**Aanwijzingen met betrekking tot de besluitvorming***Met voorbeeldteksten en handreikingen.*

Inhoudsopgave

[Te nemen stappen 3](#_Toc24965278)

[Voorafgaand aan de besluitvormende vergadering 3](#_Toc24965279)

[Handreikingen voor bijbehorende documenten 3](#_Toc24965280)

[Tijdens de besluitvormende vergadering 4](#_Toc24965281)

[Na de besluitvormende vergadering 4](#_Toc24965282)

[Handreikingen voor bijbehorende documenten 4](#_Toc24965283)

[**Bijlagen** 5](#_Toc24965284)

[Bijlage 1 Voorbeeld Stemformulier 5](#_Toc24965285)

[Bijlage 2 Voorbeeld Volmacht formulier 6](#_Toc24965286)

[Bijlage 3 Voorgeschreven tekst voor in de agenda, tijdens de ALV en in de notulen 7](#_Toc24965287)

[Bijlage 4 Voorgeschreven tekst notulen 8](#_Toc24965288)

[Bijlage 5 Voorgeschreven tekst voor verklaring m.b.t. aflopen wettelijke bezwaartermijn 9](#_Toc24965289)

# Te nemen stappen

## Voorafgaand aan de besluitvormende vergadering Vóór de besluitvormende vergadering worden de volgende stappen genomen:

* Let goed op de termijnen en bepalingen voor de uitnodiging en het verzenden van de agenda inclusief alle bijlagen, zoals vastgelegd in het modelreglement en/of splitsingsakte.
* Verstuur de definitieve versie ook daadwerkelijk op tijd aan de leden. Bij het te laat of niet volledig versturen kunnen besluiten niet rechtsgeldig zijn.

***Tip:*** Weet u niet exact hoeveel dagen voor uw VvE van toepassing zijn? Neem dan minimaal 21 dagen als termijn. Hiermee voldoet u in bijna alle situaties ruimschoots aan de gestelde termijnen uit de modelreglementen.

### Handreikingen voor bijbehorende documenten

#### Uitnodiging

Voor het nemen van een rechtsgeldig besluit geldt een verzwaard quorum en een gekwalificeerde meerderheid van stemmen. Informatie die voor uw VvE van toepassing is vindt u 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 hierbij aan:

* 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.

***Tip:*** Zorg voor het uitschrijven van de vergadering dat er al voldoende draagvlak is om naar de vergadering te komen.

* Voor 1992 is in bijna alle situaties een opkomst nodig van 2/3 van alle stemgerechtigde leden. Waarvan minimaal ¾ voor moet stemmen om het voorstel aan te kunnen nemen.
* Vanaf 1992 is er in bijna alle situaties een opkomst nodig van 2/3 van alle stemgerechtigde leden. Waarvan minimaal 2/3 voor moet stemmen om het voorstel aan te kunnen nemen.

#### 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 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 een verwijzing 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 (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

* De volmacht wordt tezamen met de uitnodiging, agenda en overige documenten meegestuurd. 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, treft u aan 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 middels een presentielijst vast. De voorzitter van de vergadering controleert de bevoegdheid van de aanwezige stemmers.
* Deel de het stemformulier na het ondertekenen van de presentielijst uit. 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 of het quorum is gehaald bij de start van de vergadering.
* Voor de stemming over het aangaan van de lening plaatsvindt, moet de bijgaande tekst letterlijk door de voorzitter van de vergadering voorgelezen worden, zie bijlage 3.
* Tijdens de vergadering moet er apart gestemd worden over:
  + De verduurzamingsmaatregelen
  + Het aangaan van de lening
  + De aangepaste servicekosten en de daarbij behorende begroting
  + Het aangepaste of nieuwe (D)MJOP
* Er wordt schriftelijk of digitaal gestemd. Stemmen met handopsteking is niet toegestaan. zie bijlage 1.
* Tel de stemmen en de afgegeven ondertekende volmachten, zie bijlage 2.
* Deel de uitslag tijdens de vergadering met de leden.

## Na de besluitvormende vergadering

* Zorg dat de notulen ook de letterlijk voorgelezen tekst bevatten. Gebruik daarvoor de teksten van bijlage 3 en 4.
* Stuur de definitieve notulen aan de leden.

***Tip:*** Let op niet alle leden hebben altijd evenveel stemmen! Kijk hier goed naar in de splitsingsakte. Om deze reden is stemmen met handopsteking ook niet toegestaan.

### 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.

De hierin opgenomen informatie is uitsluitend informatief en van algemene aard en kwalificeert niet als enige vorm van advies of aanbeveling. SVn heeft de hierin opgenomen informatie zorgvuldig opgesteld, maar mogelijk kan de informatie niet (meer) kloppen of voor u passend zijn.

# Bijlagen

Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat u deze naar eigen inzicht aan mag passen.

## Bijlage 1 Voorbeeld Stemformulier

Naam eigenaar: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Appartementsrecht(en) in bezit van de eigenaar:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**De te nemen 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 lening 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**

## Bijlage 2 Voorbeeld Volmacht formulier

Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat u deze naar eigen inzicht aan mag passen.

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 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 lening 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**

Datum ondertekening:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Handtekening eigenaar (volmachtgever):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Bijlage 3 Voorgeschreven tekst: tijdens de ALV en in de notulen

Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat u deze naar eigen inzicht aan mag passen.

**Letterlijk voor te lezen tekst, direct voor het in stemming brengen van het aangaan van de VvE lening.**

***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.*

*De VvE lening:*

|  |  |
| --- | --- |
| *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 maandelijkse 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 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 lening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.*

## Bijlage 4 Extra voorgeschreven tekst notulen

Let op: voor alle teksten in het rood geldt dat u deze naar eigen inzicht aan mag passen.

Onderstaande tabel en tekst kunt u 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 uw accountmanager.

|  |  |
| --- | --- |
| 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 tekst voor verklaring m.b.t. aflopen wettelijke bezwaartermijn

(de onderstaande tekst mag u 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 VvE lening 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.

SVn\_7\_.2\_2022