

**NOTULEN**

**2<sup>e</sup> Vergadering van Eigenaars van VvE Cassandraplein Stallingsgarage**  
**d.d. 10 Juni 2025 om 10:00 uur, te Vesteda, Cassandraplein 86 Eindhoven**

---

**Gehouden te datum:** 10-06-2025

**Aanwezig namens**  
**BFM VASTGOED:** Kelly Segers

**Aantal aanwezig:** 57 van de in totaal 93 stemmen, zijnde 53% in persoon of bij gemachtigde, blijkens de getekende presentielijst

---

**1. Opening, vaststellen aantal aanwezige stemmen**

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen van harte welkom op de Vergadering van Eigenaars. Er is voldoende quorum aanwezig om in deze vergadering rechtsgeldige besluiten te nemen aangaande aanhangige agendapunten.

**- Goedkeuring opnemen vergadering inzake AVG-wetgeving**

De voorzitter geeft aan dat de vergadering wordt opgenomen door BFM Vastgoed om na de vergadering de notulen uit te kunnen werken. De vergadering gaat hiermee akkoord.

**2. Mededelingen en ingekomen stukken****- Verzekeringspolis Meijers - Raedsheren**

Bij de start van de overname door BFM Vastgoed inzake het beheer is door de heer van Kammen gevraagd om een offerte uit te zetten inzake de verzekering. Mevrouw Segers heeft via Raetsheren van Orde een offerteaanvraag uitgezet en de heer van Kammen heeft deze middels een tabel vergeleken. De kosten zijn bij Raetsheren van Orde lager dan de huidige polis van Meijers.

Opgemerkt wordt dat er een nieuwe taxatie nodig is van het gehele gebouw. Mevrouw Segers geeft aan dat zij dit bij Raetsheren van Orde zal aanvragen middels coulance bij een overstap. Dit wordt nog teruggekoppeld.

*NB. Raetsheren van Orde heeft aangegeven een taxatie kosteloos uit te voeren voor de gehele VvE als de verzekering 3 jaar bij Raetsheren blijft. De vergadering spreekt uit dat zij niet voornemen zijn op korte termijn opnieuw over te stappen en geven hiervoor een akkoord vanuit de ondersplitsing.*

De vergadering vraagt of er nog meer offertes zijn vergeleken. Dat is in dit geval niet aan de orde. De agenda geeft aan dat het een overstap zou betreffen van Meijers naar Raedsheren.

**- Toevoeging HHR inzake cameratoezicht (zie bijlage)**

Mevrouw Davidse geeft aan dat - mochten er camera's geplaatst worden - er een protocol noodzakelijk is. Bijgevoegd bij de uitnodiging was het protocol zoals dat nu geldt voor Ranken A. Hierin is onder andere geregeld dat beelden ten alle tijden door 2 personen bekeken worden en enkel uitgegeven mogen worden aan de politie na overhandigen van een bevel.

Bij agendapunt 5 wordt een besluit genomen over de plaatsing van (extra) camera's.

De vergadering geeft aan dat het HHR niet up to date is en dat hier naar gekeken dient te worden. Mevrouw Davidse geeft aan dat ze dat dit jaar op zullen pakken.

**3. Vaststellen notulen vorige Vergadering van Eigenaars d.d. 17-04-2024**

De notulen worden aan de orde gesteld. Opgemerkt wordt dat in de notulen beschreven staat dat de heer Tetteroo als Voorzitter van de Vergadering wordt benoemd. Dit is niet het geval. De leden hebben allemaal een algemene bestuursfunctie. Er is geen voorzitter benoemd.

De notulen worden, met de zojuist gemaakte opmerkingen, vastgesteld en goedgekeurd. Als blijkt daarvan worden ze door de voorzitter en de beheerder/bestuurder ondertekend.

#### **4. Jaarrekening 2023 (MVGM) & 2024 (Deel MVGM deel BFM) (zie bijlage)**

##### **a. Toelichting**

Het jaarverslag wordt gepresenteerd, waarbij een aantal zaken aanvullend worden toegelicht.

Mevrouw Segers geeft aan dat de jaarrekening 2023 en hierbij dus de financiële stukken voor 2023 niet geaccordeerd zijn gezien er geen vergadering plaatsgevonden heeft bij MVGM in 2024. De jaarrekening van BFM Vastgoed voor 2024 bestaat tot september uit de administratie van MVGM.

Een extern bureau heeft de kascontrole uitgevoerd. Doordat er geen toegang meer was in Twinq was controleren lastiger. Zowel de kascontrole als BFM Vastgoed hebben geen afwijkende zaken kunnen vinden in de administratie van MVGM.

##### **b. Verslag kascommissie**

Namens de kascommissie geeft Vesteda aan de jaarverslagen en onderliggende stukken te hebben laten controleren voor een externe kascommissie. Hierbij is na de vergadering opgemerkt dat Vesteda heeft aangegeven de kosten hiervoor te dragen voor 2 jaar. Dit betreft dus de jaren 2023 en 2024. Deze facturen zullen worden doorbelast aan Vesteda gezien deze in 2025 door de VvE betaald zijn.

De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarverslagen goed te keuren. Ook adviseert zij om het bestuur/de bestuurder decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid van de betreffende boekjaren.

##### **c. Goedkeuring jaarrekening**

De vergadering besluit de jaarverslagen goed te keuren. Als blijkt daarvan worden de jaarverslagen door de beheerder en het bestuur ondertekend.

##### **d. Decharge bestuur(der)**

De vergadering besluit het bestuur/de bestuurder te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid in het betreffende boekjaar.

##### **e. Vaststellen definitieve verenigingsbijdragen**

Gebaseerd op het jaarverslag besluit de vergadering de verenigingsbijdragen definitief vast te stellen op het op het niveau van de betaalde voorschotverenigingsbijdragen. Er kan een besluit genomen worden over het exploitatieresultaat.

##### **f. Bestemming exploitatieresultaat**

De beheerder adviseert de leden om het positieve exploitatieresultaat van €1.504,47 van boekjaar 2023 te verrekenen met de reserve groot onderhoud. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Voor boekjaar 2024 is er een negatief resultaat van €1.462,60

Gezien het kleine verschil - met het positieve resultaat van 2023 - wat ontstaat als dit onttrokken wordt uit de reserve groot onderhoud besluit de vergadering de bedragen tegen elkaar weg te strepen.

##### **g. (Her)benoeming kascommissie**

De heer Lepoutre wordt benoemd tot lid van de kascommissie.

Vanuit VvE Cassandraplein Muzenlaan is er een eigenaar die wellicht ook de kascontrole zou willen uitvoeren. De heer Tetteroo heeft een machtiging van de vergadering om eventueel een 2e persoon toe te voegen aan de kascommissie.

## **5. Onderhoud gebouw**

### **a. Werkzaamheden groot onderhoud**

#### **Onderhoud 2025**

##### **- Werkzaamheden m.b.t. vervangen brandmeldcentrale i.v.m. storingen, mandaat € 4.500,- incl. BTW**

De vergadering gaat akkoord en verstrekt het mandaat ad. € 4.500,- incl BTW aan het bestuur/ de bestuurder.

Mevrouw Davidse ziet graag de planning van Van Ginkel tegemoet.

##### **- Vervangen/ uitbreiden camerasysteem, mandaat € 7.000,- incl. BTW**

Tijdens de eerste vergadering van Eigenaars waren niet voldoende stemmen aanwezig om een rechtsgeldig besluit te nemen. Het voorstel wordt opnieuw voorgelegd waarbij een stemming plaatsvindt.

De parkeerplaatsen van Ranken B stemmen vóór de plaatsing van de extra camera's

De aanwezige eigenaren van parkeerplaatsen van Ranken A stemmen met 14 stemmen vóór het voorstel en 8 stemmen tegen.

Cassandraplein Muzenlaan stemt met 1 stem tegen het voorstel.

Hiermee is het voorstel aangenomen en wordt het mandaat ad. €7.000,- t.b.v. de plaatsing van (extra) camera's verstrekt aan het bestuur.

Zowel Ranken A als Ranken B hebben momenteel camera's via Elseco. Mevrouw Segers zal naast de 2 aanwezige offertes ook hier een aanvraag uitzetten. Vanuit hier zal het bestuur een weloverwogen keuze maken binnen het verstrekte mandaat.

### **b. Overige onderhoudszaken**

#### **- Stand van zaken lekkage parkeergarage**

Mevrouw Davidse geeft aan dat er 2 recente lekkages gaande zijn in de parkeergarage. 1 lekkage in het halletje van de parkeergarage naar VvE Cassandraplein Muzenlaan. En 1 lekkage in het midden van de parkeergarage.

De lekkage in het halletje zou bekend zijn bij het bestuur van Cassandraplein Muzenlaan en zou afkomstig zijn van een HWA. Mevrouw Segers gaat dit na. Daarnaast heeft de heer Tetteroo ook melding gemaakt van deze lekkages en zal dit bij de Servicedesk verder opgepakt worden binnen BFM Vastgoed. Afhankelijk van de oorzaak wordt gekeken waar de kosten verdeeld zullen worden.

### **c. Opstellen (D)MJOP door BFM Vastgoed, mandaat ad. €2.500,- incl. BTW**

Gezien de VvE niet in bezit is van een NEN genormeerd MJOP stelt mevrouw Segers voor een MJOP op te laten stellen door BFM Vastgoed. Zolang de VvE in beheer is wordt het MJOP jaarlijks ge-update en 1x per 3 jaar op locatie bekeken en bijgesteld. Een VvE is verplicht een MJOP te hebben of 0,5% van de herbouwwaarde te sparen.

De vergadering gaat akkoord met het opstellen van een MJOP door BFM Vastgoed en verstrekt een mandaat van €2.500,- aan het bestuur.

## **6. Begroting 2025 en 2026 en periodieke voorschotverenigingsbijdragen (zie bijlage)**

De concept begrotingen wordt aan de orde gesteld. Tevens wordt een toelichting gegeven op de berekening van de voorschotverenigingsbijdragen.

De vergadering besluit de begroting 2025 goed te keuren en vast te stellen. De vergadering besluit voorts de bijbehorende voorschotverenigingsbijdragen vast te stellen en in te laten gaan per 01-01-2025. Indien er een verrekening plaats dient te vinden over de reeds verstreken periodes, ontvangen de leden hierover een separaat schrijven van BFM vastgoed. Bij de eigenaren die een automatische incasso hebben afgegeven zal dit bedrag eenmalig worden afgeschreven. De overige eigenaren dienen zelf zorg te dragen voor het betalen van de factuur.

De vergadering besluit de begroting 2026 goed te keuren en vast te stellen. De vergadering besluit voorts de bijbehorende voorschotverenigingsbijdragen vast te stellen en in te laten gaan per 01-01-2026.

#### **7. Benoeming organen VvE**

##### **a. (Her)benoeming bestuur**

De heer Tetteroo, mevrouw Davidse en Vesteda worden (her)benoemd tot leden van het bestuur.

##### **b. (Her)benoeming voorzitter van de vergadering**

De bestuursleden hebben alle 3 een algemene bestuursfunctie.

Mevrouw Segers wordt benoemd tot Voorzitter van de Vergadering.

##### **c. (Her)benoeming bevoegd lid spaarrekeningen**

Vesteda wordt (her)benoemd tot het lid wat samen met de voorzitter van de vergadering mag beschikken over de middelen van de reservefondsen welke zich bevinden op de spaarrekeningen.

#### **8. Jaarlijks terugkerende onderdelen/besluiten (zie toelichting)**

##### **a. Besluit verplichte vooruitbetaling verenigingsbijdragen**

De vergadering besluit dat men maandelijks 1/12e van de totale jaarlijkse voorschotverenigingsbijdrage per vooruitbetaling dient te voldoen, zoals in beginsel bij akte verplicht. Bij gebruikmaking van automatische incasso zal de voorschotverenigingsbijdrage maandelijks omstreeks de eerste van iedere maand worden geïncasseerd.

##### **b. Besluit incassoprocedure/ Machtiging rechtsmaatregelen**

De vergadering besluit :

- Het bestuur/de bestuurder te machtigen om na het doorlopen van de aanmaningsprocedure (zie agenda toelichting) de achterstanden over te dragen aan een gerechtsdeurwaarder om achterstanden via juridische weg te incasseren.
- Voor zover mogelijk de kosten van de incasso- en gerechtsprocedures (waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten) te verhalen bij de betreffende achterstallige eigenaar.

##### **c. Besluit/ Machtiging juridische bijstand**

De vergadering besluit om het bestuur/de bestuurder te machtigen om, uitsluitend ter uitvoering van vergaderbesluiten en ter naleving van de akte van splitsing, juridische bijstand/rechtshulp in te schakelen tot een maximum ad. € 2.500,- aan kosten

##### **d. Besluit/ Machtiging oversluiten verzekeringspolissen**

De vergadering besluit het bestuur/ de bestuurder te machtigen om naar eigen inzicht polissen te mogen oversluiten, 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, Averro Achmea, Centraal beheer Achmea.

##### **e. Besluit/ Machtiging afwikkeling schades**

De vergadering besluit dat schade-uitkeringen tot een maximum ad. € 50.000,- door het bestuur/de bestuurder afgewikkeld mogen worden.

##### **f. Besluit goedkeuring (herhaal)onderzoeken SKG-IKOB**

De vergadering besluit toestemming te verlenen voor onderzoeken van SKG-IKOB bij certificaathouder BFM vastgoed. De medewerkers van SKG-IKOB mogen onder geheimhouding de administratie, gegevens en algemene ruimten van de VvE en het complex inzien en bezoeken.

#### **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, waardebepaling en/of er een meerwerkdekking is. In vrijwel alle gevallen het dringende advies aan 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.

- 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.

#### **9. Rondvraag**

Mevrouw Davidse geeft aan dat er bij de ingang van VvE Cassandraplein Muzenlaan een pomp staat in de technische ruimte. Deze wordt naar alle waarschijnlijkheid niet onderhouden. Mevrouw Segers gaat na of deze meegenomen kan worden in het onderhoud van de andere vuilwaterpomp in de parkeergarage.

Er wordt door een eigenaar aangegeven dat handhaving van het HHR noodzakelijk is. Mevrouw Segers geeft aan dat zij als BFM Vastgoed deze functie niet vervullen. Hiervoor zijn bedrijven die dergelijke taken uitvoeren. Dit is op contractbasis. Voor de vergadering van 2026 zal een offerte opgevraagd en voorgelegd worden. Enkele eigenaren zijn van mening dat het er rommelig uit ziet in de parkeergarage en dat handhaving hier noodzakelijk is.

Als er een goed HHR ligt is het ook wettelijk gezien zo dat het HHR ingeschreven/geregistreerd dient te worden. Dit zal voor volgend jaar op de agenda geplaatst worden.

Daarnaast zijn er regelmatig insluipers in de parkeergarage. De vergadering doet een oproep tot controle van het sluiten van de deur als je binnen of buiten het complex gaat. Mevrouw Davidse geeft aan dat dit regelmatig in de nieuwsbrief aan de orde gebracht wordt. Ook Ranken B heeft een dergelijke nieuwsbrief en aangegeven wordt dat hier wellicht samen aandacht aan besteed kan worden.

#### **10. Sluiting**

De voorzitter van de vergadering bedankt de leden voor hun komst en sluit de vergadering om 11.10 uur.

---

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

Beheerder / Bestuurder:  
BFM Vastgoed

De voorzitter:

.....

.....

# ACTIELIJST/ BESLUITENLIJST

Vergadering van Eigenaars van VvE Cassandraplein Stallingsgarage  
d.d. 10 Juni 2025 om 10:00 uur, te Vesteda, Cassandraplein 86

Actiepunt (A) / Besluit (B)	Uitvoerder	Termijn
(B) Opnemen vergadering t.b.v. notulen akkoord	BFM	2025
(B) Overstappen verzekering akkoord	BFM	2025
(A) HHR nazien en waar nodig aanpassingen voorleggen in 2026	Bestuur/ BFM	2025-2026
(A) Kosten nazien inschrijving HHR en bespreken in 2026	BFM	2025-2026
(B) Notulen 17-04-2025 definitief vastgesteld met opmerking	BFM	2025
(B) Jaarrekening 2023 en 2024 definitief vastgesteld	BFM	2025
(B) Negatief exploitatieresultaat 2024 €1.462,60 onttrekken uit reserve	BFM	2025
(B) Positieve exploitatieresultaat €1.504,47 2023 toevoegen aan reserve	BFM	2025
(B) De heer Lepoutre wordt benoemd tot kascommissielid	BFM	2025
(B) Mandaat vervangen brandmeldcentrale ad. €4.500,- verstrekt	Bestuur/ BFM	2025
(A) Offerteaanvraag camera's uitzetten bij Elseco	BFM	2025
(B) Mandaat ad. €7.000,- plaatsing (extra) camera's verstrekt	Bestuur/ BFM	2025
(B) Mandaat inzake opstellen nieuw MJOP ad. €2500,- verstrekt	BFM	2025
(B) Begroting 2025 goedgekeurd per 01-01-2025	BFM	2025
(B) Begroting 2026 goedgekeurd per 01-01-2026	BFM	2026
(A) Offerte handhaving aanvragen voor vergadering 2026	BFM	2025-2026
(A) Dompelpomp meenemen in onderhoudscontract van vuilwaterpomp	BFM	2025