

## Aanwijzingen met betrekking tot de besluitvorming

Met voorbeeldteksten en handreikingen. Wij vragen je om de verplichte tekstblokken exact aan te houden.

### Inhoudsopgave

|   |   |
|---|---|
| Te nemen stappen  | 2 |
| Voorafgaand aan de besluitvormende vergadering                                      | 2 |
| Handreikingen voor bijbehorende documenten  | 2 |
| Tijdens de besluitvormende vergadering  | 3 |
| Na de besluitvormende vergadering   | 3 |
| Handreikingen voor bijbehorende documenten  | 3 |
| <br>  |   |
| Bijlagen  | 4 |
| Bijlage 1 Voorbeeld Stemformulier   | 4 |
| Bijlage 2 Voorbeeld Volmacht formulier  | 5 |
| Bijlage 3 Verplichte tekst voor in de agenda, tijdens de ALV en in de notulen       | 6 |
| Bijlage 4 Extra verplichte tekst notulen  | 7 |
| Bijlage 5 Verplichte tekst voor verklaring m.b.t. aflopen wettelijke bezwaartermijn | 8 |

## Te nemen stappen

### Voorafgaand aan de besluitvormende vergadering

Vóór de besluitvormende vergadering worden de volgende stappen genomen:

- De rente en het fondsvermogen moeten voorafgaand aan de besluitvormende vergadering worden vastgesteld, alleen dan heeft de VvE zekerheid m.b.t. het rentepercentage en de beschikbaarheid van het fondsvermogen. We reserveren het fondsvermogen (voor zes maanden) en geven pas een rente af als de financiële onderbouwing compleet is en de datum van de besluitvormende vergadering bekend is. Als dit niet het geval is, raden wij aan om de besluitvorming uit te stellen, omdat je dan het risico loopt dat besluitvorming opnieuw plaats moet vinden.
- Neem contact op met je investment manager om een datum voor de besluitvormende vergadering te plannen. Stuur je investment manager hiervan een bevestiging per e-mail (dit mag een kopie van de uitnodiging/ vooraankondiging zijn die naar de leden is verstuurd).
- Let op de termijnen en bepalingen voor de uitnodiging en het verzenden van de agenda inclusief bijlagen, zoals vastgelegd in het modelreglement en/of splitsingsakte.
- Stem de conceptversies af van de uitnodiging, agenda, bijlage(n), het stemformulier en de volmacht met je investment manager.
- Verstuur de definitieve versies aan de leden.

## Handreikingen voor bijbehorende documenten

### Uitnodiging

Voor het nemen van een rechtsgeldig besluit geldt een verzaamd quorum en een gekwalificeerde meerderheid van stemmen. Informatie die voor je VvE van toepassing is vind je in de Splitsingsakte of het van toepassing zijnde Modelreglement.

Vanuit onze kennis en ervaring weten wij dat de uitnodiging en de wijze waarop deze verzonden wordt een positieve invloed kan hebben op de opkomst van de leden. Denk er bijvoorbeeld aan om:

- Een kopie van de uitnodiging in de gezamenlijke ruimtes van het complex op te hangen.
- In de uitnodiging het belang van een hoge opkomst te benadrukken, bijvoorbeeld vanwege de mogelijke consequenties op de:
  - hoogte van de servicekosten
  - lagere energielasten
  - positieve invloed op het wooncomfort
  - courantheid en waarde van de woning
  - onderhoudstoestand van het complex
- Een bevestiging van de aanwezigheid te vragen.
  - Als een aantal van de leden niet tijdig heeft gereageerd, actief benaderen en aansturen op invullen volmacht.

### Agenda

De agenda voor de besluitvormende ALV die naar de leden wordt verstuurd, bevat ten minste de volgende agendapunten:

- Een apart agendapunt over het besluit tot uitvoering van de energiebesparende maatregelen. Benoem hier specifiek de te nemen energiebesparende maatregelen die voor jullie van toepassing zijn.
- Een apart agendapunt over het aangaan van de lening, zie bijlage 3.
- Een apart agendapunt over de gewijzigde samenstelling van de servicekosten en daarbij behorende begroting. Benoem hier de exacte aanpassingen voor de servicekosten, of verwijs naar de bijlage voor de begroting en wijziging servicekosten.
- Hieruit moet o.a. duidelijk blijken of er wel/ geen indexatie wordt toegepast, hoe hoog deze is en wat de consequentie is voor de servicekosten op langere termijn.
- Een apart agendapunt over het gewijzigde duurzame meerjarenonderhoudsplan (D)MJOP. Benoem hier de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het huidige (D)MJOP en voeg een kopie van het (D)MJOP toe als bijlage bij de agenda.

### Volmacht

- Stuur de volmacht tezamen met de uitnodiging, agenda en overige documenten mee. Let goed op dat de volmacht dezelfde volgorde aanhoudt als de agenda. Een voorbeeld van een door ons geaccepteerd model volmacht, die tevens dient als steminstructie, vind je in bijlage 2 van dit document. Let op: Volmachten moeten voldoen aan de daaraan gestelde eisen zoals omschreven in de splitsingsakte.

### Tijdens de besluitvormende vergadering

- Leg het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen vast middels een presentielijst. De voorzitter van de vergadering controleert de bevoegdheid van de aanwezige stemmers.
- Deel het stemformulier uit na ondertekening van de presentielijst. Let op, deze wordt om verwarring te voorkomen niet meegestuurd met de uitnodiging en agenda. Voor een voorbeeld van het stemformulier, zie bijlage 1.
- Bepaal en deel mee aan de leden van het wel of niet behalen van het quorum bij aanvang van de vergadering.
- Voordat de stemming over het aangaan van de lening plaatsvindt, leest de voorzitter van de vergadering bijgaande tekst letterlijk voor, zie bijlage 3.
- Tijdens de vergadering dient er apart gestemd te worden over:
  - De verduurzamingsmaatregelen
  - Het aangaan van de lening
  - De gewijzigde samenstelling van de servicekosten en daarbij behorende begroting
  - Het gewijzigde (D)MJOP
- De stemming vindt schriftelijk plaats, zie bijlage 1.
- Tel de stemmen + de afgegeven ondertekende volmachten, zie bijlage 2.
- Tijdens de vergadering deel je de uitslag met de leden.

### Na de besluitvormende vergadering

- Stem de conceptversie van de notulen af met je investment manager. Zorg dat de notulen ook de letterlijk voorgelezen tekst bevatten. Gebruik daarvoor de verplichte teksten van bijlage 3 en 4.
- Stuur de definitieve notulen naar de leden.
- Stuur de documenten zoals aangegeven in de e-mailwisseling met je investment manager:

### Handreikingen voor bijbehorende documenten

#### Notulen

De notulen van de besluitvormende ALV die naar de leden worden verstuurd, bevatten ten minste de volgende tekstblokken:

- Exact dezelfde tekst zoals die is voorgelezen direct voorafgaand aan de stemming, zie bijlage 3.
- Vul de notulen aan met de tabel en teksten zoals weergegeven in bijlage 4.

## Bijlagen

**Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat je deze naar eigen inzicht mag aanpassen.**

### Bijlage 1 Voorbeeld Stemformulier

Naam eigenaar:

Appartementsrecht(en) in bezit van de eigenaar:

De energiebesparende maatregelen (benoem hier specifiek de te nemen energie besparende maatregelen die voor jullie van toepassing zijn):

Voor  
Tegen  
Blanco  
Ik stem mee met de meerderheid

Het aangaan van de VvE Energiebespaarlening door de VvE:

Voor  
Tegen  
Blanco  
Ik stem mee met de meerderheid

De gewijzigde servicekosten en bijbehorende begroting (benoem hier de exacte aanpassingen voor de servicekosten, of een verwijzing naar de bijlage voor de begroting en wijziging servicekosten):

Voor  
Tegen  
Blanco  
Ik stem mee met de meerderheid

Het gewijzigde (D)MJOP. Benoem hier de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het huidige (D)MJOP en voeg een kopie van het (D)MJOP toe als bijlage bij de agenda.

Voor  
Tegen  
Blanco  
Ik stem mee met de meerderheid



## Bijlage 2 Voorbeeld Volmacht formulier

**Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat je deze naar eigen inzicht mag aanpassen.**

Hierbij geef ik. (naam eigenaar) \_\_\_\_\_

eigenaar van het appartement (adres) \_\_\_\_\_

volmacht aan Dhr. / Mw. (gemachtigde) \_\_\_\_\_

Om namens mij de ledenvergadering van [DATUM] bij te wonen, het woord te voeren en stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle agendapunten. Mijn vooraf ingevulde stem met betrekking tot de onderstaande agendapunten luidt:

**De energiebesparende maatregelen (Benoem hier specifiek de te nemen energie besparende maatregelen die voor jullie van toepassing zijn):**

Voor

Tegen

Blanco

Ik stem mee met de meerderheid

Het aangaan van de VvE Energiebespaarlening door de VvE:

Voor

Tegen

Blanco

Ik stem mee met de meerderheid

**De gewijzigde servicekosten en bijbehorende begroting (benoem hier de exacte aanpassingen voor de servicekosten, of een verwijzing naar de bijlage voor de begroting en wijziging servicekosten):**

Voor

Tegen

Blanco

Ik stem mee met de meerderheid

**Het gewijzigde (D)MJOP. Benoem hier de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het huidige (D)MJOP en voeg een kopie van het (D)MJOP toe als bijlage bij de agenda.**

Voor

Tegen

Blanco

Ik stem mee met de meerderheid

Datum ondertekening:

\_\_\_\_\_

Handtekening eigenaar (volmachtgever):



### Bijlage 3 Verplichte tekst voor in de agenda, tijdens de ALV en in de notulen

**Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat je deze naar eigen inzicht mag aanpassen.**

Letterlijk voor te lezen tekst, direct voorafgaand aan het in stemming brengen van het aangaan van de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds.

**Let op:**

- De rode tekst graag aanpassen.
- \* Weghalen wat niet van toepassing is.

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

De VvE Energiebespaarlening:

Hoofdsom: € < s.v.p. hier invullen >  
Looptijd in maanden: 120, 180, 240 of 360\*  
Vaste rente voor de hele looptijd: < rente behorend bij 120, 180, 240 of 360 maanden > %  
Wijze van terugbetalen: Middels een maandannuïteit. Dat is een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing.

- Het aangaan van deze lening leidt wel/niet\* tot een aanpassing van de maandelijks servicekosten. Indien de servicekosten worden verhoogd dan blijkt het bedrag van de deze verhoging uit de notulen of een onlosmakelijke verbonden bijlage met de specificaties van de servicekosten per type appartement.
- De Algemene 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 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.
  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, medeaansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.



#### Bijlage 4 Extra verplichte tekst notulen

**Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat je deze naar eigen inzicht mag aanpassen.**

Onderstaande tabel en tekst kun je gebruiken voor ieder van de agendapunten die ook genoemd zijn op het stemformulier en volmacht. Een eigen format is ook toegestaan, zolang deze voldoende duidelijk maakt wat onder andere de stemuitslag is, dit ter beoordeling van je investment manager.

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Totaal aantal uitgebrachte stemmen | < s.v.p. hier aantal stemmen invullen > |
| Voor                               | < s.v.p. hier aantal stemmen invullen > |
| Tegen                              | < s.v.p. hier aantal stemmen invullen > |
| Blanco                             | < s.v.p. hier aantal stemmen invullen > |

Door de opkomst van < s.v.p. hier aantal vertegenwoordigde stemmen invullen > stemmen is het quorum **gehaald/niet gehaald\***.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid **behaald/niet behaald\***.

Door het **wel/niet\*** behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel **wel/niet\*** aangenomen.

\* Weghalen wat niet van toepassing is.



#### Bijlage 5 Verplichte tekst voor verklaring m.b.t. aflopen wettelijke bezwaartermijn

(de onderstaande tekst mag je knippen en plakken en per e-mail naar ons verzenden.)

Op (**datum**) zijn de notulen van de ALV, waarin het rechtsgeldige besluit tot het aangaan van een Energiebespaarlening is genomen, aan de leden verzonden.

Tot op heden heeft de VvE (bestuur, beheerder en eventuele andere betrokken personen) over dit besluit geen bezwaren van de leden ontvangen, ook is ons niet bekend dat een van onze leden een procedure tot vernietiging van dit besluit is gestart.