



*secretariaat: Jisperveldstraat 39
bestuur.parkflat1@gmail.com*

Notulen van de Algemene Ledenvergadering gehouden op 28 april 2022, 20.00 uur
Lokatie: Het Zwanenmeer, Beemsterstraat 394 te Amsterdam

Bestuur aanwezig:

mevrouw Ria Herts, voorzitter/secretaris (39)
de heer Peter Vijn, penningmeester (44)
de heer Jetse de Baat, bestuurslid (47)

Aanwezige eigenaren:

Van de in totaal 1452 stemmen zijn 968 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd via een machtiging.

1. Opening

De voorzitter heet iedereen welkom. Helaas is van de nieuwe eigenaren alleen mevrouw Yolanda Schaefer (27 en 30) aanwezig.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Sinds de laatste Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn twee eigenaren overleden: de heer Wim Scholte (82) en de heer Gerard Dijkstra (72).

De heer Marsman (59) en de heer Adosh van der Heijden/mevrouw Annuska Pohner (85) hebben een mail ingestuurd met inhoudelijke vragen over de stukken. Deze komen aan de orde bij de bespreking van de desbetreffende onderwerpen.

Per 1 juli is het wettelijk verplicht om een rookmelder in het appartement te hebben. Als aantoonbaar is dat een rookmelder schade had kunnen voorkomen, zal de verzekering hier bij de vergoeding rekening mee houden. Het aanbrengen van een rookmelder is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

Stand van zaken KPN: Dit is vooral van belang voor de eigenaren van de vierkamer appartementen in het midden. Daar hangt de glasvezelkabel nog steeds onbeschermd op de balkons, inclusief de aansluitingen naar binnen.

Enige weken geleden heeft het bestuur de hele correspondentie tussen het bestuur en KPNNetwerk naar de betreffende eigenaren gemaild. Daarnaast zijn vele telefoontjes gepleegd. Enkele eigenaren hebben op eigen initiatief ook contact gezocht met KPNNetwerk. Dit heeft er nog niet toe geleid dat het werk is afgemaakt: het aanbrengen van kabelgoten en verder afwerken. De toezegging is dat de aannemer begin mei een planning afgeeft. Het staat elke eigenaar vrij ook zelf contact op te nemen met aannemer van KPN Netwerk (038-4431426). Het bestuur blijft proberen.

3. Vaststellen notulen van de ALV van 1 september 2021

Geen opmerkingen over de notulen.

Actiepunten uit de ALV van 1 september 2021:

- a. Agenderen voor de volgende vergadering: methodiek voorschot stookkosten: Dit is verwerkt in de begroting.

- b. Voorstel zonnepanelen: dit komt aan de orde in het agendapunt 10 (Rapportage commissie Duurzaamheid).
- c. Voorstel doorstroommeters: idem b.
- d. Bescherming lift bij verbouwing: is uitgevoerd door het bestuur. Er is nu vloerbescherming aanwezig. Deze is opgeborgen in de boxgangen naast de trappenhuizen.
- e. Vervangen verlichting trappenhuizen: is uitgevoerd door TC.
- f. Ondertekenen contract Lek: is uitgevoerd door bestuur..
- g. Toevoegen planning schilderwerk aan MJOP: is uitgevoerd door bestuur. Is ook terug te vinden op de verenigingspagina's via de website van Munnik.
- h. Finetunen afspraken/overeenkomsten met leveranciers: Met Hacar zijn schriftelijke afspraken gemaakt. Met Van Elmpt zijn we bijna rond.
- i. Aanpassen tekst Huishoudelijk Reglement met genomen besluit over vlonders op de galerij: is uitgevoerd door bestuur.
- j. Rolstoelplateau, Rob Krol meldt dat het bijna rond is. Er is een afspraak gepland met het bedrijf dat het plateau gaat maken. Het bedrijf heeft het erg druk, waardoor het langer duurt. Blijft actiepoint voor 2022, uit te voeren onder verantwoordelijkheid van Rob Krol.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de notulen en de besluitenlijst.

4. Jaarverslag 2021 en de toelichting op het jaarverslag

4a. en 4b. In de notitie is gemeld dat het bestuur en de commissie Duurzaamheid diverse overleggen heeft gehad met de gemeente Amsterdam. Dit heeft geresulteerd in een Haalbaarheidsonderzoek dat nog loopt.

Verhogen eigen risico opstalverzekering VvE: de voorzitter stelt vast dat de meeste waterschades van de laatste tijd zijn ontstaan in de privéruimte van de eigenaren, zoals een stortbak van de wc die is gaan lekken, een niet goed aangesloten waterkraan bij een verbouwing, of een doucheputje dat niet goed is afgedicht bij een verbouwing. Deze geven niet alleen schade bij het betreffende appartement, maar ook bij de onderliggende appartementen.

De heer Harry Marsman constateerde twee foutjes in de jaarrekening:

- a. een foutieve boeking van het herstel van een dilatatievoeg. Dit was geboekt ten laste van Verdeelsleutel 2, maar dat moet Verdeelsleutel 1 zijn.
- b. De opbrengst van de veiling van garage 17, was door Munnik in zijn geheel bij Verdeelsleutel 3 ondergebracht. Dit is niet juist. Dit betrof een betalingsachterstand van de maandelijkse bijdrage. Die betreft ook Verdeelsleutel 1. Dus een deel moet overgebracht worden naar Verdeelsleutel 1.

Munnik zal na goedkeuring van de ALV deze aanpassingen aanbrengen. De gecorrigeerde jaarrekening is terug te vinden op de verenigingspagina van de VvE via de website van Munnik.

Het bestuur heeft vooruitlopend op toestemming van de ALV de verlichting van de galerijen vervangen. Dit was noodzakelijk, omdat de armaturen het begaven.

Het bestuur heeft vooruitlopend op toestemming van de ALV ook het camerasysteem vervangen. Dit begaf het vlak na de laatste ALV. Inmiddels is het systeem weer werkend. Er worden weer opnamen gemaakt. De zogenaamde confrontatieschermen in de hal moet Hacar nog aansluiten. vanwege bezettingsproblemen bij personeel en levertijden duurt dit langer.

De voorzitter vraagt de leden akkoord te gaan met de jaarrekening en alle bovenstaande opmerkingen.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

4c. Verslag kascommissie over de controle van de financiën over het jaar 2021

De kascommissie heeft de financiële stukken over het jaar 2021 gecontroleerd en akkoord bevonden. De commissie heeft hiervan verslag uitgebracht.

5. Décharge verlening door de vergadering

De vergadering volgt unaniem het advies van de kascommissie en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

6. Benoeming leden kascommissie voor het boekjaar 2022

De heer Chiel Diercks (32), mevrouw Anneke Oldenbeuving -Smeenck (57) en mevrouw Mischa Westerman (77) stellen zich beschikbaar.

De vergadering gaat unaniem akkoord met deze benoemingen.

7. Benoeming bestuursleden

De heer Jetse de Baat (47) is aftredend en stelt zich niet herkiesbaar.

De voorzitter bedankt Jetse voor 25 jaar bestuurswerk en voor zijn niet aflatende loyaliteit en inzet. Namens de VvE krijgt Jetse twee flessen wijn.

Mevrouw Ria van Laar van de bewonerscommissie spreekt Jetse ook lovend toe en bedankt hem voor zijn vele werk. Namens de bewonerscommissie krijgt Jetse een grote bos bloemen.

Jetse de Baat blijft wel beschikbaar voor de Technische Commissie.

Verder zijn er ook bloemen namens de bewonerscommissie als dank voor het werk van Ria Herts en Harry Marsman.

Mevrouw Ria Herts stelt zich herkiesbaar als bestuurslid en voorzitter.

De heer Auke Oldenbeuving (57) en mevrouw Hannie de Vos (45) stellen zich beschikbaar voor een bestuursfunctie.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de benoeming van bovenstaande personen voor een periode van drie jaar.

8. Begroting 2022

De heer Adosh van der Heijden vraagt of het wettelijke normbedrag voor de reserve in de begroting kan komen te staan.

De heer Marsman merkt op dat als je een MJOP hebt dat je niet aan die verplichting hoeft te voldoen, op voorwaarde dat de bedragen goed in het MJOP staan.

De voorzitter merkt op dat ons huidige MJOP niet meer voldoet. Wij moeten een nieuw Duurzaam MJOP (DMJOP) opstellen. Anders kom je niet voor bepaalde duurzaamheidssubsidies in aanmerking.

De wettelijke norm wordt de volgende keer in de begroting meegenomen.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2022, waarin opgenomen de berekening van het voorschot stookkosten.

9. Toevoegen regel notitie Technische Commissie

In 2021 heeft de vergadering de notitie Instelling Technische Commissie vastgesteld en de leden benoemd.

In verband met de aansprakelijk moet er een regel aan toegevoegd worden:

“De leden van de Technische Commissie vallen bij het uitvoeren van de aan hun taken verbonden werkzaamheden in het rond het gebouw onder de verantwoordelijkheid van het bestuur”.

De vergadering gaat unaniem akkoord met dit voorstel.

10. Rapportage commissie Duurzaamheid

De heer Auke Oldenbeuving heeft namens het bestuur dit onderwerp in zijn portefeuille en geeft een toelichting op de rapportage.

De ontwikkeling van de gasprijs is sterk gestegen en zal zeker niet meer zo laag zijn als wat wij er nu voor betalen. Wij hebben nu een heel gunstig contract. Auke laat een grafiek zien hoe sterk de gasprijs stijgt.

Trias Energetica: Beperk de energievraag > Gebruik duurzame energie > Zet fossiel brandstoffen zo efficiënt mogelijk in.

Met de eerste twee stappen houden wij ons nu bezig.

Wij werken nu met twee sporen:

1. Het isolatieonderzoek van Synopel (het Haalbaarheidsonderzoek dat momenteel loopt)
2. Wat kunnen we zelf doen (dit is waar de commissie zich mee bezig houdt)

Zelf doen:

Mensen (bewoners) moeten hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen.

60% collectief tegen 40% individueel motiveert onvoldoende

Doorstroommeters in plaats van radiatormeting, al dan niet gekoppeld aan een thermostaat.

Individuele warmwatervoorziening (we hebben nu een inefficiënt systeem dat 24 uur per dag heet water rondpompt). Wordt op termijn verder uitgewerkt.

Zonnepanelen: (kijk eerst naar isolatie, dat levert het meeste op, dus daar richten wij ons nu op).

Aansluiting op stadsverwarming (op termijn, nog geen planning bekend). Er ontstaat steeds meer draagvlak in onze wijk.

Waarom is het belangrijk dat we dit doen?

Energie wordt alleen maar schaarser=duurder

Levering gas houdt een keer op

Niet toekomstbestendige woningen zullen als eerste in waarde dalen.

Dit is een langdurig proces dat we stap voor stap samen moeten doen.

Uitgangspunt: Over 10 jaar een fantastisch gebouw waar het fijn wonen is.

11. Haalbaarheidsonderzoek Duurzaamheid informatieavond 25 mei

De voorzitter legt de bedoeling van deze avond uit:

Bureau Synopel voert in opdracht van de gemeenste Amsterdam een duurzaamheidsonderzoek uit voor ons gebouw.

Synopel heeft het gebouw volledig doorgelicht en alle zwakke plekken in kaart gebracht.

Tijdens deze avond bespreken zij de mogelijke maatregelen, welke subsidies beschikbaar zijn en hoe de financiering geregeld kan worden.

Dit uitgewerkt in een aantal scenario's.

Daarnaast is het belangrijk te weten wat de bewoners zelf willen.

Tijdens deze avond stelt Synopel een aantal vragen, zoals:

- a. waarom is het fijn om hier te wonen?
- c. Waar heb je last van?
- d. welke wensen heb je bij een eventuele renovatie/verbetering van het gebouw?

Op deze avond worden geen besluiten genomen. Het is bedoeld om de bewoners zo goed mogelijk te informeren en te horen wat de bewoners zelf willen om op een later moment tot goede voorstellen en besluitvorming te kunnen komen. Aanwezigheid van zoveel mogelijk bewoners is dus belangrijk.

Inmiddels heeft het bestuur een klein onderzoek naar asbest uit laten voeren. Daar was in de documentatie onduidelijkheid over. Het resultaat van het onderzoek: Er zit geen asbest in de voorgevel achter de schrootjes.

De voorzitter roept met klem op om zoveel mogelijk aanwezig te zijn op deze bijeenkomst. We moeten dit samen doen.

1. Rondvraag

Leon Bok (73) : kan de VvE zich inzetten om betaald parkeren of een blauwe zone in te voeren, zodat we af zijn van auto's die hier parkeren om elders boodschappen te doen.

Yolanda Schaefer stelt dat zij daar tegen is, omdat je dan betaald parkeren krijgt en dat is ook nadelig voor de bezoekers.

De voorzitter stelt dat het bestuur niet van plan is hier iets aan te doen.

Vera de Kort (55): Is het een idee om als mensen gaan verbouwen mensen geen gas meer te laten gebruiken om op te koken

Auke beantwoordt dat het hier om particulier gebruik van gas gaat. Dat kan de VvE niet afdwingen. De VvE is er voor het collectief. Wij proberen voor het gebouw van het gas af te komen. Er zijn geen aanwijzingen dat bij de aanleg van de stadsverwarming er ook geen gas voor particulier gebruik meer beschikbaar is. Het is de vraag of het verstandig is om nog op gas te gaan koken, maar dat is de wens van de eigenaar.

Nicoline Duinker (80/81) wil een lijst van bewoners, omdat er zoveel nieuwe bewoners zijn. Is het niet mogelijk om in verband met de privacy aan bewoners te vragen of ze op een lijst willen. De voorzitter meldt dat geen goed idee te vinden, ook na toestemming. Die lijst moet bijgehouden worden, geeft extra werk. Je kunt ook op de brievenbussen kijken wie er woont. Bovendien staat in de jaarrekening ook een overzicht.

Tineke Beving (42) : vraagt wat je vergoed krijgt van de verzekering bij waterschade en of het eigen risico voor de VvE is.

De voorzitter stelt dat het van de situatie afhangt wat je vergoed krijgt. Het bestuur is bezig met een uitleg voor de eigenaren hoe het zit met de verzekering en wanneer je als eigenaar het eigen risico moet betalen. Het kan niet zo zijn dat de leden van de VvE moeten opdraaien voor het eigen risico als de lekkage aan een van de eigenaren te wijten is.

Rob Krol meldt dat hij een eigen WA verzekering heeft die een dergelijke schade dekt.

Yolanda Schaefer (27/30) klaagt over geluidsoverlast van haar bovenburen vanwege laminaat, waarschijnlijk zonder voldoende geluiddempende ondervloer. Als je een lucifersdoosje laat vallen, geeft dat al veel geluid. De huurders kunnen er niets aan doen en de eigenaar wil er niets aan doen. De voorzitter stelt dat het huishoudelijk Reglement regels geeft over geluidsoverlast. Yolanda neemt hierover contact op met het bestuur.

Tot slot:

De voorzitter bedankt de leden van de Technische Commissie en de dames van de bewonerscommissie. Leon Bok voor het verzorgen van het geluid en Bram Wiertz voor het beschikbaar stellen daarvan.

Verder roept de voorzitter nogmaals op om 25 mei naar de informatieavond te komen en op 10 juli naar de flatborrel .

Zoe van den Berg en Mauro Formenti (34) verzorgen de catering van de flatborrel.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur.

Besluitenlijst van 28 april 2022*

Onderwerp	Besluit
Notulen en besluitenlijst van de vergadering van 1 september 2021	vastgesteld
Jaarverslag 2021, met de opmerking dat twee foutieve boekingen alsnog worden hersteld	goedgekeurd
Decharge bestuur voor het gevoerde beleid in 2021	goedgekeurd
Benoeming van leden kascommissie: de heer Chiel Diercks en de dames Anneke Oldenbeuving-Smeenke en Mischa Westerman	goedgekeurd
Benoeming van de leden van het bestuur: mevrouw Ria Herts, tevens als voorzitter de heer Auke Oldenbeuving en mevrouw Hannie de Vos.	goedgekeurd
Begroting 2022 en uitgaven uit de reserve.	goedgekeurd
Toevoegen regel aan de notitie Technische Commissie	goedgekeurd

**De besluiten van voorgaande jaren zijn in te zien op onze Verenigingspagina op de website van Munnik.*

Actielijst vergadering 28 april 2022	
Onderwerp	Wie
Munnik herstelt twee foutieve boekingen in de jaarrekening en plaatst de verbeterde versie op de verenigingspagina via de website van Munnik	Munnik
Voorstel doorstroommeters	Commissie Duurzaamheid
Rolstoelplateau (actielijst 1 september 2021)	R.Krol