

Notulen VVE Vergadering Besluitvorming Energiebespaarlening Warmtefonds Rijsenburg/Walenburg

VVE: Rijsenburg/Walenburg

Locatie: Zalencentrum de Bron (zaal 13), Troubadourweg 2, Alphen aan den Rijn

Datum: Maandag 11 juli 2022 – 19:30 tot 22:00

---

## **(1) Welkom**

Presentielijst ingevuld en ondertekend voor de aanwezige VVE Leden.

De voorzitter heet iedereen welkom op deze VVE vergadering waarin we een besluit gaan nemen over het aangaan van de Energiebespaarlening. De agenda van de vergadering wordt doorgenomen.

De aanwezigen en machtigingen worden geteld.

Er zijn 21 aanwezigen en 14 machtigingen.

Er kan dus rechtsgeldig worden vergaderd.

Voor de beslissing Energiebespaarlening is een verzaamd quorum (minimaal 2/3 aanwezig) en gekwalificeerde meerderheid inclusief machtigingen (minimaal 3/4 van stemmen), nodig. Dit quorum wordt met in totaal 35 stemmen behaald.

Er is een stemformulier ingekomen van Dhr. Trabelsi. Hierop staan de ingevulde keuzes volgens agendapunt 3,4 en 5. Én een opmerking dat hij bij de vergadering aanwezig zal zijn.

Omdat Dhr. Trabelsi niet aanwezig is op deze vergadering, kan zijn stemformulier niet meegenomen worden in het aantal stemmen. Dhr. Trabelsi had bij afwezigheid een machtigingsformulier in moeten vullen om zijn stem geldend te maken.

Er wordt een opmerking gemaakt door VVE lid M. Vos betreffende artikel 38 in het Modelreglement 1973, waarin zou staan dat er geen lening door de VVE zou mogen worden aangegaan.

Judith geeft aan dat dit wel mag vanwege het feit dat dit een Energiebespaarlening is, en geen reguliere lening. In het aanvraagproces van de Energiebespaarlening heeft het Warmtefonds tal van documenten opgevraagd aan het Bestuur (w.o. MR 1973 en Splitsingsakte), en deze beoordeeld met positief resultaat. Judith zal binnen de geldende bezwaartermijn van een maand, informatie verstrekken aan de VVE leden om te bewijzen dat een Energiebespaarlening is toegestaan \*.

*\* notitie na vergadering: sinds 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars in werking is getreden. Sindsdien is in artikel 5:126 lid 4 BW bepaald dat de VvE bevoegd is een overeenkomst van geldlening aan te gaan. M.a.w. de nieuwe wet heeft voorrang op artikel 38 van de Splitsingsakte.*

## **(2) Notulen inzake vorige vergadering 7 maart 2022**

Het herhaaldelijke verzoek aan Ad Hartman (vorige Voorzitter VVE) voor overdracht VVE documenten, etc aan het nieuwe Bestuur heeft nog niet plaatsgevonden.

Tevens is er door Ad Hartman niet gereageerd op het verzoek van het Bestuur d.d. 20 juni jl., om de geaccepteerde offerte van firma Aben voor de in 2013 verrichte werkzaamheden voor dakbedekking schuur/garage aan te leveren vóór eind juni 2022. Er is geconstateerd door Veilig Vitaal Vastgoed (firma die het MJOP heeft opgesteld), dat op de daken afschot foutief of onvoldoende is en er op verschillende plekken blazen voorkomen. Er zit 10 jaar garantie op deze werkzaamheden, nml. t/m september 2023. Het Bestuur heeft de gevraagde informatie nodig van Ad Hartman zodat het Bestuur in gesprek kan gaan met firma Aben over dit euvel.

Vraag naar aanleiding hiervan: wat doen we om problemen met bestandsoverdracht van besturen in de toekomst te voorkomen?

Het voorstel wordt gedaan naar mogelijkheden om van VVE Bestuur Google-drive een link te maken waarin alle bestanden staan van het Bestuur, en te delen met de VVE Leden met een 'alleen lezen' optie. 'Alleen lezen' wordt gebruikt, omdat de link ook naar externe partijen wordt gestuurd (bijv. het Warmtefonds) en het hierbij belangrijk is dat er geen aanpassingen van documenten plaatsvinden \*\*.

*\*\* notitie na vergadering: de link voor VVE Leden naar de Google-drive is niet mogelijk. Dit omdat deze drive onder het algehele Google account valt van het Bestuur, die dus ook toegang verleent tot de [vve.rbwb@gmail.com](mailto:vve.rbwb@gmail.com) e-mail box. Belangrijke documenten worden op onze VVE Teams platform gezet. Als back-up voor toegang Bestuurs bestanden, zal het Bestuur Fransen Administratiekantoor de herstelcode van het Google Bestuurs account geven.*

Naar aanleiding van het verzoek om extra bankrekeningen te openen i.v.m. Nederlands Depositostelsel (garantie voor dekking tot 100.000 euro, indien bank failliet gaat), zijn de in Nederland geregistreerde banken benaderd om extra bankrekeningen te openen. De banken willen geen rekeningen openen om tweemaal 100.000 euro te stallen. Alleen als de rekening de actieve en enige betaalrekening is van de VvE is dit een mogelijkheid.

In alle portieken zijn rookmelders geplaatst.

in portiek Walenburg 100 t/m 106 is de rookmelder verdwenen.

Steven zal een nieuw rookmelder plaatsen.

In de kruipruimtes zijn nieuwe beugels om de rioolbuizen en waterleidingen zijn geplaatst. Door de loodgieter is opgemerkt dat ROB geen beugels heeft geplaatst om de rioolbuizen die naar de woningen lopen, wat niet is conform de geaccepteerde offerte. We zijn in contact om zorg te dragen dat dit alsnog gebeurt.

Wat betreft status van beton en fundering, zijn naast onderzoek op 20 april jl, in portiek Rijsenburg 1-7 ook alle andere kruipruimtes geïnspecteerd op 15 en 22 juni jl. Firma NL Betoninspecties heeft al aangegeven dat vrijwel alle kruipruimtes die in de portieken hal liggen, wat betonschade hebben ter hoogte van de meterkasten. Door grove werkzaamheden van nutsbedrijven tijdens de bouw, zijn stukken beton afgeslagen waardoor het beton raamwerk op veel plekken zichtbaar is en is gedurende de tijd is gaan roesten.

Het rapport van dit onderzoek wordt deze week (week 28) verwacht, naast een offerte van de constructeur die sterkteberekeningen kan maken. Deze sterkteberekeningen zijn nodig om te garanderen dat de versterkte vloerstrook (T-stuk) die naast het T-stuk onder de meterkasten ligt, goed is uitgevoerd en de draagkracht tilt tezamen met het beschadigde t-stuk..

De uitslag van het te ontvangen rapport is belangrijk i.v.m. met onze verzekeringen.

Er is lekkage aangetroffen in op Rijsenburg 33-39 en Walenburg 136 + 138. Polygon gaat onderzoek uitvoeren naar de oorzaken van aanwezige waterschade. Voor het gebruik van een hoogwerker bij deze werkzaamheden op 20 juli a.s. heeft de gemeente inmiddels 'onthefing gebruik openbare weg' afgegeven. De betreffende bewoners zijn geïnformeerd en zijn inmiddels al verzocht per e-mail om toegang te geven tot hun woning aan Polygon vanaf 08:00 uur die dag.

Subsidie van EUR 2509,24 is ontvangen op kosten MJOP en Maatwerk Energieadvies.

De aanvraag van het leenbedrag Energiebespaarlening is 442.000 geworden in plaats van 400.000 zoals verteld op de VVE vergadering op 7 maart 2022, waarover uitleg volgt in volgend agendapunt.

### **(3) Besluit tot uitvoering energiebesparende maatregelen kunststofkozijnen inclusief HR++ glas en gevelbekleding**

In de VVE vergadering van 4 oktober 2021 is er met meerderheid besloten dat we in zee gaan met leverancier Op 't Hoog Ramenfabriek voor wat betreft de kunststof kozijnen en gevelbekleding. De offerte van 16 juli 2021 bedroeg EUR 642.515, waarbij de gereviseerde offerte op 08 jan 2022 EUR 660.950 bedroeg. De situatie ten aanzien van het plaatsen van een inkooporder heeft gezien de huidige ontwikkelingen in de markt wel wat veranderingen ondergaan.

De sub-leveranciers van Op 't Hoog accepteren pas een order van de kozijnenleverancier 3 maanden voor levering aan Op 't Hoog. Dit komt én door de grote vraag naar materiaal voor kunststof kozijnen én door de per dag wisselende prijsstijgingen. Dit betekent dat Op 't Hoog (net als veel leveranciers tegenwoordig), deze door de sub-leveranciers gegeven prijsstijging ten tijde van suborder plaatsing in december 2022 helaas aan ons moet doorbelasten. Dit betekent dat de offerteprijs, ook na ondertekening kan stijgen. Alle prijsstijgingen die na december 2022 binnenkomen neemt Op 't Hoog voor zijn rekening. Omdat dit al te verwachten was, hebben we ook voor de Energiebespaarlening 10% bovenop de laatste offerteprijs aangevraagd.

Het Bestuur wil graag mandaat om tot en met 10% prijsverhoging op laatste ontvangen offerte van 8 januari 2022 te accepteren indien nodig. Als de prijsverhoging eind december boven de 10% komt, zal een clause ons de mogelijkheid geven om kosteloos van de order af te zien. Uiteraard zullen we dan eerst weer een vergadering beleggen om een mogelijke annulering te bespreken.

De vraag ontstaat hoeveel procent van de stemmen hiervoor nodig is voor dit mandaat. Over de kozijnen is nog een onderhandeling nodig met de leverancier. Er volgt ook eerst nog een vergadering over het totaalplaatje, daaruit volgt een definitieve offerte. Hierin kan een eventuele clause dan nog worden opgenomen. Voorstel is daarom dat we dit voor nu parkeren en dit de volgende keer meepakken.

Stemming: De energiebesparende maatregelen kunststof kozijnen inclusief HR++ glas en Gevelbekleding.

Conclusie: Hier wordt met een gekwalificeerde meerderheid van 34 stemmen VOOR gestemd.

### **(4) Aangaan VvE Energiebespaarlening via het Nationaal Warmtefonds**

Het Warmtefonds heeft voor onze VVE het rentepercentage van 3,83% vastgezet voor de komende 6 maanden.

Overzicht:

Leenbedrag	EUR 442.500,-
Looptijd in maanden	240
Rente	3,83%
Einddatum rente	06-01-2023
Maandbedrag	EUR 2.641,99

Belangrijke kennisgeving:

- 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 VvE een lening wenst aan te gaan), tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn van een maand is verstreken.

- Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
- De leden in geval van wanbetaling door de VvE, mede aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restantschuld van de VvE Energiebespaarlening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Powerpoint presentatie:

- informatie Energiebespaarlening Maandannuïteit
- aanpassing maandelijkse servicekosten
- Situatie geen inflatie toepassing afgelopen 11 jaar
- projectbegroting

Merk op, dat het zou kunnen dat we aan het einde van project Kunststof kozijnen geld over houden. Dit kunnen we echter pas naderhand exact vaststellen. De EUR 100.000 voor onvoorziene kosten is dan wellicht niet helemaal nodig geweest. De subsidie (geschat EUR 30.000) is in de huidige berekeningen niet meegerekend. Met eventueel overgebleven budget kan gekeken worden wat we hiermee willen doen, bijvoorbeeld een extra aflossing waardoor de servicekosten zouden kunnen dalen of als een extra buffer op de bank. Het is belangrijk dat er te allen tijde 0,5% van de herbouwwaarde (ongeveer EUR 38.000) op de bank blijft staan.

Stemming: Het aangaan van de VvE Energiebesparingslening door de VvE:

Conclusie: Hier wordt met een gekwalificeerde meerderheid van 34 stemmen VOOR gestemd.

#### **(5) Samenstelling servicekosten en daarbij horende betaling**

Door het aangaan van de Energiebespaarlening zal er een aanpassing zijn van de maandelijkse servicekosten. De ingang van deze servicekosten is 01-01-2023, de indexatie per 01-01-2024. Doordat er de afgelopen elf jaar geen verhoging is geweest in maandelijkse servicekosten, moeten we consequenties dragen voor het feit dat er minder geld in kas is, dus meer moeten lenen. En het bedrag aanpassing nieuwe maandelijkse servicekosten daarom nu ook groter is.

Aanpassing maandelijkse kosten (bedragen in EUR):

Type huis	Huidige bijdrage	Bijdrage per 1 jan 2023	Verhoging maandlasten
BW: 1 slaapkamer + schuur	89,11	143,54	54,42
BW: 2 slaapkamers + schuur	98,69	159,19	60,50
BW: met garage	108,15	174,73	66,58
MW: met schuur	117,84	190,50	72,65
MW: met garage	127,31	206,04	78,73

Opmerking van VVE lid Johan van Hattem: Er is gebleken dat woningen met garages meer betalen maar voor minder onderhoudskosten zorgen als je kijkt naar het MJOP. De verhoging van de servicekosten is in dit scenario voor woningen met een garage relatief ongunstig. Het Bestuur geeft aan dat in de Splitsingsakte de breukdelen staan, en waar die voor gelden. De Splitsingsakte maakt integraal deel uit van de ieders Akte van Eigendom.

Om dit te veranderen, zou de splitsingsakte moeten worden aangepast. Dat is een proces waar veel stemmen voor nodig zijn.

- goedkeuring krijgen van alle leden
- Indien Bestuur medewerking verleend, 80% meerderheid (note: in deze verleend het Bestuur geen medewerking)

Stemming: De gewijzigde servicekosten (ingang van nieuwe servicekosten per 01-01-2023), en bijbehorende begroting (zie bijlage):

Conclusie: Hier wordt met een gekwalificeerde meerderheid van 31 stemmen VOOR gestemd.

In augustus/september volgt een vergadering waarin het zal gaan over hoe de kozijnen, gevelbekleding en sloten e.d. er uit gaan zien en worden de werkzaamheden besproken. Hierbij gaan we dan ook een keuze maken voor onder andere de kleur.

#### **(6) MJOP 2022 en 2023**

Het bezit van een MJOP is al enige jaren verplicht voor een VvE. Echter voor Modelreglement 1973 is dit niet verplicht als we maar 0,5% van de herbouwwaarde in het reservefonds houden.

Één van de eisen om een Energiebespaarlening aan te vragen is het hebben van een MJOP. En die hebben we nu.

Voor het jaar 2022 en 2023 staan er een aantal activiteiten op de planning volgens MJOP.

Niet alle activiteiten hoeven we uit te besteden, maar kunnen we zelf doen, of zijn al gedaan, bijv.:

- 4x losse tegels voor de plinten in het portiek: dit gaan we zelf vastmaken
- glasbreuk lichtstraat boven portiek; is inmiddels verholpen (gedekt door VVE verzekering bij Centraal Beheer)
- locatie berging: reinigen damwandprofiel staalplaat: gaan we zelf doen

Er wordt gevraagd door het Bestuur om de maatregelen 2022 en 2023 nader te bekijken na afronding Project Kozijnen/Gevels, omdat er dan pas goed zicht is wat overblijft in kas (extra begroot + subsidie). Erna wordt MJOP geëvalueerd, plus hoe deze werkzaamheden worden opgepakt.

#### **(7) Rondvraag**

Vraag: Wie is verantwoordelijk voor de begroeiing van het pad tussen de panden van Walenburg en Rijsenburg in? Dit moeten wij zelf onderhouden. Het kleine pleintje bij de sloot is echter wel voor rekening van de Gemeente.

Nadat niets meer aan de orde is, wordt de vergadering door de Voorzitter gesloten.