

Vereniging van Eigenaars Rolandseck Doorwerth

Verslag van de Vergadering van Eigenaars

Datum: 16 maart 2017
Tijd: 20.00 uur
Locatie: De Poort van Doorwerth, Mozartlaan 2, Doorwerth

1 Opening en mededelingen

- De secretaris (Leo Coenders) opent de vergadering om 20.00 uur met een welkom aan alle aanwezige leden.
Hij verwelkomt de heer Thijs Fransen van het Nationaal Energiebespaarfonds en de heer Arno Hartgers van de kozijnenleverancier ProVilla. Zij zijn aanwezig om toelichting te geven op vragen van de leden. Daarnaast verwelkomt de secretaris mevrouw Yvonne Niestadt, bestuurslid van de VvE Kapellboom hoog en de heer Egbert Reinders, de voorzitter van de bewonersvereniging Rozaka, die als toehoorder aanwezig zijn.
- De groteeigenaar Hoogh Blarick heeft zich afgemeld en een volmacht verstrekt aan de heer Meijers. Hoogh Blarick is positief ten opzichte van het project, maar zal tegen stemmen, omdat zij de kosten niet mogen doorrekenen aan de huurders.
- De secretaris deelt mede, dat de penningmeester zijn functie heeft neergelegd. De secretaris heeft de penningmeester-functie overgenomen. De technische functie is verdeeld over de bestuursleden (bestuurslid omgeving Leo Hendriks en de nog aan te wijzen voorzitter) en kan dankzij de hulp van Henk Gademan, Gerd Leuverman en de portiek-aanspreekpunten Geert Eekma en Gerard Bouwman worden voortgezet.
- Er zijn ingekomen stukken ontvangen van:
Kaspers (g20), Timmermans (g2), Van der Kooij (113), Bouwman 2x (110), Lentjes (99) en een anoniem. De schrijver is blijkbaar niet aanwezig.
Na de presentatie van de voorstellen zal worden bezien of er nog openstaande vragen en opmerkingen zijn.

2 Vaststellen aantal stemmen

Toelichting: Bij een stemming vertegenwoordigt ieder appartement 100 aandelen, iedere berging 1 aandeel en iedere garage 10 aandelen.
Het maximum aantal uit te brengen stemmen is 5118.

Aanwezig: In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaar(s) van de appartementen:

73,74,77,78,79,80,81,83,84,87,88,89,90,94,96,97,98,99,100,102,103,
,104,106,107,108,109,110,111,112,113,115,116,117 en 118

In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaars van de garages: 2,3,8,17,75,76,77 en 81

Beleggingsfonds Hoogh Blarick heeft een machtiging gegeven voor de appartementen 76,85,86,91,92,93,95,101,114,119 en 120 en voor de garages 10,12,15,18 en 80.

Daardoor zijn 4695 aandelen vertegenwoordigd, meer dan de helft van het maximaal aanwezige aantal aandelen.

Er is hiermee voldoende quorum om geldige besluiten te nemen.

3 Samenstelling van het bestuur

Het bestuur telt bij aanvang van de vergadering nog slechts twee leden.

De heer Theo Ram heeft zich beschikbaar gesteld om een opengevallen plaats over te nemen. Met een applaus stemt de vergadering in met de benoeming tot bestuurslid.

Het bestuur besluit hem tot voorzitter te benoemen; een functie die hij met onmiddellijke ingang op zich neemt.

4 Presentatie voorstel groot onderhoud

4.1 Rookgaskanalen en verwarmingsketels

De secretaris, tevens projectleider, licht het voorstel toe.

De uitvoering van dit deel wordt begin 2018 na de winter verwacht. Inmiddels zijn er signalen, dat het nog voor de winter 2017-2018 mogelijk kan zijn. Zodra de lening is verstrekt kunnen we beginnen. Voor dit deel is geen subsidie mogelijk, dus daarop hoeft niet te worden gewacht.

Antwoorden op vragen:

- De verwarmingsketel worden eigendom van de eigenaren. Voorstel is om als VvE collectief de HR-ketels aan te schaffen. De heer Franssen geeft aan, dat als de offerte en de factuur op naam van de VvE worden gesteld, dit is toegestaan.
- De heer Henst vraagt naar het onderhoud van de ketels tijdens de garantietermijn. Dit wordt duidelijk na afsluiting van het contract met de leverancier en installateur.
- Mevrouw Bouwman vraagt of eigenaren zelf een ketel kunnen kopen. Door gezamenlijke inkoop wordt de prijs van een ketel behoorlijk lager.

4.2 Kozijnen

De projectleider licht het voorstel toe.

De uitvoering van dit deel kan pas starten nadat de lening en de subsidie is verkregen. De doorlooptijd van de subsidie is maximaal 13 weken. De levertijd van de kozijnen is 10 weken. Het project zal dan omstreeks augustus – oktober kunnen beginnen.

Antwoorden op vragen:

- De keuze voor schuif- dan wel draai-kiepramen wordt genomen na een schouw van alle woningen. Hoogstwaarschijnlijk zal de gemeente verlangen, dat alle ramen hetzelfde zijn, dus een menging zal niet mogelijk zijn.

4.3 Spouwmuurisolatie

De projectleider licht het voorstel toe.

Dit deel wordt uitgevoerd, zodra de lening en de subsidie zijn verkregen. Door combinatie van werk met de kozijnen kan op de kosten van de hoogwerker worden bespaard.

Antwoorden op vragen:

- De heer Van Offeren vraagt of de borstweringen onder de ramen ook geïsoleerd worden. De borstweringen zijn al geïsoleerd met steen- of glaswol, dus na-isolatie is niet nodig. Bewoners kunnen wel zelf een extra scherm achter de radiator plaatsen.

5 Financiële aspecten van het voorstel

De projectleider presenteert de maatregelen, die worden voorgesteld om op lange termijn het reservevermogen van de Vereniging van Eigenaars te beheersen.

- Uitgangspunt voor het reservevermogen is, dat dit niet lager dan € 10.000,- mag worden.
- De meerjarenbegroting, die op de Vergadering van Eigenaars 2016 op 17 november 2016 is goedgekeurd, is aangepast op de volgende punten:
 - het meerjarenonderhoudsplan en begroting is uitgebreid naar 15 jaar om het effect van de lening zichtbaar te maken.
 - hierdoor zijn posten, die in het laatste jaar waren neergezet om niet vergeten te worden op hun juiste plaats in de jaren daarna gezet.
 - de vernieuwing van de dakbedekking van het hoofdgebouw is 3 jaar vertraagd.
 - de vernieuwing van de dakbedekking van de ronde garages is 4 jaar vertraagd.
 - de vernieuwing van de trappenhuizen is 5 jaar uitgesteld.
 - de vernieuwing van de droge brandblusleidingen is 6 jaar uitgesteld.
 - het schilderen van de coating van de liftopbouwen is 6 jaar uitgesteld.
 - het vervangen van de garagedeuren is gewijzigd in schilderen van de garagedeuren.
 - de begroting van het betonschilderwerk is met € 15.000,- verlaagd.
 - de begroting van het vernieuwen van het dak van het hoofdgebouw is met € 15.000,- verlaagd.
 - het schilderen van de appartementsvoordeuren is met € 900,- verlaagd.

De aanpassingen hebben volgens het bestuur geen effect op de veiligheid en betrouwbaarheid van het gebouw en de installaties.

Wel wordt de voortdurende modernisering van ons gebouw over een langere periode uitgevoerd.

De aangepaste kostenramingen zijn gedaan na onderzoek van de kosten van vroegere projecten met aanpassing van het prijspeil.

- De voortgang van het meerjarenonderhoudsplan wordt jaarlijks op de Vergadering van Eigenaars besproken. Vroegtijdig kunnen dan problemen en meevallers aan het licht komen en worden besproken.
- Het bestuur heeft de gevoeligheden van de lange termijn vermogensontwikkeling getoetst. In alle gevallen wordt uitgegaan van de situatie, zoals geschetst in het voorstel (blauwe lijn) en het uitgangspunt, dat het verenigingsvermogen steeds boven € 10.000,- moet blijven. De onderzochte effecten worden in beeld gebracht en een mogelijke maatregel aangegeven om weer binnen het vereiste bandbreedte te komen.

Getoetst is op de volgende aspecten:

- Effect van kostenontwikkelingen. Door in plaats van een vast prijspeil een prijspeil lopend jaar toe te passen en met een inflatie van 3% te rekenen, blijkt dat dit nauwelijks invloed heeft op het vermogensverloop in de 15 jaar.
- Effect van een lagere subsidie. Bij een gehalveerde subsidie kan het meerjarenplan tot 2023 ongewijzigd worden uitgevoerd. Door het

project "coaten traptreden" te laten vervallen komt de begroting weer binnen het vereiste beeld.

- Effect van zelfwerkzaamheid. Door zoals de afgelopen 10 jaar veel werk zelf te doen in plaats van uitbesteden kan de verhoging van de maandelijkse bijdrage boven € 195,- (€ 19,50) na 2020 achterwege blijven tot minstens 2028.
(Let wel: als gevolg van inflatie of nieuwe projecten kan in de Vergadering van Eigenaars wel worden besloten de bijdrage aan te passen)
- Effect van tegenvallende kosten van het project, waardoor de lening moet worden verhoogd. Een verhoging van de lening met 10% leidt in 2023 tot problemen. Ook hier kan het project "coating traptreden" zo nodig soelaas bieden.

Een verkorte versie van de presentatie van dit onderdeel is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

Concluderend:

Het bestuur heeft het vertrouwen opgebouwd, dat zij de lange termijn ontwikkelingen kunnen beheersen en hoopt de vergadering hiervan te hebben overtuigd.

Antwoorden op vragen:

- De projectleider erkent, dat het een slechte aanpak is om de vervanging van de garagedeuren uit de planning te halen. Uiteraard moeten die eens worden vervangen. Het bestuur belooft de deuren te zullen schoonmaken en schilderen en de vervanging weer op te nemen, zodra er enige ruimte in de meerjarenplanning ontstaat. Defecte deuren zullen in ieder geval worden vervangen.
- De waarde van de appartementen zal stijgen door het hogere energielabel, dat we zullen halen. Welk label dat wordt, wordt binnenkort vastgesteld door een Energie Prestatie Adviseur. Gedacht moet worden aan meer dan € 6000,-. Contact met een makelaar heeft uitgewezen, dat deze een aanzienlijke verhoging van de waarde verwacht.
- De lening heeft geen effect op de overdrachtsbelasting. De koopsom is bepalend. De koopsom wordt tussen koper en verkoper bepaald, waarbij de waarde van de lening op dat moment en de waardevermeerdering van het appartement meetelt.
- Marian Bouwman vraagt of de lening bij BKR wordt aangemeld. Neen, de VvE gaat de lening aan, niet de individuele eigenaar.
- Thijs Franssen licht toe, dat de lening voor de inkomstenbelasting kwalificeert in box 1.
Of de rente voor ieder individu daadwerkelijk aftrekbaar is, hangt van de persoonlijke situatie af.
Jaarlijks wordt een opgave aan de VvE verstrekt van de betaalde rente, die in box 1 kan worden afgetrokken. De penningmeester zal jaarlijks de opgave per appartement en garage doen in aanvulling op de brief over het verenigingsvermogen.
- Marcel Timmermans vindt dat Thijs Franssen belang heeft bij de lening en dus bovenmatig positief is. Thijs vertelt, dat het Nationaal Energiebespaarfonds een onafhankelijke organisatie zonder winstoogmerk is en waarde hecht aan het benoemen van zowel de voor- als de nadelen van de lening. De beslissing om de lening al dan niet aan te gaan ligt bij de VvE.

- Marcel Timmermans is van mening, dat voor de lening de toestemming van ieders hypotheekbank nodig is. Thijs Fransen antwoordt, dat voor de lening geen hypothecaire zekerheid wordt gevraagd en hij in alle lopende projecten nog niet heeft meegemaakt, dat deze toestemming door een bank wordt gevraagd.
- Jan Lentjes vindt dat voor een goede besluitvorming het volledige meerjarenplan ter tafel moet liggen. De projectleider geeft aan, dat er voor gekozen is om alleen de wijzigingen van het op 17 november 2016 goedgekeurde plan en een grafiek van het verloop van het verenigingsvermogen over 15 jaar te bespreken om de discussie in de vergadering overzichtelijk te houden. De projectleider zegt toe het aangepaste meerjarenonderhoudsplan en begroting bij het verslag te voegen.
- Marcel Timmermans vraagt aan Jan Lentjes, waarom hij is afgetreden. Jan antwoordt, dat hij geen verantwoordelijkheid voor het project wilde dragen.
- Geert Eekma wijst op de in het verleden opgestelde 25-jarenbegroting. De projectleider stelt, dat is uitgegaan van de vastgestelde begroting van de laatste Vergadering van Eigenaars. Deze was gebaseerd op de (noot secretaris: inmiddels vier jaar oude) 25-jarenbegroting. Alle wijzigingen ten opzichte van de op 17 november 2016 goedgekeurde begroting 2017-2025 zijn gepresenteerd.
- Geert Eekma heeft een berekening op basis van deze 25-jarenbegroting gemaakt, die in 2031 uitkomt op € 200.000,- negatief. De projectleider geeft aan dat hij samen met de voorzitter deze berekening heeft onderzocht, maar met onjuiste variabelen en verkeerde modellen geconfronteerd werd. Na correctie ontstond het beeld uit het voorstel. In november bij de reguliere Vergadering van Eigenaars kan er dieper op alternatieve opstellingen worden ingegaan.
- Thijs Franssen licht toe, dat in de voorwaarden van de Energie Bespaar Lening al wordt uitgegaan van de nog door de Eerste Kamer aan te nemen "Wet verbetering functioneren VvE's" voor wat betreft de hoofdelijke aansprakelijkheid. In de oude wet is iedere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele (rest)schuld bij in gebreke blijven van de VvE. De leden worden in geval van wanbetaling door de Vereniging van Eigenaars, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de restant schuld van de Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel. (101/5188 voor een appartement = ca € 14.500,- en 10/5118 voor een garage = ca € 1.450,-)

Antwoorden op overgebleven vragen van ingezonden stukken:

- Jan Lentjes wijst nog op het verwijderen van de asbestplaten op de deuren van de verwarmingskast. Bewoners kunnen dit zelf doen en inleveren bij een instantie, die is vermeld in de afvalkalender van de gemeente. Ook kan een verwijderingsbedrijf worden ingeschakeld. Voor de aanvang van het project zal door een deskundige worden gecontroleerd of de werkruimte aan alle eisen voldoet.
- Gerard van der Kooij heeft in een ingezonden stuk gevraagd om een oplossing voor het vernieuwen van de kabel van het zonnescherm. Met enige afstemming kan gebruik worden gemaakt van de hoogwerker van de glazenwasser, als die de ruiten wast.
- Ed Winnen vraagt naar de duur van de vervanging van de kozijnen. Dit is twee dagen per woning, waarbij 's-avonds steeds de woning weer glasdicht is.

- Gerard van der Kooij vraagt de effecten op de subsidie bij toepassing van meer maatregelen, zoals zonnepanelen.
Inderdaad kan daardoor meer subsidie worden verkregen, maar dan zal ook de lening omhoog moeten.
- Jan Lentjes merkt op, dat de manchetten van de rookgaskanalen na 15 jaar vervangen moeten worden en dat dit een kostbare zaak is.
Na deze 15 jaar is de lening afgelost en is ons vermogen weer op peil, zoals uit de grafieken blijkt. Dit zal dus geen probleem vormen.

6 Besluitvorming

Het voorstel dat in stemming wordt gebracht luidt:

- De Vergadering van Eigenaars stemt in met het besluit om als Vereniging van Eigenaars Rolandseck 73-120 een lening aan te gaan voor energiebesparende maatregelen met een hoofdsom van € 699.000,- en een looptijd van 180 maanden. De lening heeft een rente van 2,9 % en wordt maandelijks annuïtair afgelost.
- Het aangaan van de lening leidt tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage in de servicekosten van € 165,- (voor een garage € 16,50) tot € 195,- (€ 19,50) voor de eerste drie jaren. Daarna wordt in 2020, 2021, 2022, 2024, 2025, 2026 en 2027 de maandelijkse bijdrage met € 5,- verhoogd.
- De lening mag maximaal 10% worden verhoogd om tegenvallende kosten of tegenvallende subsidie op te vangen. In dit geval mag de maandelijkse bijdrage niet extra worden verhoogd om lange termijn dekking te verkrijgen.
- Het bestuur heeft de leden er expliciet op gewezen dat:
 - na drie jaar wordt bezien, of het nog nodig is om de nu voorziene verhoging van de bijdrage in een periode van acht jaar, zeven keer met € 5,-, toe te blijven passen,
 - de HR-verwarmingsketels worden meegefinancierd en eigendom worden van de appartementseigenaar. Het onderhoud moet dus door hen geregeld worden. Een gezamenlijk onderhoudscontract wordt onderzocht.
 - pas nadat de lening en de subsidie is toegezegd met de uitvoering kan worden begonnen.
- De leden hebben de mogelijkheid om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de Vereniging van Eigenaars een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW bij de kantonrechter. De lening wordt verstrekt nadat deze afkoelingsperiode van een maand is afgelopen.
- Bij de besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars is geen rekening gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
- De leden worden in geval van wanbetaling door de Vereniging van Eigenaars, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor de restant schuld van de Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

7 Stemming

Het voorstel wordt in stemming gebracht.

Met handopsteking wordt bepaald of een meerderheid voor het voorstel is.

Het resultaat is (inclusief machtigingen) **31 stemmen voor** en **18 stemmen tegen**. Het voorstel is dus aangenomen.

Op advies van Thijs Franssen wordt om dit besluit beter te onderbouwen een hoofdelijke stemming gehouden en op de presentielijst genoteerd.

De vergadering neemt na hoofdelijke stemming met **2999 aandelen voor** en **1686 aandelen tegen** het voorstel aan.

8 Sluiting

Om 22.30 uur sluit de voorzitter de vergadering met dank aan alle aanwezigen.