



C.V. Wijkbelangen Paleiskwartier U.A.

Verslag algemene ledenvergadering

Datum : Donderdag 21 juni 2018
Plaats : Stedelijk Gymnasium, Mercatorplein 1 's-Hertogenbosch

Aanwezig : Penningmeester : H. Nijkamp
Secretaris : H. van Ommeren
Bestuurslid : L. van Mil
Bestuurslid : J. Bastiaansen

Adm. Beheerder : R. Panen (Panen Vastgoed B.V.)

Leden met stemrecht aanwezig: VvE Armada B1 (F. Hoeberichts), VvE Armada C1 (H. van Velthoven), VvE Armada C2 (P. van Balen), VvE Huis den Bosch appartementen (R. van Run), VvE Jheronimus Woningen (M. van den Wildenberg), VvE Livin' 52 app. (L. Groen), VvE Wooncomplex de Croon (W. Kuster), VvE Markiezenhof Boulevard (P. van Spaandonk), VvE Markiezenhof Statenlaan App. (M. van Velzen), VvE Prinsenhof Jonkerstraat (H. Nijkamp),

Leden met stemrecht aanwezig middels volmacht: VvE Armada C2 (P. van Balen) VvE Armada B3 (B. Pijnenburg), VvE Armada C3 (M. Bier), VvE Armada B4 (L. Specken), VvE Armada C4 (K. Deijl), Huis den Bosch Comm.r. (H. de Boer), VvE Binnenhof appartementen (H.van Ommeren), Binnenhof Comm.r. (S. Bouwmeester), VvE Het Kabinet Woningen (B. van Amerongen), Kantorencomplex de Croon (W. Kuster), VvE Prinsenhof Statenlaan (G. Schuurmans)

Leden met stemrecht afwezig met kennisgeving:
- VvE Le Carrefour Woningen, Livin' 36 App.,

Leden met stemrecht afwezig zonder kennisgeving:
VvE Armada B2, VvE Armada B5, VvE Armada C5, Belvedere J1 Kantoren, VvE Magistraat appartementen, Magistraat Comm.r., Jheronimus Comm.r., Livin' Comm.r., Het Hof A2, Het Hof A3, VvE Het Hof A5 Comm.r., Het Hof A6, VvE Het Hof A7, Het Kabinet Comm.r., De Office, VvE Prinsenhof Bld, Sheddaken, VvE Le Carrefour Comm.r.

Leden zonder stemrecht aanwezig:
Mw. Aarts, F. Broumels, R. Dolstra, H. van Gervern, J. van de Laar, L. Linssen, J. Nauts, J. van der Veen, F. van der Stoop, T. van Os, K. van der Esch

Gasten aanwezig:
M. Marquering (Inenergie), L. van den Boogaard (Inenergie),

Percentage aanwezige leden vertegenwoordigd van het totaal: 50%

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
1	Opening en mededelingen Dhr. Bastiaansen opent de vergadering om 20.00u en heet alle aanwezigen welkom.	
2	Vaststellen aanwezige stemmen Het percentage aanwezige leden vertegenwoordigd van het totaal is 50%. Omdat een quorum vereiste van 3/4 ^e van het totaal aantal stemmen geldt voor het in deze vergadering geagendeerde besluit, kan dit geagendeerde besluit niet rechtsgeldig worden genomen. Er zal conform de statuten een 2 ^e vergadering worden gehouden op 12 juli 2018.	
3	Presentatie Martin Marquering, Inenergie over de voorliggende opties en het advies van Inenergie	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p><u>Presentatie</u> Dhr. Marquering licht aan de hand van een presentatie de historie toe van het verloop van het proces t.a.v. het overnametraject van de WKO installatie tot op heden. (de presentatie is als bijlage bij deze notulen gevoegd).</p> <p>Dhr. Marquering meldt dat het intrekken van het voorstel door Ennatuurlijk op het laatste moment als verrassing kwam.</p> <p><u>Vragen n.a.v. de presentatie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er wordt gevraagd om inzage in de bedragen. Deze zijn in de presentatie niet genoemd. Deze kunnen echter niet in de vergadering worden gemeld. Deze zijn vertrouwelijk en hiervoor is ook een non-disclosure agreement getekend. Dhr. van Velthoven maakt hiertegen ernstig bezwaar. Hij stelt dat hij niet kan oordelen welk besluit hij in deze vergadering het beste kan nemen voor zijn VvE zonder de bedragen te kennen. Hierop wordt geantwoord dat inzage vooraf wel mogelijk was voor degenen die hiertoe een verzoek hebben gedaan en ook een geheimhoudingsverklaring hebben getekend. Dhr. Marquering kan wel melden dat het bedrag dat met de herinvestering is gemoeid, "substantieel" is. - Er wordt opgemerkt dat 80% van de opgewekte warmte wordt opgewekt met gas. De installatie zal in de toekomst gemoderniseerd worden waarbij het mogelijk moet zijn dat 60% - 80% van de geleverde warmte van de warmtepomp afkomstig is. Er wordt gevraagd of het huidige lage rendement ook gevolg is van uitval en zo ja, hoeveel uitval er was. Antwoord: nee, het aantal storingen is minimaal. - Er wordt opgemerkt dat wanneer je duurzaam warmte levert, je als leverancier niet in het hoogste belastingtarief valt. Dit voordeel kan Ennatuurlijk uitnutten. Dhr. Marquering: Daar worden wel allerlei voorwaaden aan gesteld, waaraan de installatie nu niet voldoet. Dit is ook met Ennatuurlijk besproken. - Er wordt gevraagd wat de grootste kosten zijn bij de herinvestering. Antwoord: dit betreffen de pompen en de regeltechniek. <p>Voor het overige verwijzen naar de presentatie en naar het bestuursvoorstel.</p> <p><u>Vragen n.a.v. de toelichting op beide opties:</u></p> <p>Dhr. Bastiaansen: De vragen worden beantwoord door de aanwezige deskundigen, dhr. Marquering, dhr. van den Boogaard en mw. van Ommeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat gebeurt er met het geld van de opbrengst van de verkoop? Mw. van Ommeren: Dit komt in de kas van de vereniging en de vergadering kan besluiten waaraan dit wordt besteed conform een doel waarvoor de vereniging conform de statuten is opgericht. - Mw. Pijnenburg: Wat gebeurt er met het energietarief in de toekomst? Worden hier garanties op afgegeven? Dhr. Marquering: Er zal een herinvestering moeten plaatsvinden en de exploitant zal die moeten terugverdienen met de marge op energielevering. De energietarieven worden vastgelegd in een leveringsovereenkomst met de exploitant. De hoogte van dit overeengekomen energietarief zal van invloed zijn op de verkoopopbrengst. - Dhr. Pijnenburg: het lijkt erop dat Ennatuurlijk van het contract af wil. Dhr. Marquering: die indruk heb ik niet. Ik vermoed dat de houding van Ennatuurlijk strategie is. - Er wordt opgemerkt dat alleen op nieuwe warmtepompen nog subsidie wordt gegeven door de overheid. - Dhr. van Spaandonk: eerder is gemeld dat de verkoopopbrengst zou worden uitgekeerd aan de leden van de vereniging, nu wordt gemeld dat het geld in kas wordt gehouden. Ik zou t.z.t. graag een uitleg krijgen waarom dit niet eerder is 	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>gemeld.</p> <p>Dhr. van Spaandonk: Ennatuurlijk heeft al 20 jaar niet in de installatie geïnvesteerd en ze beloven een overlegstructuur met de afnemers. Dit is niet zo. We worden voor de gek gehouden door Ennatuurlijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dhr. Marquering merkt op dat de gasprijs zal stijgen en dat de installatie, na vernieuwing, minder gas zal gaan verbruiken. Hoe dit uitwerkt in het energietarief is een kwestie van onderhandelen. Het huidige systeem is wel zeer geschikt om meer elektrisch en minder gasafhankelijk te maken. - Dhr. Schuurmans: Is Ennatuurlijk ook een kandidaat voor de exploitatie? Antwoord: Ja, deze had ook genoemd moeten worden bij de kandidaten. - Dhr. Schuurmans: CWP krijgt geld van de verkoop, maar het energietarief blijft gelijk. Dan komt het geld volgens mij uit eigen zak. Dhr. Marquering: Dat is ook zo. De exploitant is een bedrijf welke winst moet maken. Die winst betalen de gebruikers. Maar daar staat tegenover dat zij ook de risico's lopen. De warmtewet garandeert nl. een maximum prijsniveau en leveringszekerheid. Op dit moment betalen afnemers van Ennatuurlijk in het Paleiskwartier minder dan het voorgeschreven maximumtarief. - Dhr. Schuurmans: Ik zit hier namens mijn VvE, ik kan de cijfers niet inzien, ik weet niet waar we ja tegen gaan zeggen, ik heb geen gelegenheid om deze informatie met de VvE te delen, ik kan daarom niet namens mijn VvE een besluit nemen. Ik heb hier moeite mee. Dhr. Marquering: wat zou u voorstellen? Dhr. Schuurmans: ik zou graag ruim voor de vergadering alle relevante informatie compleet toegestuurd krijgen zodat ik gelegenheid heb voor overleg met mijn VvE. <p>Mw. van Ommeren: alle informatie die bekend was, is vooraf verstrekt. Er is gelegenheid geweest om de stukken onder geheimhouding in te zien. Daarvan is door een enkeling gebruik gemaakt. Hoe optie 2 financieel uitwerkt is nu nog niet bekend. Dat hangt af van de biedingen die volgen en van de uitkomst van de onderhandelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dhr. van den Wildenberg: Waarom zijn we met dit traject gestart en wat zijn de consequenties voor Fase II? Dhr. Marquering: We zijn hieraan begonnen omdat er een contract is waarin staat dat er een overnamerecht is. Dan heb je geen andere keuze dan je huiswerk doen. Dat is wat we gedaan hebben en er is een kern bepaald welke wij belangrijk vinden, te weten: <ul style="list-style-type: none"> - Geld - Mate van duurzaamheid - Gelijke (of lagere) energietarieven - Meer betrokkenheid bewoners - Dhr. van Velthoven: Wat vindt het bestuur van de stelling dat alleen optie 1 aanvaardbaar is. Deze kent geen risico en de energietarieven blijven gelijk. Een nieuwe exploitant is een risicofactor. We hebben gezien hoeveel moeite het Veolia kostte om de techniek van Homij over te nemen. Daarnaast sluit ik me aan bij de opmerking van dhr. van Spaandonk, dat ik graag duidelijkheid wil waarom eerder is toegezegd dat de opbrengst aan de leden toe zou komen. Dhr. Marquering: De risico's voor investeringen en onderhoud zijn voor de exploitant. De tarieven zijn vastgelegd in de warmtewet. De door u genoemde risico's komen derhalve niet voor CWP of haar leden. - Mw. Kuster: hoe professioneel is Ennatuurlijk t.o.v. haar concurrenten? Dhr. Marquering: ik meen dat zij wel deskundig zijn, maar op het vlak van efficiency al veel eerder hadden kunnen verbeteren. - Dhr. Kuster: heeft Fase I straks een laag rendement en Fase II een hoog rendement? (80% gas vs. 20-40% gas)? Dhr. Marquering: Nee, Fase I wordt technisch opgewaarderd richting het hoge rendement dat Fase II haalt. - Dhr. Hoeberichts: Als we nu de overeenkomst met Ennatuurlijk opzeggen (gebruik maken van ons overnamerecht) en het blijkt dat een andere exploitant niet gunstiger kan leveren, kunnen we dan nog terug naar Ennatuurlijk? Dhr. Marquering: Ja. Ennatuurlijk heeft dan een leveringsplicht. Mogelijk ontstaat dan wel discussie over de tarieven. 	

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>Dhr. Hoeberichts: Waarom nemen we geen genoegen met een overnamesom van € 0,- en lagere energietarieven? Dhr. Marquering: dit is besproken met Ennatuurlijk, maar er moet wel een rendement op de energietarieven overblijven om het voor een exploitant aantrekkelijk te maken.</p> <p>Is het mogelijk dat een nieuwe exploitant niet aan de eis van de vereniging kan voldoen, dat de tarieven minimaal gelijk moeten blijven? Dhr. Marquering: dit ligt niet in lijn der verwachting.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dhr. Groen: Is het een nadeel wanneer er in het Paleiskwartier twee exploitanten aanwezig zijn? Dhr. Marquering: Nee. - Mw. van Esch: Wanneer we geen exploitant vinden, moeten we dan zelf de administratie van de energielevering gaan verzorgen? Dhr. Marquering: Nee. Ennatuurlijk heeft dan nog steeds de plicht om te leveren. Wel zal het tarief dan opnieuw ter discussie kunnen komen. <p>Mw. van Esch: waarom kent optie 2 geen risico's? Dhr. Marquering: de risico's worden verlegd naar de exploitant.</p> <p>Mw. van Esch: als we op 1 juli een besluit moeten nemen, waarom zijn we dan zo laat met dit traject gestart? Dhr. Marquering: Het besluit moet niet 1 juli genomen zijn, maar het overleg over de overname moet 1 juli gestart zijn. De datum is dus niet zo fataal.</p> <p>Mw. van Esch: wat is de verwachting dat onze vereniging nog aan consultancykosten moet maken? Antwoord: De advisering tijdens het overname en verkooptraject worden bekostigd door betaling via een courtage van 3% van het gunningsbedrag. Daarnaast zegt dhr. Marquering dat er nog juridische kosten zullen zijn. Het bestuur schat in dat die ca 15.000 euro zullen zijn gedurende het hele traject.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dhr. Bouwmeester: hoe groot is de kans dat de tarieven lager worden in de toekomst? Dhr. Marquering: die kans is ca. 0%. - Dhr. van Os: Kan de installatie rechtstreeks van Ennatuurlijk aan de nieuwe exploitant worden overgedragen? Dan loopt CWP geen risico. Dhr. van de Broek: dan loopt CWP ook de opbrengst mis. Die gaat dan ook rechtstreeks naar Ennatuurlijk. 	
4	<p>Besluitvorming naar aanleiding van bestuursvoorstel WKI, fase I</p> <p>Dhr. Bastiaansen: Er is 50% van het totaal aantal stemmen in deze vergadering vertegenwoordigd. Om het voor te leggen besluit te kunnen nemen, dient echter 3/4^e (75%) vertegenwoordigd te zijn.</p> <p>We zullen daarom alleen een peiling houden om te kijken wat de mening van de aanwezigen is. Op 12 juli zal een tweede vergadering worden gehouden waarin, ongeacht de opkomst, wel een besluit over het voorstel kan worden genomen.</p> <p>Er wordt gevraagd waarom deze vergadering niet eerder is gepland. Mw. van Ommeren: Deze vergadering was 2x eerder gepland, maar door het verloop van de gesprekken met Ennatuurlijk, waren die eerder geplande vergaderingen niet doorgegaan en is uiteindelijk op deze datum uitgekomen.</p> <p>Gevraagd wordt of op de tweede vergadering, op 12 juli, alleen gestemd wordt of dat het onderwerp dan opnieuw geheel wordt besproken. Antwoord: dan wordt alleen gestemd.</p> <p>Dhr. Schuurmans: ontvangen we de sheets van de presentaties van vanavond vóór de vergadering van 12 juli? Antwoord: Ja.</p> <p>Dhr. Bastiaansen: Het bestuur adviseert optie 2. Er zijn aanwezigen die voorstellen dat de leden vanavond kiezen welk advies het bestuur op 12 juli te besluitvorming voorlegt. Dhr. Bastiaansen meldt dat het bestuur vandaag en op 12 juli optie 2 adviseert. Hij formuleert het voorstel voor het te nemen besluit, zoals dat op 12 juli ook aan de leden zal worden voorgelegd:</p> <p>Besluit:</p> <p style="padding-left: 20px;">1. Ennatuurlijk mee te delen dat het tweede bod niet heeft geleid tot een</p>	



C.V. Wijkbelangen Paleiskwartier U.A.

Verslag algemene ledenvergadering

Nr.	Onderwerp	Actie / Besluit
	<p>intentieovereenkomst voortzetten samenwerking. 2. dat CWP gebruik maakt van haar recht tot overname (artikel 14.2 Addendum) 3. dat CWP Ennatuurlijk verzoekt de overname voor te bereiden en de afsplitsing van fase 1 mogelijk te maken. 4. dat CWP in overleg treedt met Ennatuurlijk om de overdracht vorm te geven (Bijlage 8 art. 3 Addendum) 5, dat CWP zich in dit traject laat bijstaan door een extern adviseur tegen een courtage van 3% van de waardering, te betalen bij de gunning. 6. dat CWP een beroep kan doen op advisering door een jurist/notaris</p> <p>Van de aanwezige stemmen is 80% voorstander van dit voorstel.</p> <p>Dhr. van Run: Deze uitkomst vertegenwoordigt niet de mening van alle leden. Mw. van Ommeren bevestigt dat dit vaker het geval kan zijn bij een stemming in de vereniging.</p>	
5	<p>Rondvraag Reactie dhr. van Spaandonk op bestuursakkoord coalitiepartijen 's-Hertogenbosch: Ik stel voor dat het bestuur een brief aan de gemeente stuurt met de volgende aandachtspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Magistratenlaan niet als laatste aanpakken in verkeersproject maar als eerste. - Handhaven 30km zones. - Aandacht voor mogelijkheid zonnepanelen op daken van VvE's. <p>Ik ben graag bereid om een voorzet voor de brief te maken.</p> <p>Dhr. van Mill geeft aan dat het bestuur eerder ook brieven aan de gemeente heeft gestuurd. O.a. met het verzoek om een extra bushalte. Hij zal zich over het verzoek buigen.</p>	
12	<p>Sluiting Dhr. Bastiaansen sluit de vergadering om 22.00 uur en dankt alle aanwezigen voor hun komst.</p>	

Actielijst bij de vergadering van 21 juni 2018 - Wijkbelangen Paleiskwartier

Actie	door	status