

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 11 JUNI 2021.

AANWEZIG:	21 LEDEN C.Q. VERTEGENWOORDIGERS
ONTVANGEN MACHTIGINGEN:	11
AFMELDINGEN ZONDER VOLMACHT:	7
TOTAALSTEMGERECHTIGDEN:	32

Omdat er minder dan 38 stemgerechtigden zijn, is het uitroepen van een 2de vergadering conform de statuten van de VvE nodig. Deze vergadering zal plaatsvinden op 9 juli aanstaande.

1. OPENING

Voorzitter Andre van Stigt opent de vergadering en heet aanwezigen van harte welkom. In het bijzonder twee nieuwe leden, te weten

- Familie van der Pol-Gravemaker, appartement nummer 98
- Dhr. Vaders / Mevr. Peter, appartement nummer 108

2. MEDEDELINGEN VAN HET BESTUUR

Verhuurbeleid gemeente Bergen
Het bestuur heeft navraag gedaan bij de gemeente over het verhuurbeleid voor de Kennedyflat. Een dienstdoende ambtenaar heeft ons mondeling verklaard dat op ons appartementencomplex een zogenoemd ‘gemengd gebruik’ rust. Betreffende ambtenaar was niet bereid om bovenstaande schriftelijk te bevestigen.

Zogenoemde ‘gemengde bestemming’ houdt in dat wij niet gehouden zijn aan de voorschriften van een beperkt aantal dagen verhuur per jaar. Als de gemeente ons wel deze voorschriften zou willen opleggen, dan is een bestemmingsplanprocedure nodig. Dat is een langdurige procedure van 2 à 3 jaar. Hierin zijn bezwaargronden tegen in te brengen. Mocht deze procedure in gang gezet worden dan zal het bestuur bezwaar aantekenen. Het bestuur tekent hierbij aan dat de specifieke bestemming zaak is tussen individuele eigenaar en gemeente.

Secretaris
Kees van Gilst, secretaris, is vandaag afwezig.
Ezra is bereid om het verslag te maken.

Overlast trappenhuis
Afgelopen maanden hebben bewoners signalen afgegeven van overlast door jongeren in het trappenhuis. Momenteel is er minder overlast. Het heeft onze actieve aandacht. Peter Pannekeet, huismeester, houdt actief camerabeelden bij en houdt actief contact met de

politie. Daarnaast worden in de avond extra rondes gelopen. Tot slot is er een groot bord met 'cameratoezicht' opgehangen. Het is belangrijk dat eenieder zich veilig voelt.

Omdat het belangrijk is om een 'dossier op te bouwen' vragen we of bewoners het aan Peter melden als zij iemand zien die hier niet thuishoort. Daarnaast willen we de voordeur gesloten houden, maar niet op slot (is vluchtweg).
Het bestuur heeft onderzocht of we tot sluiting van de voordeur over kunnen of moeten gaan. Echter zijn de kosten hoog en maakt een grote groep wisselende gebruikers gebruik van de ingang. Daardoor is het te complex om de voordeur op slot te doen.

Lijst parkeerplaatsen
Het bestuur heeft het verzoek gekregen om de parkeerlijsten op de site te zetten ten behoeve van de transparantie. In het verleden zijn afspraken over volgordelijkheid gemaakt. Deze houden in dat eigenaar/bewoner voor anderen gaat. Dit jaar is er een parkeerplaats vrijgekomen. Deze benutten we nu voor het bouwverkeer.

3. VERSLAG VORIGE VERGADERING ALV 30 OKTOBER

Er zijn geen op- of aanmerkingen op het verslag.
Het verslag wordt vastgesteld.

4. EINDVERSLAG AFTREDENDE COMMISSIE/WERKGROEP DUURZAAMHEID

Thea Hamann, voorzitter van de commissie duurzaamheid licht het eindverslag toe middels een presentatie. Het eindrapport alsmede vraag en antwoordlijsten zijn te vinden op de site en te lezen als integraal onderdeel van dit verslag.

Thea dankt het bestuur voor zijn medewerking. Zo heeft Andre een van zijn medewerkers ter beschikking gesteld voor de ondersteuning. Ondanks het vele werk heeft de werkgroep het traject als leerzaam en uitdagend ervaren.

Bereikbaarheid
- Per mail. Vragen kunnen ingediend worden via de mailbox duurzaamheid of via info
- Tijdens spreekuur. Het spreekuur eenmaal per twee weken op vrijdagen van 15:00-16:00 uur gehouden.

1. Plaats: verblijfsruimte aannemers/monteurs.
2. Aanwezig: een bestuurslid, Peter Pannekeet en vertegenwoordiger van de firma Eteck en/of Kersten.
3. Data: tweewekelijks: eerstvolgende is op 25 juni, daarna op 9 juli, 6 augustus (zonder Eteck en Kersten in verband met vakantie), 20 augustus et cetera tot het einde verbouw.
4. Aanmelden: met naam inclusief vragen via de mailbox.

Voorzitter Andre van Stigt licht nader toe voor welke uitdagingen de werkgroep gestaan heeft. In de werkgroep zijn goede discussies gevoerd binnen het spanningsveld van het beschikbare budget en de gestelde eisen en de regels/bureaucratie om voor subsidie in aanmerking te komen.

De opbrengst van de zonnepanelen is aanmerkelijk hoger dan het verbruik. De begroting laat zien hoe zich deze ontwikkeling doorzet. Andre kijkt samen met werkgroep lid Gert van Uitert naar een voorstel voor de energieverdeling als een volle jaar in de nieuwe situatie in beeld is Er zal een voorstel worden ingebracht in de ALV 2023.

Andre benadrukt dat het bestuur zeer content is met de inzet van de werkgroep en dankt hen hiervoor. Onder applaus verleent de ALV de werkgroep duurzaamheid decharge.

5. STAND VAN ZAKEN VERVANGING VERWARMINGSINSTALLATIE

Op 19 maart zijn de werkzaamheden in de appartementen begonnen. Voor die tijd in de stookruimte en bergingen.
Toelichting procedure en planning. We werken met een tweewekelijkse planning per verticale appartementenstreng. De vrijdag tevoren is er een voorinspectie.
Na twee weken volgt de oplevering.

Aandachtspunten:

- Het is van belang om de spullen weg te halen (zoals gordijnen en kasten) die de werkzaamheden kunnen belemmeren.
- In het geval van twee radiatoren voor het raam bezien of de vensterbanken ook weg moeten. Eventueel in overleg met Peter;
- De muren in de grote slaapkamer zijn slecht in verband met waterdoorslag van voorheen.

Ervaringen na de eerste periode.

A. Wat valt mee:

- Geluidsoverlast;
- Stof;
- We lopen op schema. Alle opleveringen zijn min of meer gehaald, mede dankzij extensieve inspanning.

Applaus van aanwezigen.

B. Wat valt tegen:

- Begeleiding. De begeleiding is erg intensief en kost veel meer tijd dan voorzien. Door Andre, Thea en Peter zijn behoorlijk wat overuren gedraaid.
- Asbest. Bij een van de appartementen is asbest aangetroffen. Erna is steekproefsgewijs de aanwezigheid van asbest onderzocht. Het bleek de enige asbest

woning te zijn. Vervolgens is een beperkte asbestvrij verklaring aangevraagd. Ondanks dat de aannemer de woning niet in mocht en het stilleggen van werkzaamheden door de gemeente Bergen is door snelle verwijdering en rapportage de vertraging geminimaliseerd.

- Stucwerk. De conditie van het stucwerk is slecht.
- Levering radiatoren. Het niet leveren is een zorgpunt. Er waren radiatoren kwijt bij de groothandel, en kwijt bij de Technische Unie. Wel hebben we door de prijzenslag twee soorten radiatoren. Deze functioneren gelijkwaardig. Binnen een en dezelfde ruimte worden altijd dezelfde radiatoren aangebracht.
- Leveringsprobleem van alle bouwmaterialen. Het hout is 30% duurder geworden. Als VvE zijn we op tijd geweest met het geven van de opdracht waardoor Kersten op tijd de materialen konden bestellen.
- Kou in voorjaar. De elektrische kachels doen het goed en geven de benodigde warmte.
- Conditie van de meterkasten. Bodem is slecht. Aannemer: zandcement vloertje te storten om veilige brandwering te garanderen.
- Bouwkundig budgettair budget. De rekening is hoger door de kosten van de aanwezigheid van asbest (saneren, rapport), de vloer in de meterkasten en bepaalde afwerkpunten (zie MJOP).

Overigen
Schema. Ondanks zorgen over leveringen en andere bovenstaande punten, lopen we op schema. Als er na de oplevering extra restpunten zijn dan worden deze door de aannemer en/of installateur binnen twee weken opgelost.

Om op schema te kunnen blijven, is het belangrijk dat de installateur op de maandag na de vooropname om 8:00 uur kan starten. Eigenaren die hun appartement verhuren, worden verzocht om hun appartement dus niet tot een later moment te verhuren en te zorgen dat op de “vrijdag” voor start de woning goed opneembaar is.

Geluid. Het geluid wat in de installaties te horen is wordt veroorzaakt door de pomp. Een zwaardere pomp draait nu voor minder appartementen. Per radiator wordt de installatie beter afgesteld, na oplevering van de gehele vleugel dient dit opgelost te zijn.

Gert van Uitert deelt zijn ervaringen met de verbouwing. De rommel is erg meegevallen en de werkzaamheden zijn goed voorbereid en uitgevoerd. Het resultaat is ernaar, op enkele kleine dingen na.

Planning afkoppeling installatie korte kant: 6 september

Planning Maisonnettes:
Vooropnames: 3 september
Start werkzaamheden, afkoppeling hoofdinstallatie: 6 september
Demontage van alle leidingen: 6-9 september
Werkzaamheden gereed: 24 september

Er is een gedetailleerde planning beschikbaar.
Technisch gesproken wordt het een zware operatie.

Dhr. Langerijs vraagt wat de warmtegarantie inhoudt.
Voorzitter antwoordt dat Eteck tot 15 jaar na oplevering bij appartementen die voorzien zijn van dubbel glas, de benodigde warmte garandeert. Om die reden staan zij niet toe om minder radiatoren te plaatsen.
Zij hebben ervaring met het beheren van warmte voor 65.000 huishoudens en zaken.

N.B. Drie appartementen hebben enkel glas. Deze eigenaren hebben het aanbrengen van dubbel glas voorlopig uitgesteld, daarvoor is dus géén garantie.

6. VOORSTEL TOETREDING BESTUUR

In verband met vele extra werkzaamheden stelt het bestuur voor om voor het komend jaar het bestuur uit te breiden met Thea Hamann en Ezra van Zadelhoff.
Leden stemmen hiermee in.

7. FINANCIELE STAND VAN ZAKEN

- Jaarverslag 2020

Penningmeester Gillian Gordon deelt mee dat onze voormalige accountant gestopt is met zijn werkzaamheden. Hij heeft een vervangende accountant voorgesteld, welke een schappelijke prijs voor zijn werkzaamheden voor de jaarrekening in rekening brengt. De jaarrekening is digitaal in te zien op de website.

Mevrouw Gordon licht de belangrijkste onderdelen van het jaarverslag toe.
- Balans. Bezittingen: De nieuwe zonnepanelen op het dak ad € 109.000,-vormden een investering. De rest van de bezittingen is gelijk aan normale jaren;
- Lening langlopende schulden. We hebben twee 2 nieuwe schulden, ten eerste de lening warmtefonds oorspronkelijk €.600.000,- waaraan leden eerder akkoord voor heeft gegeven. Ten tweede hebben we zonnepanelen afgenomen op basis van lease;
- De rest van de posten is gelijk aan de norm;

- Pag. 8. Exploitatie afrekenen als eigenaren. Begroting 2020 eindigde met bijna €. 248.000,-. De realisatie van 2020 is feitelijk €.240.000,-
- De grootste post anders dan de begroting n.l. de verwarmingskosten;
- De begroting is in de laatste uitnodiging meegestuurd. Zowel 2021 als 2022 is hierin weergegeven. De reden hiervan is dat 2021 een overgangsjaar is. De afsluiting van de oude verwarming in het eerste halve jaar vindt plaats en tevens aansluiting van de nieuwe. We verwachten extra kosten en deels een bezuiniging. Met verschuiving van de onderlinge kosten komen we naar verwachting op een totaal van € 248.000,- uit;
- De gasinkoop is tot en met 2021. In 2022 hebben we geen inkoop meer van gas voor de centrale ruimtes en radiatoren. Alleen als individuele eigenaar voor bijvoorbeeld de geiser;
- Nieuwe kosten zijn o.a. het onderhoudscontract van Eteck. Vastgestelde kosten voor de komende 15 jaar;
- Het stroomverbruik van de warmtepomp, vastrecht van stroom is verhoogd omdat we zwaardere elektra hebben;
- We nemen afscheid van Ista. Met de nieuwe verwarming krijgen we een nieuwe verwarming nieuwe verrekening. We hebben dan geen gebroken boekjaar meer voor de verwarmingskosten (mei tot en met april). Eteck neemt de warmtemeting over vanaf het najaar 2021;
- We betalen, zoals gebruikelijk, het voorschot in januari en juli. De afrekening via de VvE blijft hetzelfde.
  Onderaan de streep heeft de VvE in 2022 per saldo lagere kosten. Begroting €. 236.000 in plaats van €.248.000. Het energie verbruik kan afwijken per flat afhankelijk van eigen verbruik.

De heer Gert Uitert vraagt uitleg over het bedrag van €.6969,- Centraal Beheer, overige vordering overlopende activa op pagina 13.
Mevrouw Gordon antwoordt dat dit de vooruitbetaling van de verzekering 2021 voor de flat betreft. Dit komt jaarlijks voor; zie ook bij de cijfers van 2019.

Hierna verleent de vergadering het bestuur decharge. De jaarrekening is hiermee vastgesteld.

Behandeling van de begroting.

- Art 16 sub 2 van de Splitsingsakte.
- In de nieuwe situatie zijn de radiatoren eigendom van de VvE. Voorheen waren de radiatoren eigendom van de eigenaar. We willen uitsluiten dat mensen radiatoren eventueel zelf vervangen en/of aan sleutelen. Voor de warmtegarantie is belangrijk dat de situatie ongewijzigd blijft ten opzichte van hetgeen de installateurs hebben aangebracht en ingeregeld.
- De kosten van eventuele reparaties komen ten laste van Eteck. Een belangrijke voorwaarde is dat mensen niet aan het systeem sleutelen. Hiervoor hebben we een onderhoudscontract met Eteck afgesloten waarvoor we jaarlijks betalen. In contract

vastgelegd. Mits mensen er niet aan hebben gezeten, niet komen aan instellingen, wijzigingen hebben doorgevoerd et cetera.
- Nieuwe eigenaren ontvangen naast de statuten en het huishoudelijk reglement een welkomst. In deze brief daarin wordt tevens vermeld dat mensen niet aan de installatie / radiatoren mogen komen. Tevens dat het niet is toegestaan om in de isolatie van de buitenmuur te boren.

De heer van Modderman geeft aan dat we net op tijd waren met het aanleggen van een nieuw systeem. De kosten zouden nu veel meer bedragen.

Hierna verleent de vergadering het bestuur decharge.
De begroting 2021/2022 is hiermee vastgesteld.

8. ONDERHOUD COMPLEX MJOP

Mevrouw Gillian Gordon geeft toelichting:

- De MJOP die ter vergadering behandeld wordt, is een andere dan het exemplaar dat is rondgestuurd.
- Voorheen hadden we nooit een MJOP over 15 jaar omdat het niet reëel is om langer dan 6 jaar vooruit te zien. We hebben nu wel die verplichting in verband met de eerdergenoemde lening en leaseovereenkomst.
- Bespreking van de laatste stand van zaken van de cijfers. We komen voor alle 15 jaar onderaan de streep positief uit. De hele verbouwing (alle kosten van dit jaar van zowel radiatoren, Kersten als de kleine bouwkosten en de betalingen aan Eteck) kunnen we dekken zonder jaarlijkse bijdrage verhoging, behalve indexatie.
- De tegenvallers zijn verwerkt voor de extra bouwkundige kosten en asbest
- Hoewel de reserve vanaf 2023 hoger dan noodzakelijk is stellen we vooralsnog geen lagere bijdrage van de leden voor omdat we niet weten niet of, en zo ja, welke andere hoge kostenposten op ons afkomen. Mochten we te zijner tijd geld overhouden, wat niet verwacht wordt, dan kunnen we altijd besluiten om de bijdrage te verlagen.
- Volgens de richtlijnen van het ministerie hebben we formeel hebben we de verplichting om voor onderhoud rond €.90.000,- reserve te hebben (exclusief indexatie), parallel aan jaarlijkse bijdrage. Rond 2029 zitten we op het wettelijke minimum op wat je behoort te reserveren voor onderhoud. Erna is het de keus aan de vergadering of inflatie al dan niet meegenomen wordt voor aantal jaren. In de wijze waarop we het nu aanpakken, sparen we vanaf 2033 behoorlijk voor vernieuwing, herstellen of uitbreiding van de warmtepompinstallatie.

Voorzitter van Stigt voegt hieraan toe dat de grote uitgaven in de komende jaren beperkt zijn omdat we het pand technisch gezien goed en bovendien op zuinige wijze onderhouden. Peter houdt het goed bij. Op den duur vergen de galerijen esthetisch onderhoud.

Vraag van Dhr. Langerijs over het bedrag van Eteck van €.84.700 restwaarde, wat is dat?
Mevrouw Gordon antwoordt dat in het contract is vastgelegd dat als de installatie op dat

moment restwaarde heeft, dat bedrag door Eteck teruggeven wordt.
Het betreft een flinke som. Eteck heeft hier rekening mee gehouden om het project financierbaar te houden. Zonder deze samenwerking hadden we dit project niet kunnen vormgeven.

Vraag van Dhr. van Uitert of Eteck ons project als voorbeeld gebruikt? De gemeente gebruikt ons project als voorbeeld van duurzaamheid.

Mevrouw Olling geeft weer hoe tevreden zij en haar man zijn hoe de medewerkers van Eteck en het bestuur omgegaan is met hun situatie. Zij is blij met alle betrokkenheid van de firma en de mensen om hen heen.

De heer Uitert vraagt om een tweejarige begroting; ook voor 2023 alvast. Daarmee zal het bestuur rekening houden.

Hiermee wordt de MJOP vastgesteld.

9. RONDVRAAG

Mevrouw Schoehuijs vraagt of er glasvezel wordt aangelegd en of wij hiermee te maken krijgen. Antwoord: Najaar 2021 zullen de eerste werkzaamheden hiervoor beginnen. Het wordt tot aan straat aangelegd, tot aan meterkast. Voor de maisonnettes is het lastig omdat de aanleg buitenom zal moeten.

Mevrouw Olling brengt in dat pakketbezorgers vaak de weg in het complex, en vooral de hoekflats, niet kunnen vinden. Vraag is of hier een oplossing voor kan komen. De heer Andre van Stigt denkt na over een duidelijke bewegwijzering.

De heer Hagtingius vraagt nog om duidelijkheid over de verhuur en mogelijkheden omtrent hangjeugd. Een vergelijkbare antwoord als bij de mededelingen wordt gegeven.

10. SLUITING

Voorzitter sluit de vergadering om 21:50 uur. Hij dankt aanwezigen voor hun komst en hun inbreng.

Tweede vergadering:
9 juli 2021.
ALV in 2022: 29 april 2022.