmtefonds

- **Besluit 4:** Er zijn voor 2025 een 5-tal eigenaren geïnteresseerd in de aflossing van hun deel van de NWF-lening.
- Het exacte aflossingsbedrag zal via factuur aan hen worden medegedeeld, de betaling dient dan voor 15 juni te worden gedaan, waarbij dan voor die eigenaar de servicekosten voor juli, in de incasso van 27 juni, met € 100,- worden verlaagd.
- **Actie:** Contractnummer lening Nationaal Warmte Fonds geeft Chris aan de eigenaren door. **Contractnummer NWF voor opgave rentedeel van de lening in IB: 10802**

10. Stand van zaken kozijn renovatie

- Status: Fase 1 Muzenlaan is deze week afgerond
- **Oproep:** Indien je gebreken constateert dit z.s.m. melden aan Ineke Haneveer, projectleider techniek@bfmvestgoed.nl
- Opleveringslijst kozijnen en screens zal door Ineke worden opgevolgd.
- Elke bewoner krijgt een nieuwe galerijvoor deur sleutel.
- Eventuele extra sleutels dienen door de eigenaar/bewoner zelf te worden bijgemaakt.
- DG Vesta zorgt voor de verhuurde appartementen, die onder haar beheer vallen, voor de extra sleutels.
- **Oproep: Isoleren betekent ventileren.** Flyer is uitgedeeld en staat tevens op de website. Het is aan de eigenaren, in eigen belang, hun huurders van deze noodzaak te doordringen.

11. Planning montage screens

- 20/21 maart was montage fase 1 Muzenlaan.
- Voor fase 2 pleinzijde is 23 t/m 25 april gepland.
- Voor montage screens, in de woonkamer links en recht een stopcontact (WCD) vrij maken.
- Voor de aansluiting en afstelling van de screens moet er iemand thuis zijn of dat er een sleutel is afgegeven.

12. Wijziging/ Handhaving splitsingsakte (opties financieel) [(%) volgens akte]

- Voor een geldige besluit dient 80% van de vergadering één optie te kiezen
- De vergadering is verdeeld over de opties 1 en 2 met de volgende uitslag:
 - 50,0% (50,3%) voor optie 1 (handhaven huidige situatie)
 - 27,8% (29,1%) voor optie 2 (gehele verdeling breukdelen op 1/38^e)
 - 8,3% (7,2%) voor optie 3 (totale verdeling op breukdelen 141 en 171)
 - 13,9% (13,5%) gaat mee met de meerderheid
 - De meerderheid 63,9% (63,8%) van de vergadering ziet dus handhaving van de huidige situatie als de beste oplossing, echter voor deze besluitvorming is meerderheid van 80% van de vergadering benodigd.

- **Besluit 5** De vergadering heeft behoefte aan meer informatie dan alleen de financiële kant; Het bestuur zal met een notaris deze vraag tot wijziging bespreken met een splitsing in advies en uitvoering van een mogelijke opdracht.
- Het advies van de notaris zal aan de vergadering worden voorgelegd ter besluitvorming van de dan gepresenteerde opties.
- De dan gekozen optie zal aan de notaris ter uitwerking als opdracht worden verstrekt.

13. Onderzoek appartementen op dak;

- Frank en Rob presenteren een voorstel voor optopping van het complex.
- De genoemde voordelen zijn:
 - Wijziging breukdeel in splitsingsakte ~30% lagere erfpachtcanon;
 - Lift voor BG, 1^e en 3^e etage; Onderhoudskosten ca. € 3,65 per maand
 - Besparing Operationele Servicekosten, ca. 10% per eigenaar
 - Appartementen bestemd voor verkoop
 - Luxeueze uitstraling complex → Hogere verkoopprijs mogelijk
 - Bedrag voor 'verkoop' dak aan projectontwikkelaar (via externe taxatie); Als extra reservering in het voorzieningenfonds met lagere bijdrage eigenaren.
 - Administratieve langere tijd; gemeente, architect, energie etc.; bouwtijd ca 6 mnd.
 - Verhuur "nieuw" dak, zonder pijpjes en airco's units, voor zonnepanelen
 - Het nader onderzoek brengt geen kosten voor de eigenaren met zich mee
- **Besluit 6.** Nader onderzoek, naar de mogelijkheid van extra appartementen, wordt door 67% van de vergadering ondersteund.
- Voordat er aan de aanbestedingsfase vorm kan worden gegeven, zal de vergadering het plan moeten goedkeuren, waarbij dan tevens een goedkeuring dient te komen voor benodigde aanpassing van de splitsingsakte.

14. Dakrenovatie; Herzien besluit ALV 27 maart 2024

- In verband met nieuwe subsidiemogelijkheden, de afkeur van subsidie voor de spouwmuurisolatie heeft het bestuur besloten het besluit te heroverwegen.
- **Besluit 7.** De vergadering besluit unaniem dat het bestuur de juiste beslissing heeft genomen.

15. Projectbegroting

- **Besluit 8.** De vergadering is unaniem van mening dat dit een heel goed resultaat is

PROJECTEN	START	SUBSIDIE	TOTALE KOSTEN	NETTO KOSTEN
KOZIJN RENOVATIE + SCREENS	Q1 2025	€ 154.500,00	€ 694.464,60	€ 539.965
DAKRENOVATIE	Q2 2025	€ 36.042,50	€ 118.860,00	€ 82.818
GALERIJ: DAK, TEGELS BALUSTRADE	Q2 2025			€ -
VENTILATIE	Q1/2 2025	€ 9.234,60	€ 45.771,21	€ 36.537
WARMTEPOMP	Q2/3 2025	€ 115.710,00	€ 125.400,00	€ 9.690

Advies en Bijkomende kosten	€ 21.228,85	€ 23.845,84	€ 2.617
------------------------------------	-------------	-------------	----------------

TOTAAL PROJECTEN	€ 336.715,95	€ 1.008.341,65	€ 671.625,70
-------------------------	--------------	----------------	--------------

Lening NWF	€ 700.000,00
-------------------	--------------

EIGEN BIJDRAGE	-€ 28.374,30
-----------------------	--------------

Uitgegeven 2024	€ 22.541,46
------------------------	-------------

PROJECTEN	START	SUBSIDIE	TOTALE KOSTEN	NETTO KOSTEN
KOZIJN RENOVATIE + SCREENS	Q1 2025	€ 154.500,00	€ 694.464,60	€ 539.965
DAKRENOVATIE	Q2 2025	€ 36.042,50	€ 118.860,00	€ 82.818
GALERIJ: DAK, TEGELS BALUSTRA	Q2 2025			€ -
VENTILATIE	Q1/2 2025	€ 9.234,60	€ 45.771,21	€ 36.537
WARMTEPOMP	Q2/3 2025	€ 115.710,00	€ 125.400,00	€ 9.690
Advies en Bijkomende kosten		€ 21.228,85	€ 23.845,84	€ 2.617
TOTAAL PROJECTEN		€ 336.715,95	€ 1.008.341,65	€ 671.625,70
			Lening NWF	€ 700.000,00
			EIGEN BIJDRAGE	-€ 28.374,30
			Uitgegeven 2024	€ 22.541,46

16. Aanschaf nieuwe cv-ketel

- Economische/Technische Levensduur 15-20 jaar (2010 geplaatst, restpartij)
- Overweging aanschaf nieuwe ketel; bij dakrenovatie kosten bestaande cv-ketel € 518,27
- Aangeboden ketel: Intergas HRE 28/24CW4 bij gezamenlijke aankoop **€ 1.999,--**
- Individuele aanschaf 2025 incl. montage ~€ 2.600,- (€ 518,27 vervalt)
- **Voorkeur 13.** De meerderheid van de eigenaren is voor het individueel en het gezamenlijk aanschaffen van een nieuwe cv-ketel (In de response moet er voor 1 eigenaar nog worden gekeken naar de status van de ketel, 2 eigenaren moeten zich nog conformeren aan het gezamenlijke besluit en 1 eigenaar heeft in 2023 zijn kapotte ketel moeten vervangen.

17. Service contract CV-ketel en controle Airco

- Pulson Installatietechniek heeft een 2-jaarlijks gezamenlijk onderhoudscontract aangeboden met ingang vanaf januari 2027.
- Kosten abonnement kunnen maandelijks vanaf januari 2027 maandelijks worden meegerekend in de service kosten.

OPTIES	1	2
Maandbedrag over 2 jaar	€ 9,99	€ 14,99

Voorrijkosten inbegrepen	JA	JA
Monteurskosten inbegrepen	JA	JA
Materiaalkosten inbegrepen	NEE	Ja tot €150,--
Storingen reactie binnen 24 uur	JA	JA
Voorrijkosten inbegrepen	NEE € 45	NEE € 45
Monteurskosten inbegrepen	NEE	JA
Materiaalkosten inbegrepen	NEE	Ja tot €150,--

- De nieuwe ketel, warmtepomp, ventilatie units worden na de renovatie aan de individuele eigenaren in eigendom overgedragen.
- **Besluit** Besloten is volgend jaar het servicecontract opnieuw op de agenda te zetten, zodat een soepel ingaan kan worden bewerkstelligd, de vergadering vond het nu wat te vroeg om al een contract vast te leggen.

18. Betalingswijze CV-ketel

- **Voorkeur 14.** Door alle betrokken eigenaren is een betalingswijze aangegeven.
- Alle termijnbetalingen worden in de maandelijkse servicekosten opgenomen, de bedragen ineens zullen worden gefactureerd.
- *Overleg met Pulson is nodig wie de facturen gaat uitschrijven mede in verband met de garantie (aanvulling na de vergadering)*
 - Bij opdracht € 1999,-- op factuur
 - Bij opdracht: Aanbetaling € 250,-- incasso 26 mei
 - + 1 termijn € 1749,00 bij oplevering op factuur
 - + 2 termijnen € 874,50 incasso 26 juni; 26 juli
 - + 6 termijnen € 291,50 incasso vanaf 26 juni
 - + 12 termijnen € 145,75 incasso vanaf 26 juni

19. Toelichting offertes Oranjedak, Oosterbosch, ZND

- Uit de offertes heeft het bestuur op basis van kwalitatieve, planning en financiële aspecten gekozen de opdracht aan ZND te gunnen.
- De vergadering geeft aan blij te zijn met het bereikte resultaat.
- ZND start haar werkzaamheden in week 14.

20. DMJOP/ DMJOB 2025-2044

- De hoofdlijnen van het DMJOP worden getoond.
- De bijdrage voorzieningen van 2025-2036 in de servicekosten per maand bedraagt €25,--
- Het verwachte voorzieningsaldo in 2044 € 194.195, -- hangt af van de keuze van de voorkeur voor een 5-tal posten groot onderhoud en de inflatie
- Jaarlijks is er een update en elke 5 jaar een herziening.
- **Besluit 9.** De vergadering hecht unanieme goedkeuring aan het DMJOP 2025-2044
- **Voorkeur 10.** Voorkeur volgorde groot onderhoud, de vergadering is gevraagd een voorkeur aan te geven voor een 5-tal projecten.
- Uit de uitkomst is absoluut geen eenduidige voorkeur aan te geven, daarom besluit het bestuur dat op basis van noodzakelijkheid, budget en planning een volgorde in het DMJOP zal worden opgenomen.
- De zijanten en het plafond van het balkon zullen vanwege het verwijderen van het oude plafond direct na kozijn en screen worden aangepakt.

21. Toelichting Begroting 2025/ 2026

- **Besluit 11.** De begroting van 2025, die reeds in exploitatie is, wordt unaniem van goedkeuring voorzien en de vergadering is blij dat ondanks de begrote kosten voor BFM beheer de bijdrage per maand naar € 175,- per maand verlaagd kon worden.
- **Besluit 12.** De conceptbegroting 2026 is berekend met een algemene inflatie van 3,5% en laat door een aantal posten een stijging zien in de operationele kosten van €7,- per maand (11,5%) en wordt, met 2 blanco stemmen, door 94% van de eigenaren goedgekeurd.
- De oorzaken van de stijging zijn gelegen in:
 - Beheer website door DG Vesta.
 - Hogere energiekosten.
 - Verzekeringspremie (door renovatie hogere taxatiewaarde voor herbouw)
 - Verbeterd schoonmaakcontract.
- De kosten voor aanpassing van de splitsingsakte zijn hierin nog niet meegenomen
 - We zullen overwegen deze kosten uit de voorzieningen te betalen.
- Eind 2025 zal de begroting 2026 worden geactualiseerd.

22. Rondvraag

- Gezien het late tijdstip waren er geen vragen meer voor de rondvraag, twee opmerkingen van voorzitter achteraf:
 - ✚ Is airco op het balkon akkoord of dient deze op het dak te staan?
 - ✚ Er zijn op dit moment 5 garageplaatsen te huur: A118, A122, A124, A137, A199

Sluiting

Onder dankzegging aan de aanwezigen voor hun uithoudingsvermogen tijdens deze intensieve vergadering en het getoonde vertrouwen in het bestuur, de goede discussie en daaruit voortvloeiende besluiten sluit de voorzitter om 22:30 uur de vergadering.

Geldige Stemmen	36			95%	van de eigenaren	
1 BFM opschorten				%		
Voor	Tegen	Blanco	Mee			
32	0	1	3	97%		36
2 Notulen						0
35	0	0	1	100%		36
3 Exploitatie						0
33	0	1	2	97%		36
4 NWF Xtr aflossing interesse						0
JA	NEE	Misschien	NEE			0
1	28	4	3			36
5 OPTIE splitsingsakte						0
1	2	3	mee			6
19	10	3	4	64%		36
6 Penthouse						0
Voor	Tegen	Blanco	Mee			0
19	10	2	5	67%		36
7 Dak renovatie						0
32	0	0	4	100%		36
8 Projectbegroting						0
33	0	0	3	100%		36
9 DMJOP						0
32	0	0	4	100%		36
11 Budget 2025						0
34	0	0	2	100%		36
12 Budget 2026						0
32	0	2	2	94%		36
13 CV KETEL						0
JA	NEE					0
36	2			100%		38
14 Betalingswijze						0
1 X	6 X	12 X				0
13	1	22				36