

VERENIGING VAN EIGENAREN
VAN HET FLATGEBOUW
KENNEDY BOULEVARD EGMOND AAN ZEE

VERSLAG VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAREN VAN DE KENNEDYFLAT EGMOND AAN ZEE, GEHOUDEN OP VRIJDAG 30 OKTOBER 2020

AANWEZIG: 23 LEDEN C.Q. VERTEGENWOORDIGERS EN 5 LIVESTREAM PARTICIPANTEN

ONTVANGEN MACHTIGINGEN: 12

TOTAAL 40 STEMGERECHTIGDEN[1]

In verband met de regelgeving vanwege Corona is deze vergadering in het voorjaar uitgesteld en is er een beperkt aantal plaatsen in hotel Zuiderduin beschikbaar; een aantal leden/eigenaren volgen deze vergadering via internet met de mogelijkheid om vragen te stellen via de Chatfunctie.

OPENING EN MEDEDELINGEN VAN HET BESTUUR

Als voorzitter van de VvE opent André van Stigt deze bijzondere vergadering met een welkom aan alle aanwezige en meekijkende/-luisterende leden/eigenaren; daarnaast heet hij de heer Marcel Gillemans van de firma Eteck welkom, die een toelichting zal geven op de uiteindelijke keuze van het verwarmingssysteem.

Sinds de vorige ALV zijn er een aantal appartementen in andere handen overgegaan; in willekeurige volgorde:

- Nr 118 familie Dekker
- Nr 80 R. Visser en C.Briefjes
- Nr 168 H.Biesboer
- Nr 92 V.Han
- Nr 144 familie Slot
- Nr 172 M.Huiberts en A.Raterink
- Nr 98 R.Peters

[1] Een aantal leden keken mee via de livestream en hadden een machtiging afgegeven – Deze leden tellen maar een keer in de bepaling voor het aantal stemgerechtigden mee.
Omdat er meer dan 38 stemgerechtigden zijn, is het uitroepen van een 2de vergadering conform de statuten van de VVE niet nodig.

De voorzitter heet ook deze nieuwe eigenaren welkom als lid van de vereniging.

De voorzitter bedankt de heer Krumscheid voor het prachtige naambord dat sinds kort aan de gevel is bevestigd, een in alle opzichten gewichtig cadeau! Een blijk van dank volgt wanneer de reisbeperkingen zijn opgeheven.

Tot slot laat de voorzitter de mappen zien waarin alle correspondentie met betrekking tot de verduurzaming, inclusief alle werktekeningen zijn verzameld. Een zware klus die van een aantal leden van bestuur en commissie verduurzaming een excessieve inspanning, welke buiten verwachting was, maar noodzakelijk. Andre dankt de inzet van commissie, die door haar inzet en advies het bestuur in staat gesteld heeft tot besluiten in belang van de VVE te komen.

Voorts roept de voorzitter op dat het Bestuur ECHT versterking nodig heeft van bij voorkeur tenminste 2 leden; Er wacht een zeer zwaar jaar.

Hij verwijst, in herinnering, naar de bijzondere en overzichtelijke notitie van voormalig secretaris Kransse uit 2004 waarin plichten en rechten van de leden verwoord zijn, maar vooral eindigt met de frase over collectieve en gebleken verantwoordelijkheid. De voorzitter rekent erop dat nu ook aan dit stuk invulling gegeven wordt.

VERDUURZAMING; STAND VAN ZAKEN

De voorzitter trapt af met de opmerking dat het bestuur is geschrokken van de staat waarin de verwarmingsinstallatie verkeert; de situatie is nog ernstiger dan gedacht. Recent opgetreden problemen leiden tot de conclusie dat uitstel van de vervanging absoluut onverantwoord is. De complete presentatie is integraal deel van het verslag, en staat op de website, inclusief ingesproken tekst; dit deel van de vergadering en presentatie zijn informatief, het geeft het draagvlak op basis waarvan het bestuur, onder haar verantwoording besluiten neemt resp. genomen heeft. Het 2e deel van de vergadering resp. presentatie vertaling in cijfers valt onder besluitvorming leden.

Hij geeft het woord aan Thea Hamann, de voorzitter van de commissie duurzaamheid.

Thea leidt aanwezigen door de presentatie die aan alle leden beschikbaar is gesteld via de website. In dit verslag wordt volstaan met een aantal opmerkingen/kanttekeningen.

- Sheet 5 laat zien dat de staat van het leidingenwerk meer dan zorgelijk is; er is geen installateur die in staat is e.e.a. te repareren
- De vervanging van dakisolatie en -bedekking is voltooid inclusief de plaatsing van zonnepanelen. Ook de isolatie van de bergingen is voltooid
- Na uitgebreid onderzoek is de firma Eteck als beste leverancier naar voren gekomen. Deze firma draagt eindverantwoordelijkheid voor de installatie van het nieuwe verwarmingssysteem en staat de komende 15 jaar garant voor de levering van warmte
- De planning is recent gewijzigd op verzoek van een aantal eigenaren/ verhuurders: in de zomermaanden is de vakantie van twee naar vier weken opgerekt. In de presentatie is een sheet opgenomen met de detailplanning van de twee weken waarin een aantal boven elkaar liggende appartementen wordt verbouwd. De vrijdag voor aanvang van werkzaamheden worden de appartementen gecontroleerd -kan de installateur ongehinderd werken?- en aan het eind van de twee weken wordt de installatie op vrijdag opgeleverd. Eigenaren dienen ervoor te zorgen dat Peter Pannekeet toegang heeft tot zowel appartement als berging
- Een aantal eigenaren vragen naar de geluidsoverlast die e.e.a. met zich zal meebrengen. De flat is nu eenmaal gehorig, zoals ieder keer blijkt bij kleine en grote verbouwingen. De installateur zal niet om 07.00 beginnen met storende activiteiten en de werkzaamheden die de meeste geluidsoverlast veroorzaken zullen niet worden uitgesmeerd over een aantal dagen en compact worden uitgevoerd. Naar verwachting zal de meeste overlast worden veroorzaakt door aan- en afvoer van materialen en bij het uitboren van de gaten voor de stijgleidingen.
- In de presentatie wordt ingegaan op een aantal vragen die door eigenaren zijn gesteld: vervallen radiator in de hal, plaatsing van radiatoren, vervangen van gasketels door warmtepompen, alternatieve systemen

- De commissie en het bestuur hebben geprobeerd om iedereen op de hoogte te houden; het niet doorgaan van de ALV in het voorjaar heeft de communicatie gecompliceerd. De verslagen van de commissie worden gepubliceerd op de site, de FAQ lijst is regelmatig herzien/aangevuld, nieuwsbrieven zijn uitgegaan, veel vragen van eigenaren zijn individueel per mail beantwoord en er hebben een aantal tussentijds gesprekken plaatsgevonden. Tot slot is iedereen uitgenodigd om een afspraak te maken m.b.t. de plaatsing van radiatoren, hetgeen heeft geresulteerd in enkele keuzes voor een alternatief tegen meerprijs.

Vervolgens geeft Marcel Gillemans een korte presentatie waarin hij de firma Eteck introduceert en de techniek toelicht. Hij gaat nader in op wat lage temperatuurverwarming betekent:

- Het duurt langer voordat het appartement op temperatuur is. E.e.a. hangt van veel factoren af, met name buitentemperatuur, de temperatuur van het appartement in rust en de isolatiemaatregelen. Normaal gesproken moet rekening worden gehouden met een opwarmtijd van ongeveer twee uur als de ruimte van 18 naar 20 graden verwarmd moet worden.
- Bestaande radiatoren zijn ongeschikt voor het nieuwe systeem
- De kranen die tegen meerprijs kunnen worden besteld, bieden de mogelijkheid om de verwarming op afstand te bedienen en ervoor te zorgen dat het appartement bij aankomst reeds is opgewarmd
- Hoewel nog niet definitief beslist, ziet het er naar uit dat de warmtemeters ook door Eteck zullen worden geplaatst. Het warmteverbruik kan dan per 1/1 worden bepaald en verrekend i.p.v. van de verrekening per 30/4 zoals momenteel via ISTA plaatsvindt.

Daarna worden een aantal vragen gesteld:

- Binnenklimaat; nergens wordt gesproken over ventilatie. De voorzitter antwoordt dat (het aanpassen van de) ventilatie niet in de opdracht van de commissie zit. Verder past het aanbrengen van een mechanische installatie niet in de schachten en het zal bovendien een zeer grote investering vergen.
- Van het gas af; wanneer? Er is voor de lange zijde van het complex geen einddatum voor levering van gas; dat is aan de politiek. De korte zijde

wordt in 2023 afgesloten omdat de huidige leidingen aan hun eind zijn en vervanging bouwtechnisch niet mogelijk is. De bekabeling tot de meter is door Liander aangepast/verzwaard en de installateur kan elektrische voorzieningen voor koken en warmwater aanleggen

- Filmpje van plaatsing van de eerste radiatoren? De voorzitter vindt dit een leuk idee en zal nagaan of dit mogelijk is; actie bestuur
- De kosten van meerwerk lijken erg hoog. De voorzitter heeft daarover intensief contact gehad met de installateur; de bedragen zijn goed onderbouwd en worden met name veroorzaakt door het feit dat het gaat om kleine aantallen -bijvoorbeeld zes halradiatoren- en de noodzakelijke aanpassingen van het inregelen per kolom. Meerwerkopties in alle appartementen opnemen zou leiden tot forse investeringen en overschrijding van het budget, dat nu past binnen de jaarlijkse onderhoudsbijdrage. Nogmaals benadrukt hij dat de radiator in de hal niet nodig is om de appartementen te verwarmen; er is goed gekeken naar plaats en capaciteit van de diverse radiatoren en het standaard aanbod is een volwaardige oplossing. Wanneer meerkosten tot financiële problemen leiden, kan worden gekeken naar een betalingsregeling.

Iedereen wordt aangeraden om de site in de gaten te houden waar regelmatig nieuwe informatie wordt gepubliceerd.

Voorzitter dankt de werkgroep en in bijzonder haar voorzitter Thea Hamann en secretaris Ezra van Zadelhoff en verzoekt de werkgroep haar inspanning voort te zetten tenminste tot ALV 2021, en zich te beraden of zij haar taak om kan en wil zetten in bouwbegeleidingscommissie, evt in een aangepaste samenstelling; Zo ja zijn hierbij evt. nieuwe leden uitgenodigd ; hij kan niet meer beloven dat dit tot een paar uur per week beperkt blijft gezien ervaring dit laatste jaar.

VERSLAG ALV GEHOUDEN OP 01/11- EN 13/12/2019
Er zijn geen op of aanmerkingen en daarmee worden deze verslagen vastgesteld. Ook de publicaties van april 2020 worden voor kennisgeving aangenomen.

REKENING EN VERANTWOORDING 2019 EN MJOP

Het jaarverslag is reeds aan alle eigenaren toegestuurd in het voorjaar en de penningmeester, Gillian Gordon, licht e.e.a. nog kort toe. Dit deel van de vergadering is formeel en besluitvormend en niet alleen informatief; het formaliseert de informatie vanaf december 2019 en informatie welke voor de ALV 30 april voorzien en toegevoegd was en gepubliceerd en op de website ook is vastgelegd; het bestuur heeft, door omstandigheden van Covid en algemeen belang VVE moeten handelen in continuïteit van eerder vastgesteld en goedgekeurd beleid.

De bijlagen in de presentatie van zowel jaarcijfers, begroting en MJOP zijn integraal onderdeel van het verslag. Aangezien er geen vragen zijn - 2019 ligt al ver achter ons - wordt het jaarverslag vastgesteld en verleent de vergadering het bestuur decharge.

MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN EN BEGROTING 2020/-21

De voorzitter licht de MJOP toe die aan de presentatie is toegevoegd:

In het voorliggende plan zijn de verduurzamingsmaatregelen inclusief de lening van het Energiefonds verwerkt op basis van de op dit moment bekende kosten. De stand van de voorziening in de slotregel laat zien dat de situatie de komende jaren kritisch is en maar net voldoet aan de wettelijke eisen t.a.v. deze voorziening. Het bestuur acht dit desalniettemin verantwoord. Een tegenvaller is het wegvallen van een deel van de inkomsten van de zendinstallaties. Dit scheelt 6000/jaar en over 15 jaar met inflatie 110.000. Deze tegenvaller is verwerkt en is meegenomen.

Verder is te zien dat vanaf 2033 een reservering is voorzien voor eventuele herinvestering in de verwarmingsinstallatie.

Een van de aanwezigen merkt op dat de kosten voor verduurzaming ten opzichte van de MJOP van het voorjaar 2019 enorm zijn gestegen en er inmiddels sprake is van een indexatie van ledenbijdrage, die naar zijn mening niet duidelijk is gecommuniceerd. De penningmeester antwoordt dat indexatie zowel op de kosten en de bijdrage van de leden en gezien de hoogte van de kosten duidelijk meer effect heeft. De indexering is wel aangekondigd en

goedgekeurd door de ALV. Er is eind vorig jaar namelijk toegezegd dat de dotatie *exclusief indexering* gedurende de looptijd van de lening niet zal worden verhoogd.

De begroting (exploitatie en reserve) 2020 -het jaar is inmiddels bijna voorbij- heeft weinig verrassingen; alleen de kosten voor gas worden dit jaar hoger ingeschat dan het afgelopen jaar en de tijd zal leren of dit juist is en de isolatie effect zal hebben. De verwarmingskosten zullen naar verwachting de komende jaren dalen vanwege de installatie van het nieuwe verwarmingssysteem dat bovendien gebruik zal maken van de energie die door onze zonnepanelen wordt opgewekt. De eigenaren die weinig verwarming gebruiken zullen daarvan minder profiteren dan de veelgebruikers omdat het vaste kosten aandeel in de totale energiekosten stijgt vanwege de afspraken met Eteck - “warmte als service”-. De verdeelsleutel van deze kosten wordt overigens nog nader bekeken. In de ALV van 2022 zal naar verwachting een voorstel om tot herverdeling te komen ingediend worden.

De aanwezigen stemmen in met de gepresenteerde begroting (exploitatie en reserve) aangenomen met één onthouding. Laatstgenoemde gevolmachtigde is van mening dat het bestuur haar mandaat heeft overschreden en onvoldoende heeft gecommuniceerd over eerdergenoemde kostenverhoging en indexatie van ledenbijdrage. Het bestuur heeft in zijn ogen te voortvarend gehandeld met het nemen van verduurzamingsmaatregelen en onvoldoende geluisterd naar de leden van de VvE. Het bestuur betreurt zijn kritiek en herhaalt bij monde van de voorzitter dat volledig te goeder trouw is gehandeld en het mandaat zoals verstrekt in de ALV van november 2019 niet heeft overschreden en hoeveel werk er in de afgelopen periode is verzet. Ook het Energiebesparingsfonds, dat zeer kritisch was ten aanzien van de procedures, heeft aangegeven het eens te zijn met de gevolgde procedure. Aangezien geen andere leden die zich aansluiten bij de onthouding steunt de meerderheid van de stemgerechtigden het bestuursbeleid.

RONDVRAAG

- Is het mogelijk om de parkeerlijst op de site te plaatsen, zodat alle betrokkenen weten waar ze aan toe zijn? Actie bestuur
- Is het mogelijk om in de hal aan te geven dat de brievenbussen zich op de verdiepingen bevinden? Het blijkt dat er nogal eens mensen lopen te zoeken. Actie bestuur
- Er wordt een toename gesignaleerd van last veroorzaakt door jeugd in het complex. Iedereen wordt verzocht om ze, als dat mogelijk is, daarop aan te spreken en in ieder geval melding te doen bij de huismeester

AFSLUITING

Vanwege de Corona maatregelen is het niet mogelijk om aanwezigen uit te nodigen voor een afsluitende borrel en moet Zuiderduin verlaten worden. De voorzitter bedankt aanwezigen en toehoorders voor hun aanwezigheid en spreekt de hoop uit dat 2021 weer een normaal jaar zal zijn.

Kees van Gilst, secretaris VvE Kennedyflat Egmond aan Zee