

**ALGEMENE LEDENVERGADERING
3 OKTOBER 2022**

Welkom

AGENDA VANAVOND

- 0) Welkom - Walter
- 1) Opening en vaststellen agenda - Linda
- 2) Ingekomen stukken en bestuursmededelingen - Linda
- 3) Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering 2 juni 2022 - Linda
- 4) Toelichting pakketten en keuze pakket en stemmen - Dymphna
- 5) Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - uitstel - Linda
- 6) Begroting 2023 – uitstel - Linda
- 7) Rondvraag - ter bespreking - Linda
- 8) Sluiting - Walter

AGENDAPUNT 4

- DYMPHNA (BESTUUR)
 - Korte presentatie
 - Tijd voor vragen
 - Stemprocedure
 - Tijd voor vragen / extra uitleg
 - Stemmen
 - Stemmen tellen
 - Uitslag
 - Vervolg agenda

KORTE INTRODUCTIE: EEN PAAR CIJFERS

- Wij zijn één VVE met totaal 194 woningen
- 110 woningen zijn van particuliere eigenaren
- 84 woningen zijn van Eigen Haard (groot eigenaar)

- Van de 110 particuliere woningen zijn er:
 - 81 boven- en tussenwoningen
 - 29 beneden woningen incl 3 ateliers

SPAREN OF LENEN?

- Sparen voor o.a. vervanging ramen / kozijnen / schuifpuien in 2034 en vervangen dak in 2032

Of

- Lenen en subsidie aanvragen voor diverse maatregelen op kortere termijn -> 3 opties
- **Vandaag kiezen we welke optie we exact willen uitzoeken om in februari tot een besluit te komen**

PAKKET I: SPAREN / UITSTELLEN

- Sparen tot 2034 en dan nieuwe ramen / schuifpuien en gevelpanelen
- Uitstellen verduurzamingsmaatregelen (bijv. met 2 of 3 jaar) totdat er misschien een betere lening of subsidie komt
- Intussen wel gewoon onderhoud aan de woningen
- Geen lening / schuld

- Verhoogde maandlasten: in ieder geval komende 12 jaar

- We sparen voor vervanging, geen extra isolatiewaarden
- Onzeker wat de exacte kosten zullen zijn over 12 jaar

PAKKET 2: MINIMUM

- Lening van ongeveer 6 miljoen euro, looptijd 15 jaar
- Per direct:
 1. Nieuwe ramen en schuifpuien (met HR++ glas)
 2. Gevelpanelen vervangen
 3. Vloer isoleren → alleen de koude brug
- Duur werkzaamheden: per woning ongeveer 1 dag, geheel ongeveer 1 jaar
- Na werkzaamheden direct besparing op energieverbruik

PAKKET 3: ALTERNATIEF

- Lening van ongeveer 8 miljoen euro, looptijd 20 jaar
- Per direct:
 1. Nieuwe ramen en schuifpuien (met HR++ glas)
 2. Gevelpanelen vervangen
 3. Vloer isoleren → alleen de koude brug
 4. Het dak isoleren, een dikkere dakdekkingslaag
- Duur werkzaamheden: gaat deels per woning en deels per subgebouw, totale duur ongeveer 1 jaar
- Na werkzaamheden direct besparing op energieverbruik

PAKKET 4: ZEP

- Lening van 9.5 miljoen euro, looptijd 30 jaar
- Per direct:
 1. Nieuwe ramen en schuifpuien (triple glas) – LET OP: schuifpui is niet mogelijk
 2. Gevelpanelen vervangen
 3. Vloer isoleren → vloeren onderkant benedenwoningen en koude brug
 4. Het dak isoleren, een dikkere dakdekkingslaag
 5. De buitengevels (gele bakstenen) eraf halen, dikkere isolatielaag erachter aanbrengen en opnieuw bedekken met gele steenstrips.
- Duur werkzaamheden: 1– 1.5 jaar. deels per woning, deels per “streng”
- Na werkzaamheden direct besparing op energieverbruik

FINANCIËEL OVERZICHT VOOR DE PAKKETTEN: EEN SCHATTING

Geschatte servicebijdrage voor een gemiddelde woning:

		5 jaar	11 jaar	15 jaar	20 jaar
	2023	2028	2034	2038	2043
SPAREN	355	402	466	316	358
MINIMUM	334	377	438	227	256
ALTERNATIEF	334	377	438	483	547
ZEP	334	377	438	483	547

* Inkomsten stijgen in de loop der jaren ook voor sommigen

* Sommigen kunnen gebruik maken van renteaftrek

WAT BETEKENT DIT VOOR DE APPARTEMENTEN EN DE MAISONNETTES?

A = Appartement (81 bovenwoningen)

M = Maisonnettes (26 benedenwoningen)

		5 jaar	11 jaar	15 jaar	20 jaar
	2023	2028	2034	2038	2043
SPAREN	A: 241 M: 489	A: 273 M: 553	A: 316 M: 642	A: 215 M: 436	A: 243 M: 493
MINIMUM	A: 226 M: 459	A: 256 M: 520	A: 297 M: 603	A: 154 M: 312	A: 174 M: 353
ALTERNATIEF	A: 226 M: 459	A: 256 M: 520	A: 297 M: 603	A: 328 M: 665	A: 371 M: 753
ZEP	A: 226 M: 459	A: 256 M: 520	A: 297 M: 603	A: 328 M: 665	A: 371 M: 753

* Inkomsten stijgen in de loop der jaren ook voor sommigen

* Sommigen kunnen gebruik maken van renteaftrek

SCHUIFDEUR / DRAAI – KIEP DEUREN EN RAMEN

- Bij ZEP kunnen er alleen draai - kiep ramen en deuren komen ivm triple glas
- Bij Alternatief of Minimum is er een keuze tussen:
 - 1. Alle ramen en balkonopening draai - kiep
 - 2. Alle ramen 'draai - kiep' en de balkonopening 'schuifdeur'
 - 3. Alle ramen en balkonopening 'schuif' (zoals het nu is)

LOS ONDERDEEL: ZONNEPANELEN

- Zonnepanelen worden voor individueel gebruikt
- Dak wordt verkaveld, iedere woning gebruiksrecht eigen stuk dak
- 4 – 6 zonnepanelen per woning

- Dit plan moet nog verder uitgewerkt worden, dat plan kan bij de volgende vergadering uitgewerkt zijn. Daarvoor (of tegen) kunt u een stem uitbrengen.

GESPREK MET GEMEENTE

- Financiële zorgen
- Doorbraaktafel
- Zodra meer zekerheid, laten we het weten

TIJD VOOR VRAGEN

HET STEMPROCES I

Zet per pakket een kruis bij 1 van de 3 opties **of** vul niks in en kies "ik stem mee met de meerderheid"

Pakketvoorkeur		Voor	niet voor, niet tegen	Tegen
Deel 1	Uitsel & spaar			
	Minimum			
	Alternatief			
	ZEP (schuifdeur niet mogelijk)			
		OF		
Ik wil meestemmen met de meerderheid (dan verder niks bij deel 1 invullen)				

HET STEMPROCES 2

Ramen en balkon/ tuin deur.		Voor	niet voor, niet tegen	Tegen
Deel 2	Alle ramen en deur draai/kiep			
	Alle ramen draai/kiep en de deur schuif			
	Alle ramen en deur schuif (zoals het nu is)			
		OF		
	Ik wil meestemmen met de meerderheid (dan verder niks bij deel 2 invullen)			
Zonnepanelen		Voor	niet voor, niet tegen	Tegen
Deel 3	Zonnepanelen verder onderzoeken en offertes opvragen			
		OF		
	Ik wil meestemmen met de meerderheid (dan verder niks bij deel 3 invullen)			

HET STEMPROCES 3

- Elk adres heeft 1 stemformulier gehad
- Sommigen hebben ook stemformulier(en) voor burens ivm machtiging
- Ingevulde stemformulieren in de stembus
- Tellen – welke 2 leden willen toezicht houden?
- We zullen elke stem tellen en alle totalen laten weten
- Indien 2 of 3 pakketten nagenoeg gelijk (7% marge) dan een tweede ronde
- Sparen / uitstel zal sowieso als back-up plan in feb aangeboden worden

TIJD VOOR VRAGEN

STEMMEN
EN
TELLEN VAN DE STEMMEN

DE UITSLAG - 3 OKTOBER 2022

Totaal aantal formulieren	Aantal “stemmen met meerderheid mee”
Particulier: 61 (+84 EH)	Particulier: 1

	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Spaar/uitstel	11	7	35	-24 -EH
minimum	31	11	12	19 +EH
alternatief	45	9	5	40 +EH
zep	13	7	37	-24
	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Alle ramen en deur draai/kiep	4	12	26	-22
Alle ramen draai/kiep en de deur schuif	30	6	9	21 + EH
Alle ramen en deur schuif (zoals het nu is)	30	10	11	19
	voor	niet voor niet tegen	tegen	Uitslag
Zonnepanelen uitzoeken	54	0	5	49 + EH