Notulen

VvE Oranjehof

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 3 juni 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 112; aantal stemmen vertegenwoordigd: 75 (66,96 procent)

Aanwezig

Mevrouw J.J. (Hanneke) Balder (1), De heer R. (Richard) Bodemeijer (1), Mevrouw L.N. (Liza) Brands (1), De heer T.J. de Bruin (1), De heer A.J. Bulsink en/of Mevrouw J.V. (Joyce) Reimus (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), Mevrouw M.K. Clay (1), Mevrouw B.A.R. van Daatselaar (1), Mevrouw L.E. (Laura) Das (1), Mevrouw M.A. (Marie-Anne) Defesche (1), De heer J. (Jeroen) Grisel (1), Mevrouw M.E.L. Groot (1), De heer R.N. (Rayan) Guman (1), De heer F.A. (Floris) Harm en/of Mevrouw A.W. (Amy) Poon (1), De heer M.L. (Marc) ten Have en/of De heer O. (Odin) Wenting (1), De heer P.K. (Peter) Hermanns (1), De heer M.T.M. van Huijstee (1), Mevrouw L.Q.L. (Lotte) Knechten (1), De heer F.T. (Frans) Kuijper en/of Mevrouw T. (Tanja) Kuijper-Beumer (1), Mevrouw L. (Loes) van der Laan (1), De heer O.J. van der Lans en/of Mevrouw A.J. Koel (1), Mevrouw A.K. (Agata) Majcherska (1), De heer O.R. (Okke) Meijer (1), De heer W.R. (Willem) Morelis (1), De heer E.S. (Erik) Reeders en/of Mevrouw M.G.C. Klok (1), Mevrouw G. Russo Lopes (1), Mevrouw D.W. (Debora) Soeters (1), De heer H.E. Stippel (1), De heer L.P. (Luuk) Tjen (1), De heer C. (Cornelis) Vlasbloem (1), Mevrouw M. (Marjet) Wullink (1), De heer P.G.H.L.M. (Peter) Zeegers en/of Mevrouw J.H.T. (Joyce) van der Voort (1)

Volmacht afgegeven

Amsterdamse Vastgoed- en Ontwikkelingsmij. "Berlage" B.V. (1), De heer R. (Rudi) Beijnen (1), Mevrouw J.H. M. (Jorika) Bijvoets (1), Mevrouw I.R. (Isabelle) van den Bosch (1), De heer J. Ceron Balsas (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), De heer K. (Kutay) Cingiz (1), De heer K. Crego Calama (1), De heer K. (Koen) Derks (1), Mevrouw E.E. (Elske) Dirks (1), De heer J.M.J. Doomernik (1), De heer M.I. (Michael) Downer (1), De heer P.C. (Pieter) Duijves (1), Mevrouw M.N. Farzanyar (1), Mevrouw I.M. (Inge) Fischer (1), De heer H.A.M. (Hugo) Galama en Mevrouw E. J. (Ellen) Rustige (1), De heer D.C.E. Hoorens van Heijningen en Mevrouw M.C.A. Hoorens van Heijningen - Berk (1), De heer L.M.G. Janssen en Mevrouw C.J.A. Camps (1), De heer G.S. Lens en Mevrouw N.E. Snijders (1), De heer B. (Benjamin) de Mooij en De heer M.D. van der Linden (1), De heer R. van Oorsouw (1), De heer R. (Ricky) Osseweijer (1), Mevrouw A.K.B. (Anna) Page (1), Mevrouw L.Y. (Lin) Rezelman (1), De heer P.A.T. (Peter) van der Schot (1), De heer H.A. Snoeken en Mevrouw K. Höner-Snoeken (1), De heer G.J. Tukker en Mevrouw H.G. Winter (1), De heer M.A. (Martijn) Tulp (1), De heer I.F. Uraz (1), VvE KG 700 (1), Mevrouw M.M. Wagenaar-Fischer (1), De heer J. (Jan) Wals en Mevrouw A. (Anja) Leijdekker (1), De heer J. P. (Jeroen) Wilmink en Mevrouw E.J. (Ellen) Beeks (1), De heer R.J.C. (Robin) van der Zijden (1)

Afwezig

Mevrouw M.B. Aalders (1), De heer G.A.J. Baijings en Mevrouw S.J.W. Baijings-van der Veeke (1), De heer A. (Alon) Ben Joseph en De heer M. de Haas (1), De heer O. (Oscar) Bobbe (1), De heer S. (Sjoerd) Booij (1), De heer D.L. (Dennis) Brown (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), Mevrouw E.W.Y. Choi (1), Mevrouw A.M.A.J.C. (Anna) van Dongen (1), Mevrouw C.C. (Caroline) Dunki Jacobs (1), Mevrouw M.E. Dupont (1), De heer C. (Carlos) Eugenio Velasco Ibarrola (1), Mevrouw K.A. (Kathy) Gabriel (1), De heer D.J. (Douglas) Gow (1), De heer S. (Sam) Hendrix (1), De heer S.C. (Steven) Hofland en Mevrouw G.L. Domenie (1), De heer S.R. (Sandor) Hötte (1), De heer F. Kemp en Mevrouw Y. Scherpenisse (1), De heer D. (Dirk) Klijnstra (1), De heer J.F. (Friso) Kruijt (1), De erven van R.W. (Richard) Leussink (1), Mevrouw P. Li (1), Mevrouw L.C. Mchale (1), Mevrouw A.Ch. (Anneke) Nabben (1), De heer D. (Dietrich) Notböhm en Mevrouw K. (Klara) Meyer (1), De heer J.L. (Jose Luis) Ornia Martin (1), De heer G. (German) Puente Medina (1), De heer J. Schutte en Mevrouw C. Schutte-Jeensma (1), Mevrouw S. (Sanne) Selbeck (1), Mevrouw C.M. (Claire) van Slagmaat (1), De heer B.M. (Bob) Sniekers (1), De heer J. (Joost) Steppé (1), De heer B. (Bojan) Stigter (1), Mevrouw E.W. (Eke) Verhoeff (1), De heer T.N. Wiering en Mevrouw V. Armède (2), De heer B.R. (Rens) Wilderom (1)

1. Voorwoord en opening

Conform het splitsingsreglement worden van het behandelde in de vergadering onderhandse notulen opgesteld. Notulen zijn een kort schriftelijk verslag en omvatten in ieder geval de (deel)conclusies c.q. de genomen besluiten op ieder van de besproken punten. Derhalve zijn deze notulen geen letterlijk of woordelijk verslag maar een zo getrouw mogelijke weergave van de strekking van hetgeen gezegd is. Om een getrouwe weergave te bereiken censureert de HuisHouding de notulen niet. Verzoeken om verandering of weglating van duidelijk uitgesproken tekst dan wel toevoeging van niet-uitgesproken tekst worden niet gehonoreerd. Namen van sprekers worden alleen vermeld indien deze voorafgaand aan het spreken duidelijk genoemd zijn. De notulen worden in concept opgesteld en zijn na de vergadering online beschikbaar. Een notificatie van de

plaatsing van deze notulen wordt per e-mail of per post aan iedere eigenaar verzonden. De conceptnotulen kunnen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenslotte, notuleren is mensenwerk: wij vragen uw begrip voor kleine spel- en typefouten. Wanneer deze materieel zijn voor de besluitvorming zullen wij deze uiteraard corrigeren.

2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

De vergadering wordt om ongeveer 20:15 uur geopend en de aanwezigen worden welkom geheten. Aan de hand van de door de eigenaren getekende presentielijst zijn de stemmen geteld.
Het blijkt dat er zowel een gewone als een tweederde meerderheid van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is. Dit betekent dat er over de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Er geldt dat de voorzitter van de vergadering:
- is belast met de leiding van de vergadering;
- wordt benoemd voor onbepaalde tijd en te allen tijde kan worden ontslagen;
- en de voorzitter van het bestuur één persoon kan zijn indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat.

Mevrouw Marie-Anne Defesche wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

Er wordt vanavond gebruik gemaakt van stembriefjes. De stemmen van de volmachtgevers zullen conform afgegeven keuze geteld worden. Voor zowel de stembriefjes als de volmachten geldt dat de aanwezige eigenaar respectievelijk de gevolmachtigde de presentielijst getekend moet hebben, zoals ook in de vergaderoproep staat vermeld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur

Marie-Anne vertelt de laatste stand van zaken t.a.v. de renovatie- en verduurzamingsplannen en dat is het heuglijke feit dat er na overleg met de architect en de gemeente nu ook een bijna goedgekeurd plan voor de kozijnen aan de kade- c.q. waterkant ligt, hetgeen mogelijk ook betekent dat de twee fases van het project naadloos op elkaar kunnen gaan aansluiten. Uiteindelijk worden de profielen toch goeddeels conform het eerder nog door monumentzorg afgekeurde ontwerp, met enkele kleine aanpassingen aan de detaillering.

Dit betekent tevens dat er in financieel opzicht geen hele grote verrassingen meer te verwachten zijn. De precieze gevolgen voor planning en volgorde van de uitvoering zijn nu nog niet bekend, maar daar zal in overleg met Heijmans zo snel mogelijk invulling aan gegeven gaan worden. De beheerder geeft aan dat het streven van Heijmans is om in elk geval nog dit jaar met de werkzaamheden voor de oorspronkelijke fase I te gaan starten.

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Vaststelling notulen van de vorige vergaderingen (d.d. 13/09/2023, 02/10/2023 en de reglementaire tweede vergadering d.d. 18/10/2023)

De notulen van de vorige vergaderingen (d.d. 13/09/2023, 02/10/2023 en de reglementaire tweede vergadering d.d. 18/10/2023) staan gepubliceerd op de digitale omgeving van de VvE. Op deze notulen worden geen op- of aanmerkingen gemaakt.

De notulen worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter van de vergadering en de beheerder ondertekend.

5. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

De beheerder legt kort uit wat een incassomandaat precies betekent. Het wil zeggen dat het bestuur en de beheerder namens de ledenvergadering, het hoogste orgaan van de VvE, gemachtigd zijn om leden bij betalingsachterstand en conform de Wet op de Incasso te herinneren, aan te manen en in het uiterste geval naar de deurwaarder te sturen, teneinde te voorkomen dat de overige leden moeten opdraaien voor een betalingsachterstand van een wanbetaler. Een actueel vastgesteld c.q. bekrachtigd incassomandaat zorgt ervoor dat de VvE in het geval van een gerechtelijke procedure sterk staat om de verschuldigde achterstand in het belang van alle leden op te eisen. Betalingsregelingen vallen niet onder de bevoegdheid van bestuur of beheerder. Eventuele betalingsregelingen kunnen alleen door de deurwaarder worden voorgesteld en zijn afhankelijk van de situatie en omstandigheden.

De formele tekst is als volgt:

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van onderstaande maatregelen. De vergadering van eigenaars besluit tevens dat er bij een betalingsachterstand uitdrukkelijk géén betalingsregeling mogelijk is.

1. De bijdragen moeten bij vooruitbetaling per eerste dag van de maand zijn voldaan door overschrijving op de bankrekening ten name van de vereniging van eigenaars;
2. Bij niet tijdige betaling van de bijdragen wordt een herinnering verzonden;
3. Indien binnen de in de herinnering gestelde termijn geen volledige betaling volgt, worden één of meerdere aanmaningsbrieven verzonden. De eigenaar dient binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn de achterstallige bijdragen en de aanmaningskosten in zijn geheel te voldoen;
4. Indien binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn geen volledige betaling volgt, zijn het bestuur en de beheerder door de vergadering van eigenaars gemachtigd om namens de VvE opdracht te geven aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure (w.o. proceshandelingen en het optreden als gemachtigde) te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Hieronder is begrepen de tenuitvoerlegging van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis, op een wijze als door de deurwaarder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdragen en/of kosten. Het bestuur of de beheerder zal de vordering niet eerder uit handen geven dan, nadat het in gebreke zijnde lid tenminste is aangemaand tot betalen;
5. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden;
6. De kosten voor het versturen van aanmaningen zijn conform het in rapport Voorwerk II vastgestelde tarief en het minimumbedrag conform de Wet op de Incasso.

6. Vaststelling jaarrekening 2023 en decharge van het bestuur, zie bijlage

- presentatie jaarrekening

Eind 2023 waren er geen eigenaren met noemenswaardige betaalachterstanden die niet in 2024 zijn ingelost. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen o.a. renovatie wassalon, voorbereidingskosten gebouwrenovatie en verduurzaming. Elektrakosten en reparatiekosten zijn hoger uitgevallen doordat destijds nog verwacht werd dat de gebouwrenovatie eerder zou kunnen starten en al besparingen op die posten zou opleveren. Het exploitatietekort is echter voornamelijk veroorzaakt doordat er in oktober 2023 - zonder terugwerkende kracht en vooruitlopend op kosten voor lening en aflossing van een NWF-energiebespaarlening - een aanzienlijk hogere begroting is aangenomen. Er is een nabetaling door T-Mobile (thans Odido) ontvangen voor nog onbetaalde verhuurvergoedingen uit het verleden voor hun GSM-mast.

- verslag controle kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd, enkele vragen naar tevredenheid beantwoord gekregen en daar ook schriftelijk verslag van uitgebracht. Zij heeft geen onregelmatigheden aangetroffen en is van mening dat het samenstellingsverslag een getrouwe weergave is van de bezittingen, schulden, inkomsten en uitgaven van de vereniging in genoemd boekjaar. Zij adviseert de jaarrekening vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2023 wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en het exploitatietekort zal worden onttrokken aan de algemene reserve.

- decharge van het bestuur

Het bestuur krijgt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen decharge voor het over 2023 gevoerde financiële beleid.

7. Presentatie Nationaal Warmtefonds (NWF) m.b.t. aan te vragen energiebespaarlening ter financiering renovatie en verduurzaming gebouw

Mevrouw Marije van Duijn, Senior Investment Manager VvE van het Nationaal Warmtefonds (NWF), stelt zichzelf voor en geeft een korte presentatie. Het Warmtefonds is in 2013 door de Rijksoverheid opgericht voor o.a. VvE's om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te helpen versnellen. Het fonds kent een aantal co-financiers, w.o. (duurzame) banken.

Het doel van het fonds is om woningen aantrekkelijker te maken en het wooncomfort te verhogen op een wijze die goed is voor het milieu en toekomstige generaties door onderhoud en verduurzaming te combineren en daarbij de energielasten te verlagen.

De meest gefinancierde maatregel is het plaatsen van nieuwe kozijnen met HR++ glas, vaak in combinatie met houtrotherstel.

Het minimaal te lenen bedrag bedraagt € 25.000,- per VvE en het maximaal te lenen bedrag is € 34.000,- per woning binnen de VvE bij looptijden van 10, 15 of 20 jaar. Er zijn ook leningen van 30 jaar beschikbaar voor z. g. "nul op de meter" maatregelenpakketten.

Omdat de voor VvE Oranjehof aan te vragen lening à € 2.850.000,- boven een bepaalde grenswaarde uitkomt, gelden er enkele aanvullende voorwaarden zoals het aanleveren van een onafhankelijk opgesteld DMJOP en het aanstellen van een onafhankelijke toezichthouder voor bewaking budget en planning. Deze voorwaarden zijn reeds ingevuld en al door het NWF akkoord bevonden.

De lening betreft een annuïteitenlening voor een looptijd van 20 jaar tegen een rente van 2,77% waarbij het maandelijkse aflossingsbedrag gedurende de gehele looptijd vastligt op € 15.479,91.

De lening wordt verstrekt aan de VvE en dus niet aan individuele eigenaren. Leden zijn hoogstens aansprakelijk voor de restantschuld naar rato van het breukdeel uit de splitsingsakte en dat alleen gedurende het lidmaatschap. Bij overdracht van het appartement wordt ook het restantaandeel in de lening overgedragen.

Het NWF hecht belang aan een voldoende groot draagvlak voor de te nemen maatregelen en de lening en stelt daarom als voorwaarde dat er een quorum van minimaal 2/3 van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is en dat daarvan ook minimaal 2/3 instemt.

Er zijn geen afsluitkosten en er wordt geen onderpand verlangd. Jaarlijks kan desgewenst tot 20% van de hoofdsom boetevrij afgelost worden als de middelen van de VvE dat toestaan.

Het is een zakelijke lening die definitief wordt verstrekt na het opstellen van een notariële akte. Verder worden er geen zekerheden gesteld.

Omdat de lening op naam van de VvE komt te staan vindt er verder geen individuele toetsing plaats; er wordt alleen getoetst op de financiën van de VvE.

De betaalde rente kan, afhankelijk van de individuele financiële situatie, aftrekbaar zijn in box 1 van de inkomstenbelasting.

Er wordt gevraagd wie de onafhankelijke toezichthouder gaat worden en dat is het Centraal Bureau Bouwtoezicht (CBB).

Gevraagd naar het verwachte energielabel kan daar niet een eenduidig antwoord op gegeven worden, maar ervaringen bij andere verduurzamingsprojecten leert dat er een sprong van tussen de twee en vier stappen gemaakt kan worden. Energielabels worden op appartementsniveau afgegeven en ook energiebesparende maatregelen die leden zelf hebben genomen, tellen daarin mee.

Er wordt gevraagd wat het effect op de waarde van de woningen gaat zijn. De ervaring leert en ook onderzoek heeft dat uitgewezen dat het uitvoeren van energiebesparende maatregelen leidt tot een opwaarts effect op de woningwaarde heeft dat groter is dan de gewone marktbewegingen. Ook daar is het moeilijk om er een exact cijfer op te plakken, maar percentages van 10% of meer zijn in dat kader wel genoemd. Ook in vorige notulen is daar overigens nog het nodig over terug te lezen.

Mevrouw Van Duijn wordt hartelijk bedankt voor haar duidelijke toelichting.

8. Bespreking en besluitvorming c.q. vaststelling herzien Duurzaam MJOP (DMJOP) 2024, zie bijlage

De onderwerpen 8. t/m 11. worden in samenhang en m.b.v. de uitgereikte stembriefjes behandeld en dienen elk afzonderlijk goedgekeurd c.q. vastgesteld te worden!

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar het met de vergaderoproep meegestuurde Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) 2024 van Vereniging Eigen Huis en de eveneens meegestuurde toelichting van het bestuur. Het vaststellen van een DMJOP, dat verder gaat dan een regulier MJOP, is een vereiste om een energiebespaarlening te kunnen aanvragen.

Er zijn met betrekking tot dit onderwerp geen nadere vragen.

Hierop wordt de aanwezige leden gevraagd om bij dit onderwerp hun keuze op het stembriefje aan te kruisen. De stemverhouding blijkt na het tellen van de per volmacht of middels stembriefje uitgebrachte stemmen als volgt (percentage tussen haakjes):

- Voor: 64 (85,0%)

- Tegen: 0 (0%)

- Blanco: 0 (0%)

- Stemt met de meerderheid mee: 11 (15,0%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Rekening houdend met de blanco en meerderheid stemmen, geeft dit de volgende uitslag:

Voor: 75 (100%)

Tegen: 0 (0%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Met een meerderheid van de aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen wordt het duurzame MJOP (DMJOP) derhalve vastgesteld. Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is er een meerderheid van stemmen behaald. Door het behalen van de meerderheid en het quorum van de stemmen is het DMJOP aangenomen.

9. Besluitvorming groot onderhoud c.q. bespreking en besluitvorming uitvoering energiebesparende maatregelen conform projectbegroting à € 3.493.282,-, zie de toelichting van het bestuur

Ook voor dit onderwerp wordt verwezen naar het met de vergaderoproep meegestuurde Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) van VEH en de eveneens meegestuurde toelichting van het bestuur. Ook het vaststellen van de specifieke te nemen energiebesparende maatregelen, conform het DMJOP en de projectbegroting, is een vereiste om een VvE Energiebespaarlening te kunnen aanvragen en verleend te krijgen.

Er zijn ook met betrekking tot dit onderwerp geen nadere vragen.

In stemming wordt gebracht het, als onderdeel van het renovatieproject en conform projectbegroting, laten uitvoeren van o.a. de volgende energiebesparende maatregelen c.q. onderhoudsmaatregelen: vernieuwing kozijnen met HR++ glas, isoleren CV-leidingen, isoleren plafonds (gang, bergingen, fietsenstalling), isoleren van wanden aan de galerijzijde, plaatsing van 60 zonnepanelen, installeren van LED-verlichting, installeren van CO2-gestuurde ventilatie, renovatie elektriciteitsinfrastructuur (inclusief voorbereiding van verzwaring capaciteit om te kunnen koken op elektra), herstel voegwerk gevel, reinigen en hydrofoberen van de gevel, installatie camerabewaking voor een totaalbedrag van € 3.493.282,-.

Er wordt gevraagd of dit het bedrag is waarvoor Heijmans het gaat doen en dat wordt bevestigend beantwoord. Heijmans heeft hiervoor garanties afgegeven en er zijn geen opwaartse risico's. CBB kijkt bovendien mee met de financiële en bouwkundige uitvoering.

Er wordt gevraagd of Liander de verzwaring van de aansluiting al kan gaan realiseren, maar dat is helaas nog niet het geval. De vernieuwde infrastructuur wordt wel volledig voorbereid op een aanstaande verzwaring door Liander, maar de daadwerkelijke verzwaring kan nog enkele jaren op zich laten wachten. De netbeheerders hebben grote capaciteitstekorten en geven momenteel voorrang aan de verzwaring van de publieke (hoofd) netten boven particuliere verzoeken.

Hierop wordt de aanwezige leden gevraagd om bij dit onderwerp hun keuze op het stembriefje aan te kruisen. De stemverhouding blijkt na het tellen van de per volmacht of middels stembriefje uitgebrachte stemmen als volgt (percentage tussen haakjes):

- Voor: 65 (87%)

- Tegen: 0 (0%)

- Blanco: 0 (0%)

- Stemt met de meerderheid mee: 10 (13%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Rekening houdend met de blanco en meerderheid stemmen, geeft dit de volgende uitslag:

Voor: 75 (100%)

Tegen: 0 (0%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Het uitvoeren van de hierboven genoemde energiebesparende maatregelen c.q. onderhoudsmaatregelen en hun randvoorwaardelijke bouwkundige werkzaamheden voor een bedrag van € 3.493.282,- incl. BTW wordt derhalve met een meerderheid van de aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen goedgekeurd. Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is een meerderheid van stemmen behaald. Door het behalen van de meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel aangenomen.

10. Bespreking en besluitvorming aangaan VvE Energiebespaarlening à € 2.850.000,- voor 240 maanden tegen 2,77% rente

De beheerder leest om te beginnen hardop de integrale tekst voor zoals die ook in de agenda van de vergaderoproep vermeld staat:

- In stemming wordt gebracht het besluit om als VvE geld te lenen voor energiebesparende maatregelen met een hoofdsom van de lening van € 2.850.000,- bij een looptijd van 240 maanden (ofwel 20 jaar) tegen een vaste rente voor de gehele looptijd van 2,77%. Terugbetaling geschiedt middels 240x een maandannuïteit van € 15.479,91 (i.e. een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing).

- Het aangaan van deze lening leidt momenteel niet tot een grote aanpassing van de maandelijkse servicekosten c.q. VvE-bijdrage omdat hier al in een eerder vastgestelde (i.e. de thans lopende) begroting rekening mee is gehouden. Het bestuur 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 bezwaartermijn van een maand is verstreken;

- 2. bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden 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, één en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Luuk vraagt of er niet iets vermeld moet worden over eventuele versnelde aflossing van de lening. De beheerder geeft aan dat dat voor nu niet nodig is en in latere vergaderingen alsnog apart besloten kan worden als de VvE-financiën het toestaan. Er wordt nog verwezen naar het meegestuurde overzicht met de VvE-bijdrage vóór en na vaststelling van deze begroting en daarin staat ook ieders breukdeel vermeld. Er zijn verder geen vragen.

Hierop wordt de aanwezige leden gevraagd om bij dit onderwerp hun keuze op het stembriefje aan te kruisen. De stemverhouding blijkt na het tellen van de per volmacht of middels stembriefje uitgebrachte stemmen als volgt (percentage tussen haakjes):

- Voor: 62 (83%)

- Tegen: 1 (1%)

- Blanco: 0 (0%)

- Stemt met de meerderheid mee: 12 (16%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Rekening houdend met de blanco en meerderheid stemmen, geeft dit de volgende uitslag:

Voor: 74 (99%)

Tegen: 1 (1%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Het aangaan van de VvE Energiebespaarlening à € 2.850.000,- voor 240 maanden tegen 2,77% rente wordt derhalve met een meerderheid van alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen aangenomen. Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de vereiste tweederde meerderheid van stemmen behaald. Door het behalen van de meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel aangenomen.

11. Vaststelling begroting 2024 met een ingangsdatum van de eerste maand na verstrekking van de lening en een jaarlijkse indexering vanaf 2025 met tenminste 3% p.j., zie bijlage

- Vaststelling van de begroting t.b.v. de jaarlijkse aflossing van hoofdsom en rente van een energiebespaarlening t.b.v. de voorgestelde gebouwrenovatie en de verduurzaming van het gebouw conform projectbegroting en DMJOP.

In de begroting zijn enkele posten aangepast aan de realisatie 2023, aan reeds bekende kosten voor 2024 en/of aan redelijkerwijs te verwachten kosten. Posten voor aflossing en rentebetaling van de VvE Energiebespaarlening (i.e. Kosten lening) zijn reeds opgenomen in de op 13 september 2023 vastgestelde, thans lopende, begroting en zijn alleen qua bedrag aangepast als gevolg van de verlaagde rente voor de VvE Energiebespaarlening.

E.e.a. leidt per saldo tot een - tegen de achtergrond van 4% inflatie in 2023 - bescheiden verhoging van de begroting (met 3,3%) en de daaruit volgende periodieke bijdragen. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening.

De VvE voldoet aan de Wet van 1 januari 2018 die VvE's verplicht om jaarlijks hetzij minimaal 0,5% van de verzekerde herbouwwaarde t.b.v. planmatig c.q. groot onderhoud te sparen, hetzij te sparen conform de z.g. jaarlijkse kapitalisatie uit een recent Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) , dat op maat is gemaakt voor het gebouw.

Voor dit onderwerp wordt tevens verwezen naar de met de vergaderoproep meegestuurde begroting waarin een jaarlijkse post voor leningaflossing en rentebetaling (i.e. van 12x de maandannuïteit) is opgenomen en waarin ook de resulterende individuele VvE-bijdrage voor iedereen staat weergegeven. Een eis van de leningverstrekker is dat je ook een minimale indexering vaststelt voor toekomstige begrotingen en deze is op 3% gesteld.

Deze begroting zal pas ingaan op het moment dat de lening, zoals die onder agendapunt 10 besproken is, verstrekt is.

Hierop wordt de aanwezige leden gevraagd om bij dit onderwerp hun keuze op het stembriefje aan te kruisen.

De stemverhouding blijkt na het tellen van de per volmacht of middels stembriefje uitgebrachte stemmen als volgt (percentage tussen haakjes):

- Voor: 65 (87%)

- Tegen: 0 (0%)

- Blanco: 0 (0%)

- Stemt met de meerderheid mee: 10 (13%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

Rekening houdend met de blanco en meerderheid stemmen, geeft dit de volgende uitslag:

Voor: 75 (100%)

Tegen: 0 (0%)

Totaal uitgebrachte stemmen: 75 (100%)

De voorgelegde begroting 2024 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid wordt bijgevolg met een meerderheid van alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld, zal jaarlijks met minimaal 3% worden geïndexeerd en e.e.a. zal ingaan vanaf de eerste maand nadat de aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening t.b.v. van de renovatie en verduurzaming van het gebouw is gehonoreerd. Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is een meerderheid van stemmen behaald. Door het behalen van de meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel aangenomen.

Na deze stemming barst er een applaus los en de beheerder feliciteert de aanwezigen met deze succesvolle besluitvorming.

Iedereen krijgt t.z.t. persoonlijk bericht van de nieuwe VvE-bijdrage.

De stembriefjes worden hierna verzameld en de stemmen worden geteld.

12. Samenstelling bestuur en commissies

Er geldt dat bestuurders voor onbepaalde tijd worden benoemd en te allen tijde kunnen worden ontslagen. Het bestuur wordt idealiter gevormd door een oneven aantal bestuursleden. De kascommissie dient uit minimaal twee leden te bestaan die jaarlijks worden (her)benoemd. Het bestuurslidmaatschap kan niet worden verenigd met het lidmaatschap van de kascommissie.

Er zijn geen mutaties binnen de VvE-functionarissen. Dat betekent dat de leden van de kascommissie, mevrouw Loes van der Laan en de heer Luuk Tjen, met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen - en met applaus - worden herbenoemd tot leden van de kascommissie.

13. Rondvraag en sluiting

Het bestuur - en met name Marie-Anne - wordt met een luid applaus hartelijk bedankt voor de enorme inspanningen die gepleegd zijn om tot de besluitvorming van vanavond te komen.

De vergadering wordt na het bekend worden van de uitkomst van de stemming rond 21:00 gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van ..25/6/'25.....

voorzitter beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Oranjehof

4. Vaststelling notulen van de vorige vergaderingen (d.d. 13/09/2023, 02/10/2023 en de reglementaire tweede vergadering d.d. 18/10/2023)

4.1 De notulen van de vorige vergaderingen (d.d. 13/09/2023, 02/10/2023 en de reglementaire tweede vergadering d.d. 18/10/2023) zijn vastgesteld.

5. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

5.1 Het incassomandaat van het bestuur en de beheerder (i.e. de HuisHouding) is vastgesteld c.q. weer bekrachtigd.

6. Vaststelling jaarrekening 2023 en decharge van het bestuur, zie bijlage

6.1 De jaarrekening 2023 is vastgesteld, het exploitatietekort zal worden onttrokken aan de algemene reserve en het bestuur heeft decharge verleend gekregen over het genoemde boekjaar.

8. Bespreking en besluitvorming c.q. vaststelling herzien Duurzaam MJOP (DMJOP) 2024, zie bijlage

8.1 Het geactualiseerde Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) 2024 van Vereniging Eigen Huis (VEH) is vastgesteld

9. Besluitvorming groot onderhoud c.q. bespreking en besluitvorming uitvoering energiebesparende maatregelen conform projectbegroting à € 3.493.282,-, zie de toelichting van het bestuur

9.1 Het uitvoeren van de in de projectbegroting genoemde, in de brief van het bestuur nader toegelichte en in deze vergadering en eerdere vergaderingen nader besproken, energiebesparende maatregelen en onderhoudsmaatregelen, alsmede hun randvoorwaardelijke bouwkundige werkzaamheden, voor een bedrag van € 3.493.282,- incl. BTW is vastgesteld c.q. goedgekeurd.

10. Bespreking en besluitvorming aangaan VvE Energiebespaarlening à € 2.850.000,- voor 240 maanden tegen 2,77% rente

10.1 Het aangaan van een energiebespaarlening voor het kunnen uitvoeren van energiebesparende maatregelen en hun randvoorwaardelijke bouwkundige voorzieningen met een hoofdsom van de lening van € 2.850.000,- bij een looptijd van 240 maanden tegen een vaste rente voor de gehele looptijd van 2,77%, resulterend in een terugbetaling middels 240x een maandannuïteit van € 15.479,91 (i.e. een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing) is vastgesteld.

11. Vaststelling begroting 2024 met een ingangsdatum van de eerste maand na verstrekking van de lening en een jaarlijkse indexering vanaf 2025 met tenminste 3% p.j., zie bijlage

11.1 De voorgelegde begroting 2024 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid, met een jaarlijkse indexering met minimaal 3% per 2025, is vastgesteld en zal ingaan vanaf de eerste maand nadat de aanvraag voor een VvE Energiebespaarlening t.b.v. van de renovatie en verduurzaming van het gebouw is gehonoreerd en verstrekt.

12. Samenstelling bestuur en commissies

12.1 Mevrouw Loes van der Laan en de heer Luuk Tjen zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie.