

Vereniging van Eigenaars Rolandseck Doorwerth

Verslag van de Extra Ledenvergadering over het Energiebespaarproject

Datum: 1 februari 2018
Tijd: 20.00 uur
Locatie: De Poort van Doorwerth, Mozartlaan 2, Doorwerth

1. Opening

De voorzitter (Theo Ram) opent de vergadering om 20.00 uur met een welkom aan alle aanwezige leden.

Hij verwelkomt speciaal de heer Thijs Fransen van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEBF), de heer Arno Hartgers van ProVilla de kozijnenleverancier en de heer David Westdorp van Hoogh Blarick.

De voorzitter memoreert het doel van de ledenvergadering: Het nemen van een besluit over de uitvoering van het Energiebespaarproject.

Hij geeft voor de verdere vergadering het voorzitterschap van de vergadering over aan Frans van Daal, externe gespreksleider.

2. Vaststellen aantal stemmen

Toelichting: Bij een stemming vertegenwoordigt ieder appartement 100 aandelen, iedere berging 1 aandeel en iedere garage 10 aandelen.

Het totaal aantal aandelen is 5118, waardoor het maximum aantal uit te brengen stemmen 5118 is.

Aanwezig: In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaar(s) van de appartementen:

73,74,75,79,81,83,87,88,89,90,94,96,98,99,100,102,
103,104,106,107,108,110,111,112,113,115,116,117, 118 en 119.

In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaars van de garages: 1,3,8,17,19 en 81

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

Daardoor zijn 4150 aandelen vertegenwoordigd, 80,9% van het maximaal aantal aandelen.

3. Inleiding

De gespreksleider stelt zichzelf voor en maakt een rondje door de zaal om de verwachtingen van de aanwezigen te peilen.

4. Vragenronde

Voorafgaand aan de vergadering is een informatieboekje verspreid en zijn een tweetal aanvullingen gegeven.

Mevrouw Zonderop:

- Waarom is voor triple glas gekozen?
De rijksoverheid wil een zo groot mogelijke energiebesparing bereiken. De subsidievoorwaarden zijn dus zeer gunstig voor de combinatie triple glas en nieuwe kozijnen. Bij dubbel glas wordt geen subsidie gegeven voor de kozijnen. Het subsidieverschil is zodanig dat voor een gering bedrag het triple glas kan worden toegepast.
- Is er een aanbesteding geweest?
Een VvE is niet aanbestedingsplichtig. Aanbestedingen leiden vaak tot een lage prijs, maar leveren niet altijd de gewenste kwaliteit op. In het informatieboekje zijn alle benaderde partijen opgenomen voor de diverse onderdelen. Er heeft een grondige selectie plaatsgevonden.
- Er was sprake van hogere rente door de vertraging. Hoe zit dat?
Thijs Fransen van het NEBF antwoordt, dat vorig jaar de structuur van de aanbiedingen van leningen is aangepast met een hogere rente. Onze aanvraag stamt van vóór die tijd, dus gelden de oude regelingen nog. Het belangrijkste daaruit is het rentepercentage van 2,9%, dat voor ons is vastgesteld.

Heer van Offeren:

- Hij heeft vernomen, dat triple glas meer spiegelt. Arno Hartgers van ProVilla antwoordt dat dit iets kan schelen door de middelste ruit, maar dit wordt nooit als storend ervaren.
Het grote voordeel van triple glas is het warmteverlies van 0,67 Wm²K, dat veel minder is bij dubbelglas 1,1 Wm²K.
(Noot secretaris: De huidige kozijnen hebben volgens de rapporten uit 2010 een warmteverlies van 3,3 Wm²K)
- Hoe zit het met het zelf aanschaffen van de verwarmingsketels?
Er ligt een aanbieding om de ketels gezamenlijk in te kopen. Het aantal ketels ligt nog niet vast, dus als eigenaren zelf een ketel aanschaffen, wordt het aantal minder.

Heer Gademan:

- Merkt op dat de HR-ketel, die op de Kapelleboom al is geplaatst bij een bewoonster een teruggave van NUON van € 300,- in de jaarafrekening heeft opgeleverd.

Verscheidene aanwezigen:

- Hoe zit het met de planning?
Het proces gaat verder als volgt lopen:
 - Na een besluit vanavond en het verspreiden van het verslag is er een periode van één maand dat leden een verzoek tot vernietiging van het genomen besluit kunnen indienen bij de kantonrechter.
 - Daarna wordt het goedkeuringsproces bij het Nationaal Energiebespaarfonds gestart. Dit proces wordt afgesloten met de ondertekening van een Akte van Lening bij een notaris. Hiermee is de financiering van het project rond.
 - Vanaf dat moment kunnen de opdrachten aan de leveranciers worden verstrekt en gaan de leveringstijden lopen.

- Tot dat moment, dat hopelijk vóór 1 mei ligt, kunnen nog beperkt aanpassingen worden gedaan aan de bestellingen.
- Voor de persoonlijke aanvullingen, die tijdens de schouw zijn besproken, wordt tijdig een offerte aan ieder persoonlijk uitgebracht met daarin een beslismoment en een leveringstijd.
- Voor de aanvullingen voor de verwarming wordt na opdrachtverstrekking geïnventariseerd welke leveringen extra nodig zijn. Omdat het allemaal voorraadmateriaal betreft, kan dit in een zeer laat stadium worden beslist.
- De uitvoering van de kozijnen wordt (uitgaande van 1 mei) in de periode september-oktober verwacht.
- De uitvoering van de rookgaskanalen en verwarmingsketels kan mogelijk eerder.
Zodra de planning meer definitief is, wordt deze meteen verspreid.

5. Voorbereiding besluit

De gespreksleider leest de handreiking van het Nationaal Energiebespaarfonds voor, waarin nogmaals duidelijk de voorwaarden voor de lening worden genoemd. Doordat het totaalbedrag van de lening is verhoogd, wordt deze mededeling wederom gegeven vóór besluitvorming:

In stemming wordt gebracht het besluit om als VvE geld te lenen voor energiebesparende maatregelen via de Stichting Nationaal Energiebespaarfonds.

De VvE Energiebespaarlening:

<i>Hoofdsom:</i>	<i>€ 825.000,-</i>
<i>Looptijd:</i>	<i>180 maanden (15 jaar)</i>
<i>Vaste rente:</i>	<i>2,9% voor de gehele looptijd</i>
<i>Wijze van terugbetalen:</i>	<i>Middels een maandannuïteit. Dit is een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing.</i>

Het aangaan van deze lening leidt niet tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage in de servicekosten. Deze bijdrage is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van 9 november 2017.

De Extra Ledenvergadering heeft de leden er expliciet op gewezen dat:

- 1. De leden de mogelijkheid hebben om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het inroepen van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze afkoelingsperiode van een maand is afgelopen.*
- 2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening gehouden is met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.*
- 3. De leden in geval van wanbetaling door de VvE, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, e.e.a. Gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.*

Bovenstaand besluit voor het aangaan van de hogere lening maakt deel uit van vandaag te nemen besluit om het Energiebespaarproject in uitvoering te nemen, de lening definitief aan te vragen en het bestuur te mandateren om alle uitgaven voor dit project te doen.

6. Besluitvorming

De gespreksleider begeleidt de hoofdelijke stemming door achtereenvolgens het appartementsnummer van alle aanwezigen op te noemen. Er zijn geen eigenaren aanwezig, die alleen een garage bezitten. Van hoofdelijk afroepen daarvan wordt afgezien.

Er zijn 4150 aandelen vertegenwoordigd.

Hiervan stemmen **2989** aandelen **vóór, 0** (nul) **tegen** en **1161 blanco**.

Voor de stemming geldt artikel 37 lid 3 van het Modelreglement 1992, dat zegt, dat blanco stemmen alleen voor het quorum worden meegeteld.

Daarmee heeft 100% voorgestemd.

Door de opkomst van 4150 van de 5118 aandelen is voldoende duidelijk, dat de stemming boven alle kritiek verheven is. Er geldt volgens de splitsingsakte en het Modelreglement 1992 voor dit besluit geen quorum.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is een gekwalificeerde meerderheid behaald conform het Modelreglement 1992 artikel 37 lid 1.

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid is het voorstel aangenomen om het Energiebespaarproject in uitvoering te nemen, de lening bij de Stichting Nationaal Energiebespaarfonds definitief aan te vragen en het bestuur te mandateren om alle uitgaven voor dit project te doen.

7. Sluiting

De gespreksleider sluit de vergadering om 20.45 uur en nodigt de aanwezigen namens de VvE uit voor een drankje.