NOTULEN ALGEMENE LEDEN VERGADERING VAN DE EIGENAREN VAN APPARTEMENTEN KENNEDYFLAT IN EGMOND AAN ZEE, GEHOUDEN OP 28 april 2023 IN HOTEL ZUIDERDUIN

AANWEZIG: 30 leden en Peter Pannekeet, huismeester. Geen quorum.
AFGEMELD: 8 leden (Zijlstra, Contant, Teeling, Blommestein-Lie, van den Heuvel, Verheul/Modderman, Blok en Beekwilder).
VOLMACHT: 2 leden (Dahlmann en Han)

1. Opening, vaststelling agenda en welkom
   Voorzitter André van Stigt heet aanwezige eigenaren van de Kennedyflat welkom namens het bestuur van de VvE.
   André heet nieuwe eigenaren heer Han en mevrouw Credo die in 2023 zijn toegetreden, in het bijzonder welkom.
   De agenda wordt vastgesteld.

2. Mededelingen van het bestuur VvE

- Bestuurssamenstelling. Voorzitter meldt dat hij het voorzitterschap gaat overdragen aan plaatsvervangend voorzitter Thea Hamann. Ook de secretaris Kees van Gilst treedt een stapje terug en zal de tweede secretaris Ezra van Zadelhoff zijn plaats innemen. Hierna blijven beiden in het bestuur als algemeen lid.

- In deze vergadering nemen we afscheid van de overgebleven leden energiecommissie. Gert van Uitert, voorzitter en mensen van Eteck zijn na afscheid van de leden van de werkgroep verduurzaming doorgegaan met hun werk, onder andere met verrekeningen naar leden van de opbrengst van de warmtepompen en zonnepanelen. Gert van Uitert heeft hiervoor veel rekenwerk verricht, rekening houdend met verschillen in type woningen en gebruiksgegevens en tot een viertal scenario's gekomen. Als we alles apart moeten verrekenen (de lift en algemene ruimtes), betekent dit dat er geïnvesteerd moet worden in tussenmeters om te komen tot de nodige afrekeningen en toerekeningen (wat uiteindelijk neerkomt op +5 tot -10 euro per appartement per maand). Omdat dit kostbaar en arbeidsintensief is, is door het bestuur gekozen voor zogenoemde 'vijfde model'. Waarbij er geen onderscheid gemaakt wordt m.b.t. de elektriciteit voor de galerijverlichting, lift of warmtepomp.
  Terug leveren van energie wordt steeds minder rendabel. Het verbruiken van de eigen energie, komt alle leden ten goede. Andre dankt Gert namens het bestuur voor al zijn werk.

- Parkeerplaatsen. Op de peiling naar mogelijke belangstelling voor de koop van een parkeerplaats hebben bijna alle leden gereageerd. Er bleek veel belangstelling te zijn; ongeveer twee derde van de leden die nu een plaats hebben zouden deze ook willen kopen.
  Ook leden die er geen hebben, zouden willen kopen; meer dan er plaatsen zijn. Er zijn enkele leden die het niet eens zijn met een eventuele verkoop van de parkeerplaatsen.

We hebben een juridische toetsing uitgevoerd. Voor een dergelijk besluit is op grond van de statuten unanimiteit van leden vereist. Hoewel we de opbrengsten goed zouden kunnen gebruiken voor onderhoud van ons pand, hebben we te weinig draagvlak. Daarom heeft het bestuur besloten om de aandacht op andere zaken te richten. Voorzitter dankt eenieder voor het invullen van de enquête.

- De opbrengst/huur van parkeerplaatsen gaat omhoog naar €.240,- per jaar. De huur is al jarenlang niet geïndexeerd. De verhoging van de opbrengst komt volledig ten goede aan alle leden.

- Aanleg glasvezel. Hiermee zijn we al langere tijd bezig. Gisteren is er een definitief voorstel voor de aanleg gekomen. Op dit moment is de aanleg van de voorziening gratis. In iedere meterkast komt er een aansluiting, in het najaar komen er plaatsingen in iedere meterkast. De exacte planning wordt nog gecommuniceerd. Ieder lid kan later besluiten om al dan niet tot glasvezel abonnement over te gaan.

- Afsluiting bordes 5e verdieping. Aan de kopvleugel op de 5e verdieping is er een slaapplek ontstaan en bevinden zich er vaak hangjongeren. Hiertegen is opgetreden. Met de eigenaar, familie Krumscheid, is overlegd of het bordes afgesloten kan worden met een pui. Het betreft een stukje publieke ruimte zonder verdere doorgang. De ruimte zal in bruikleen worden gegeven. Heer en mevrouw Krumscheid zijn bereid om de afsluiten te bekostigen. Zij hebben ook aangeboden om de trappen daaronder in de stijl van de begane grond te renoveren. De tegels van de trap zijn in slechte staat en er zijn nog maar enkele reservetegels over. Naar mening van bestuur is dit een economisch goed voorstel. De renovatie gaat niet ten koste van algemene middelen. Desgevraagd heeft geen van aanwezigen hiertegen bezwaar.

- Wijziging grofvuilregeling. Eigenaren moeten in 2023 zelf grofvuil aanmelden om opgehaald te worden of zelf wegbrengen naar de gemeentewerf. Tot nu toe gaat dit naar wens. Tot 2024 is ophalen van grofvuil gratis na aanmelding (dit in tegenstelling van eerdere mededelingen van de Gemeente). Vanaf 2024 moet hiervoor betaald worden. Voor restafval moet vanaf 2024 elke keer dat de container geopend wordt betaald worden. In de zomer zijn er mensen die hun resten bij de container neerzetten, Peter en enige bewoners gooien de resten dan in de container. Dat is nu nog geen probleem omdat dit nog gratis is. Bestuur heeft aangegeven bij het gemeentebestuur dat als betaald moet gaan worden er meer zwerfvuil zal ontstaan omdat de bewoners niet bereid zijn het zwerfafval op eigen kosten weg te gooien. Wordt vervolgd.

- Afsluiting gas korte zijde eind 2023. Voorzitter brengt opnieuw in herinnering dat Liander in 2023 het gas in de straat gaat afsluiten. Andre zal per brief hiervan nog een bevestiging aan Liander vragen.
  Overigens zijn al bij veel woningen aan korte zijde de meters verwijderd bij degenen die zich hiervoor hebben aangemeld. Ten behoeve van de veiligheid zouden alle woningen aan de korte zijde gasloos moeten worden.
  Nog ca acht woningen zijn nog aangesloten. Het is de verantwoordelijkheid van deze eigenaren zelf om bij Liander aan te geven dat zij afgesloten willen worden.

Voor de goede orde gaat het hier niet om de gasafsluiting voor de verwarming, hetgeen gezamenlijk is gebeurd, maar om de gasaansluiting voor douchen en koken.

- Geisers. Er zijn strengere regels voor geisers, die niet meer door ramen of het dak mogen lopen. Zodra geisers stuk gaan moet overgegaan worden naar een alternatief voor de geiser. Voorzitter benadrukt dat dit noodzakelijk is omdat de kans op CO-vergiftiging steeds groter wordt door de betere kierafsluitingen.

3. Verslagen van
   ALV 29 april 2022 en 3 juni 2022.
   Er zijn geen opmerkingen over beide verslagen.
   De verslagen worden met dank aan secretarissen vastgesteld.

4. Financiële stand van zaken

- Jaarverslag 2022 en begroting 2023 inclusief decharge penningmeester en bestuur Gillian Gordon licht de jaarrekening toe, die ook digitaal (via de website) is in te zien. Voor de leden die dat op prijs stellen, heeft zij enkele ingebonden exemplaren meegenomen. De cijfers zijn ook op het scherm weergegeven.
- Balans: De liquide middelen nemen weer wat toe in 2022. De reserve ex artikel 19, hoewel negatief, is ook verbeterd in 2022 door de jaarlijkse dotatie van de leden en opbrengsten van de zenders terwijl de uitgaven voor groot onderhoud beperkt bleven. De reserve is negatief in verband met de verplichting van alle leden inzake de lening Stichting Nationale Warmtefonds, en dient in samenhang te worden gezien. Het saldo van de reserve samen de lening zijn ultimo 2022 positief zoals toegelicht in de jaarrekening.
- Jaarlijkse kosten/exploitatie: De exploitatie van 2022 is €.10.000 onder begroting vooral omdat jaarlijkse onderhoudsuitgaven minder waren dan begroot. De verwarmingskosten zijn binnen begroting gebleven.
- Begroting 2023: De begroting is toegevoegd aan de jaarrekening (bijlage 3). CPI is 12%, wij hebben gerekend met 8% maar in totaal is wordt een stijging van de exploitatie van 6% doordat bepaald kosten zullen afwijken van de algemene indexatie. Wij zijn van mening dat de begroting realistisch is maar dat de kosten van de VVE minder stijgen dan inflatie in het algemeen.
- Huur van de parkeerplaatsen is omhooggegaan. Dat is een inhaalslag op het gebrek van indexeren in de afgelopen 10 jaar.
- Het energiecontract van de VvE liep einde 2022 af. Daarom hebben we in 2023 een variabel contract moeten nemen. Teruglevering van energie levert minder op dan de inkoop. Dat is ongunstig voor ons. In de zomer van 2022 kregen we terug dat zal nu veel minder zijn.
- We hebben de acties gevolgd dat de regering ook de Vve's tegemoet wil komen. Het is niet duidelijk in welke orde, dat kan €.10-€.20.000,- zijn maar kan ook nihil. De regeling gaat gepaard met veel regels van zaken die we moeten aantonen. De eventuele opbrengst is niet opgenomen in de begroting. Het zou een meevaller kunnen zijn. De regeling heeft onze volledige aandacht, samen met VvE-belang.

Vraag van Dhr Rooijmans: wat leveren de zonnepanelen op ten opzichte van de lease? Wat is bijdrage van zonnepanelen aan energievoorziening? Wij gebruiken de energie van de zonnepanelen voor de warmtepompen voor de meter, daarnaast leveren wij in de zomermaanden extra stroom terug (€ 5.500 in 2022). Dat energie hebben we niet hoeven inkopen. Daarmee is het rendement op de terugverdientijd gunstig omdat de elektratarieven zijn gestegen. We verbruiken eerst al onze opgewekte energie voor al onze eigen faciliteiten, en gaan vervolgens pas terug leveren.
Uiteindelijk is de opbrengst zonnepanelen volledig voor ons, en dat blijft ook zo in de toekomst. De vergoeding voor teruglevering wordt steeds minder en subsidies vervallen. Naar verwachting zullen we de panelen na zes a zeven jaar terugverdienen. Dat is sneller dan de tien jaar die we hebben voorzien.

Vraag van Dhr Langerijs: Wanneer wordt het verrekend? Saldering van de teruglevering gebeurt per maand hetgeen ongunstig is. De regels hierover zijn 'onderweg' veranderd. Ook is de subsidie teruggedraaid.

Vraag (partner van) Mevr. Castricum Moeten we de energiekosten iets hoger stellen? Antwoord: We steken niet in op het hoogst mogelijk bedrag. De voorschotten zijn daarop gebaseerd. We proberen het te doen met de beste schatting, zonder dat we te veel moeten innen. We houden de ontwikkelingen scherp in de gaten.
Voorzitter vertelt dat Jan Maarten Kops, specialist op dit gebied en adviseur in grote gebouwen, ons adviseert op welk moment we onze inkoop het beste kunnen wijzigen in een vast contract.

De vergadering geeft penningmeester en bestuur decharge en geeft daarmee goedkeuring aan de jaarrekening van 2022 en begroting 2023.

5. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
   André licht de MJOP toe. De MJOP is gericht op duurzaamheid en onderhoud. André neemt samen met Peter in samenwerking met Thea de onderhoudsprognose door.
- We zitten erg aan de limiet; we dreigen van reserves van €.40.000,- naar €.1000,- in 2027 gegaan.
- Andre heeft met Peter het gebouw geïnspecteerd en daarbij gekeken welke herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. In het komende jaar zal op de kop van de flat een proef van gevelreiniging plaatsvinden omwille van verbetering langer behoud van het stucwerk. Het plan is om in de jaren erna ook lange vleugel, korte vleugel en binnenzijde te laten reinigen. Het betreft één van de grootste onderhoudsposten.
- We zien kwetsbaarheden aan het gebouw. Zo zijn er betonschades aan balkon en galerijen. Peter heeft kleine reparaties uitgevoerd: kit- en schilderwerk rondom het staal. André benadrukt dat het technisch voldoende is maar dat het esthetisch niet mooi is. Het bestuur vraagt om toegang te verlenen ten behoeve van de opname van de schade en de kleine reparaties hiervan.
- André loopt samen met Peter 2 á 3 keer per jaar het pand langs. Jammer genoeg is een grootschalig vernieuwing in de komende 4 a 5 jaar financieel niet mogelijk. We

doen wat we kunnen op een veilige en doelmatige manier. In ieder geval hoeven we op dit moment geen extra lasten aan eigenaren door te berekenen.
- Op langere termijn wordt onze financiële situatie weer positiever.
- In de planning staat dat de oude puien (de houtenkozijnen) nog eenmaal door Peter geschilderd worden. De meeste eigenaren (ca 2/3) zijn inmiddels overgegaan op kunststof of aluminium puien met dubbel glas. We willen niemand verplichten om over te gaan naar een andere pui. Momenteel weegt de solidariteit nog hoog. In beginsel zullen de schilderkosten vanaf 2029 voor rekening van betreffende eigenaar zelf komen. Het bedrag dat wordt uitgespaard kunnen we besteden aan andere zaken.

De vergadering stelt de MJOP vast.

6. Bestuurssamenstelling

De nieuwe samenstelling wordt gepresenteerd. Thea Hamann is bereid om de voorzittershamer over te nemen. Kees geeft het secretarisstokje over aan Ezra. André en Kees blijven nog enkele jaren als algemeen lid bij het bestuur.
André stelt vast dat we een solidaire VvE geworden zijn. We zijn na de energietransitie als leden veel meer betrokken bij elkaar geraakt. Ondanks de diversiteit aan type eigenaren (vaste bewoners, verhuurders of tweede huiseigenaren) die spanningsvelden konden veroorzaken, hebben we enorme stappen gezet. Met elkaar hebben we een unieke samenwerking neergezet. Blij dat hij hieraan een bijdrage heeft mogen leveren en nu het stokje over mag dragen aan Thea, in wie hij veel vertrouwen heeft. Zij heeft in de energietransitie ook enorm veel werk verzet.
Vergadering dankt voorzitter en secretaris voor al hun werk. Mevrouw Wüst dankt bestuur voor al hun werk in de periode van energietransitie en hoe blij we mogen zijn met de verduurzaming. Thea spreekt haar dank en waardering uit aan André en Kees voor de fijne samenwerking en al hun inzet. Thea is blij dat ze niet terugtreden maar hoopt dat zij, nu ze meer vrije tijd krijgen, meer kunnen genieten van Egmond.

7. Rondvraag onder leiding van Thea als nieuwe voorzitter

- Mevrouw Roedema: Het duintje bij de hoekflats is rommelig; het hekje is oud en er ligt een laag zand voor. Thea antwoordt dat deze grond van de gemeente is. Zij raadt aan om dit te melden bij de gemeente. Ook anderen kunnen dit melden, dan is er meer kans dat de gemeente er iets aan gaat doen. Dorpsvereniging “de Parel” heeft hier vaak ook invloed op en kan benaderd worden.

- Dhr Min namens de heer de Wit: Heer de Wit is het niet eens met de verkoop van de parkeerplaatsen omdat hij bang is dat deze op den duur in vreemde handen zullen vallen. Nu de verkoop dit doorgaat, is dat gevaar geweken.

- Mevrouw van Gilst: De boekenkast staat leeg. Kan deze weer gevuld worden? De boeken zijn een groot aantal malen verscheurd door een stel jongetjes van ongeveer 14 jaar. We geven de vernieling en signalering door aan de politie met behulp van camerabeveiliging. Omdat de vernielingen nog gaande zijn, gaan we de boeken nog niet terugzetten.

- (Partner van) Mevrouw Castricum: Waarom is de Reserve in de jaarrekening niet opgenomen als Voorziening Groot Onderhoud? De penningmeester antwoord dat Art 19 van de statuten schrijft voor dat de Reserve zo genoemd wordt, ook in de jaarrekening, maar in feit is dat hetzelfde als reserve voor groot onderhoud, onderbouwd met de MJOP.

- Dhr v.d. Pol: Over de verbouwing van appartementnummer 64. Zijn er afspraken rond tijden van verbouwing in verband met overlast? In het huishoudelijk reglement staan de afspraken. Het reglement is te vinden in de hal op het prikbord. Overlast door verbouwingen hoort bij het leven in een appartementgebouw . Thea raadt aan om met elkaar in gesprek te gaan om eventueel tot nadere afspraken te komen m.b.t. bijvoorbeeld de werktijden. Natuurlijk is het wel de bedoeling dat degenen die verbouwen proberen de overlast te beperken en de troep die ze veroorzaken zelf opruimen.

  Naar aanleiding hiervan. Alle nieuwe leden krijgen het huishoudelijk reglement toegestuurd en een protocol voor een eventuele verbouwing. Hierin staan de condities waaronder eigenaren in hun appartement wijzigingen mogen doorvoeren. Ten tijde van de energietransitie zijn er tekeningen gemaakt van de situatie van ieder appartement waardoor na 40 jaar de gegevens actueel zijn. De procedure is als volgt. Eigenaar neemt contact op met het bestuur, waarna huismeester in de woning gaat kijken. De voorgenomen wijzigingen worden constructief en technisch beoordeeld. Pas daarna volgt toestemming of afkeuring. Het is van belang om voorgenomen wijzigingen aan te geven omdat ook anderen in het complex hiervan gevolgen kunnen ondervinden.

- Zijn er bouwplannen op het terrein voor de flat? Heddes is eigenaar van de grond en mag hierop 1000 m2 bebouwen, max 3 meter boven maaiveld. Dat mogen b.v. horecagelegenheden of garages zijn, geen woningen. We verzetten ons zoveel mogelijk en zullen zover mogelijk gaan om de ons onwelgevallige plannen die ons uitzicht belemmeren, tegen te houden. André heeft tegen Heddes gezegd dat er eventueel 30 a 40 garages met groene daken gebouwd zouden kunnen worden tegenover de huidige parkeerboxen. Hiermee heeft hij uitdrukkelijk niet gezegd dat we met de plannen op voorhand of later in de tijd eens zijn. We behouden ons het recht voor om in bezwaar en beroep te gaan.

8. Sluiting
   Thea Hamann sluit de vergadering en dankt aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng. Omdat het quorum niet gehaald is, zal de 2^{e} vergadering op 2 juni gehouden worden

   De ALV in 2024 is vooralsnog gepland op 3 mei.