NOTULEN ALGEMENE LEDEN VERGADERING VAN DE EIGENAREN VAN APPARTEMENTEN KENNEDYFLAT IN EGMOND AAN ZEE, GEHOUDEN OP 29 april 2022

AANWEZIG: 22 leden en Peter Pannekeet, huismeester
AFGEMELD: 7 leden

1. Opening en welkom

Voorzitter André van Stigt heet aanwezige eigenaren/bewoners van de Kennedyflat welkom namens het bestuur van de VvE.
Voorzitter heet nieuwe eigenaren bijzonder welkom:

M. Dahlmann, appartement 150
Mw. Sarlui, appartement 96

2. Mededelingen

- Voorzitter meldt dat hij voornemens is om in de volgende ALV het voorzitterschap gaat overdragen aan Thea Hamann. Hierna blijft hij nog tenminste een jaar betrokken.

  Voorzitter meldt dat we als VvE net op tijd de elektra hoofdaansluiting hebben gekregen. Liander heeft gemeld de komende jaren het net te gaan vernieuwen en dat daarom geen verzwaring mogelijk is. Het bestuur gaat hierin stappen ondernemen. Het bestuur is voornemens om het energiebedrijf de vraag stellen dat als wij van het gas af moeten we dan wel elektravoorzieningen moeten kunnen krijgen. Als bestuur houden we het collectieve verhaal in de gaten en houden we leden via de Nieuwsbrief hiervan op de hoogte.
  Individuele eigenaren houden de mogelijkheid om de elektra te verzwaren.

- De firma Heddes is eigenaar van het binnenterrein aan de zeekant van de flat. Op grond van het bestemmingsplan heeft Heddes technisch het recht om 1000 m2 te bebouwen. Het betreft een gemengde bestemming maar woningen zijn niet toegestaan. Zij zijn voornemens om horecapaviljoens te bouwen langs het (schelpen)pad aan de zeekant.
  Voorzitter heeft Heddes aangegeven dat hij op voorhand het recht van bebouwen begrijpt maar heeft anderzijds ook aangegeven dat wij ons tot het uiterste hiertegen zullen verzetten. Daarbij heeft voorzitter aan Heddes een suggestie gegeven waarover zij zouden kunnen nadenken. Deze houdt in het bouwen van 20 garageboxen tegenover bestaande parkeergarageboxen (500 m2) onder de conditie dat er vergroende daken worden aangebracht en dat hierin tevens de huidige garages worden meegenomen.

- Voorzitter meldt dat het bestuur overweegt om in komend jaar met behulp van een makelaar te onderzoeken wat de waarde van onze parkeerplaatsen is en of er een mogelijkheid is om parkeerplaatsen te verkopen aan eigenaren. Overwegingen hiervan zijn dat opbrengsten ten goede komen aan algemene middelen (onderhoud en beheer van ons pand). Daarnaast is het niet onze taak om verhuurder te zijn van parkeerplaatsen. Hierbij vermeldt hij dat eenieder die nu een parkeerplaats huurt, dat recht behoudt.

3. Verslag
   ALV 11 juni 2021 en 9 juli 2021.
   Geen opmerkingen over beide verslagen.
   De verslagen worden met dank aan secretarissen vastgesteld.

4. Terugblik verduurzaming
   Plaatsvervangend voorzitter Thea Hamann geeft een presentatie van de verduurzaming van het complex. Zie de ook diapresentatie (site Kennedyflat).
   Met de kennis van nu is de timing heel goed geweest. Als we nu nog gas hadden dan zouden we veel meer geld kwijt zijn.

   Energielabel
   Momenteel kan alleen een individueel huiseigenaar een energielabel aanvragen. Het nadeel hiervan is dat dan de collectieve maatregelen zoals zonnepanelen en warmtepompen niet meetellen. Ook moet eenieder de kosten dragen van een aanvraag. Alle VvE's kampen met dit probleem. Vereniging Eigen Huis had dit moeten signaleren en aan moeten pakken.
   We zijn voornemens om over een jaar als collectief gebouw het energielabel aan te vragen.

   Subsidieregeling gemeente Bergen
   Plaatsvervangend voorzitter attendeert leden op de subsidieregeling energiebesparing bestaande woningbouw van de gemeente Bergen waar je als eigenaar van de Kennedyflat een aanvraag kunt indienen voor maatregelen die genomen zijn vanaf 1-1-2020. Plaatsvervangend voorzitter raadt leden aan om de aanvraag op korte termijn in te dienen omdat het subsidieplafond in zicht is. https://www.odnhn.nl/Inwoners/Energiebesparing/Subsidies/Overzicht_subsidies_per_gemeente/Bergen

   Presentatie boekje
   Plaatsvervangend voorzitter Thea reikt voorzitter André een boekje uit. Hierin zijn de ervaringen van eigenaren en huismeester Peter Pannekeet tijdens de periode van verduurzaming gebundeld, en ook van de firma's Eteck en Kersten. Alle aanwezigen ontvangen ook een boekje. De rest van de eigenaren ontvangt een exemplaar in de brievenbus in de flat.
   Een pdf van het boekje en citaten van eigenaren staan op de site (bij de notulen van deze vergadering).

5. Financiële stand van zaken

Jaarrekening, toelichting

Penningmeester Gillian Gordon licht de jaarrekening, die ook digitaal (via de website) is in te zien. Voor de leden die dat op prijs stellen, heeft zij enkele ingebonden exemplaren.

- Reserve
  In eerste instantie zien we dat de reserve eind 2021 negatief uitvalt (€. 573.815,-). Dit moet echter samen worden gezien met de schuld aan Stichting Warmtefonds ,
  (€. 556.893 per 31 december 2021), hetgeen wij in als onderdeel van de reserve (MJOP) nemen. Eind 221 is er dus eigenlijk een negatief saldo van €.16.922. Wij hebben de afspraak gemaakt dat we de lasten niet wilden verhogen, maar komen eind 2021 dus ongeveer €.17.000,- daadwerkelijk tekort. Dit komt door enkele tegenvallers tijdens het verduurzamingsproject. De betekenis is dat we tijdelijk geldtekort hebben. Als bestuur hebben we dit opgevangen door aan onze vereniging een renteloze lening te verstrekken, totdat we de komende 4 á 5 jaar weer gaan opbouwen. Hiermee kunnen we zonder verdere tegenvallers, alsnog voldoen aan de gemaakte afspraak.

- Extra factuur verwarmingskosten
  De vordering op eigenaren per 31 december 2021 is €.51.480,- en hoger dan gebruikelijk. De oorzaak ligt in de periode van afrekening van verwarmingskosten. In de vorige jaarrekening zijn de kosten van de verwarming opgenomen tot april 2020. In de jaarrekening 2021 wordt de verwarming afgerekend van 1 mei 2020 tot en met 31 december 2021, dus 20 maanden in plaats van 12 maanden. Dat heeft gevolgen voor de afrekening die hoger zal uitvallen (zie ook toelichting jaarrekening). Over 2021 moet iedereen dus bijbetalen, gezamenlijk nog €.51.480,- . Het bedrag per appartement wordt apart gefactureerd. Normaal gesproken zou de afrekening plaatsvinden bij de factuur van 1 juli. Voor de inzichtelijkheid en verspreiding van de lasten voor iedereen is nu besloten de afrekening eenmalig apart af te rekenen en wel op 1 mei. In juli volgt de factuur voor het 2e voorschot voor 2022

- Exploitatie
  De werkelijke kosten in de exploitatie 2021 zijn circa €.50.000,- hoger dan begroot en circa €.59.000,- hoger dan 2020. Dit is vooral veroorzaakt door de hogere verwarmingskosten in 2021, zoals eerder uitgelegd. In de jaarrekening zijn alle bijzonderheden toegelicht.

- Begroting 2022
  De begroting is toegevoegd aan de jaarrekening. De prognosebegroting 2023 is uitgedeeld en beschikbaar op de website.
  In de begroting 2021 is destijds het bedrag van €.248.000,- in de voorschotnota's opgenomen. In 2022 is de begroting ongeveer €.23.000,- hoger dan de begroting 2021, namelijk circa €.271.000,-. De voorschotten zullen dus ongeveer €.300,- per appartement hoger zijn dan 2021, de schattingen zijn onderaan per deelfactor genoteerd. De verhoging komt terug in de tweede nota. Ondanks alles is dit bedrag veel lager dan dat we zonder verduurzaming hadden moeten betalen, door het genereren van onze eigen energie.

Gert van Uitert heeft voor de berekening aan eigenaren van de verwarmingskosten meegedacht vanuit de idee van rechtvaardigheid.

Leden verlenen het bestuur decharge en stellen de begroting 2022 vast.

- MJOP
  André licht de MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) toe. De MJOP is gericht op duurzaamheid in plaats van onderhoud. André neemt samen met Peter de onderhoudsprognose door. We staan nu het bedrag van €.16.922,- negatief. We blijven elk jaar €.100.000,- investeren voor onderhoud van het pand. Hierin zijn de kosten van de werkzaamheden door Peter (schilderen en bijhouden), rente en aflossingen energiespaarfonds en lease van de warmtepompen inbegrepen.

  Spannende situatie in komend jaar cashflow, met redelijke reserveringen. Vrij goed overzicht galerijen schoonmaak en schilderwerk aantal onderdelen. Het zou plezierig zijn om een stukje vermogen te creëren door verkoop van de parkeerplaatsen, en dit idee met uitwerking wordt volgend jaar voorgedragen aan de leden. Er wordt benadrukt dat wij financieel geen steun hebben gekregen van de gemeente Bergen. Investeringsregelen zijn dermate complex voor VvE's en kunnen niet binnen deze tijd. Het was de juiste keuze om er evengoed voor te gaan. Als je begonnen bent komt je niet in aanmerking voor subsidie. Datzelfde geldt voor btw-constructies, de VvE heeft geen recht op belastingaftrek. Er valt nog wereld te winnen voor facilitering VvE's. Wij hebben vertrouwen in een goede leidraad, en verwachten geen calamiteiten.

De MJOP wordt vastgesteld.

Gert van Uitert: We hebben het bedrag van €.120.000 niet uitgeven, maar we hebben desondanks de afspraak dat er geen verhoging van de jaarlijkse bijdrage komt. Als bewoners zijn we dus niet slecht af. Als er calamiteiten zijn dan moeten we bedenken dat we minimaal €.100,- minder betalen dan anderen.
Moeten we overwegen om van deze afspraak af te wijken om toch in het gebouw te investeren? Antwoord bestuur: het bestuur neemt de suggestie mee in haar beleid voor 2023, maar handhaaft voor 2022/2023 haar begroting en de prognose dat een extra bijdrage niet nodig is.
Voorzitter meldt tot slot dat we de inkomsten van een van de zendmasten kwijt zijn.

6. Rondvraag
- Gert van Uitert. De zonnepanelen zijn ongeveer een jaar in gebruik. Ze zijn aangesloten op internet en de leverancier heeft een App. Het zou goed zijn om bewust te worden van de opbrengsten. Mogelijk per dag voor bewoners? Antwoord bestuur: de VvE mag geen leverancier van energie zijn behalve voor onszelf. Eteck heeft het beheer van de warmtepompen. Wij kunnen onderzoeken of een paneel met opbrengst zonnepanelen mogelijk is in onze situatie.
- Dank aan bestuur en van de duurzaamheidscommissie voor alle inzet werd uitgesproken ondersteund door een hard applaus.

7. Sluiting
   Omdat het quorum niet gehaald is, zal de 2e vergadering op 3 juni worden gehouden.

   Voorstel volgende ALV 28 april 2023.