



secretariaat: Jisperveldstraat 39
bestuur.parkflat1@gmail.com

Notulen van de Extra Ledenvergadering gehouden op 2 februari 2023, 20.00 uur
Locatie: Het Zwanenmeer, Beemsterstraat 394 te Amsterdam

Bestuur aanwezig:

Ria Herts, voorzitter/secretaris (39)
Auke Oldenbeuving, bestuurslid duurzaamheid
Gerben Welles, algemeen bestuurslid, vanaf punt 3

Aanwezige eigenaren:

Van de in totaal 1452 stemmen zijn 1299 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd via een machtiging.

1. Opening

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Benoeming bestuursleden

Het bestuur stelt voor te benoemen tot bestuurslid: de heer Gerben Welles, Jisperveldstraat 49.
Gerben heeft het afgelopen half jaar al meegelopen met het bestuur.
De vergadering gaat unaniem akkoord met de benoeming van Gerben Welles tot bestuurslid.

3. Realisatie doorstroommeters in de ringleiding en aansturing door draadloze thermostaten

Voor de besluitvorming hebben de leden een uitgebreide notitie ontvangen.

Auke Oldenbeuving geeft een toelichting op de notitie aan de hand van een presentatie.

Duurzaamheid is een uitgebreid traject dat wij stap voor stap moeten uitvoeren "een olifant eet je in kleine hapjes". Deze "hapjes"/stappen zijn:

1. Correcte verdeling van de kosten met behulp van doorstroommeters.
2. Individueel beïnvloedbaar maken van warmte-afname.
3. De overgang naar een individuele voorziening voor heet water (hopelijk in de ALV van 20 april de eerste voorstellen).
4. Het overstappen op stadsverwarming, aangezien onze ketels rond 2025/2026 vervangen moeten worden (mogelijke vertraging door politieke ontwikkelingen).
5. Verdergaande isolatiemaatregelen, grote investering, grote impact, zorgvuldig voorbereiden. Voor de uitvoering het juiste moment pakken, gekoppeld aan groot onderhoud (rapport Synopel)

Nummer 1 en 2 liggen nu ter besluitvorming voor.

Kostenverdeling nu: 60% vast en 40% variabel. Nieuwe verdeling: 25% vast en 75% variabel.

Dit is een voorzichtige schatting. Wij gaan ervan uit dat het vaste deel verder naar beneden kan naar 15/20% en misschien wel 10%. Het eerst jaar gebruiken wij om dit vast te kunnen stellen en we hanteren de 25% om te voorkomen dat we bij een lage inschatting het vaste deel toch omhoog moeten bijstellen.

Verwachte besparing minimaal € 400,00 tot € 500,00 per jaar per appartement op basis van een gasprijs van € 1,68, zonder dat dit tot comfortverlies leidt.

Wij moeten ervan uit gaan dat de kosten in elk geval omhoog gaan, omdat wij nu een extreem lage prijs voor het gas betalen (tot 31 december 2023). Door deze maatregelen gaan de kosten minder sterk omhoog.

Van de bewoners vragen we nogal wat.

Leegruimen van de ruimte rond de afsluiters, zorgen dat er voldoende werkruimte is, zorgen dat er elektriciteit beschikbaar is.

Planning is juni-juli (week 23 tot en met 28). Dan is er geen warmte nodig. De uitvoering gaat streng voor streng.

Naar aanleiding van vragen uit de zaal, de volgende antwoorden:

Na goedkeuring door de vergadering beginnen de leden van de Commissie Duurzaamheid en de Technische Commissie zo snel mogelijk met een planning. Er komt nog een tweede ronde langs de appartementen om meer gedetailleerd naar de mogelijkheden te kijken, eventueel met de timmerman erbij als dat nodig is. Vooral voor pas verbouwde keukens is dit erg vervelend.

Als een radiator of convector het nu niet doet dan zal die met de doorstroommeters ook niet werken. De doorstroommeters hebben daar geen invloed op.

De werkzaamheden per appartement duren gemiddeld vier uur. Daarbij gaan we ervan uit dat het uitruimen en “werkklaar” maken van de ruimte door de bewoner gedaan is en de voorbereidende werkzaamheden door de timmerman klaar zijn.

Als er schade ontstaat door de werkzaamheden is de VvE verantwoordelijk.

Wat betreft de stadsverwarming zijn we afhankelijk, van omstandigheden (Vattenfall staat momenteel “on hold” vanwege de politieke ontwikkelingen) die wij moeilijk kunnen beïnvloeden. Wij proberen zoveel mogelijk druk uit te oefenen samen met de andere flats van de Jisperveldstraat (Parkflat 2 en Swaenenborgh 1 en 2). Als wij de ketels moeten vervangen zonder dat er al stadsverwarming beschikbaar is, zullen we naar alternatieven moeten zoeken, zoals bijvoorbeeld het tijdelijk leasen van ketels. Wij moeten Vattenfall/de gemeente Amsterdam aanspreken op de vertraging en zo mogelijk compensatie claimen.

Voordeel van het uitstel is wellicht dat wij beter zicht hebben op het uiteindelijke verbruik en dat kan gunstig zijn voor en eventueel toekomstige overeenkomst met Vattenfall.

Voor het stellen van de temperatuur bedien je straks de thermostaat, die je kunt plaatsen waar je zelf wilt. Je hoeft dus niet in het keukenkastje te kruipen.

De aangeleverde temperatuur van de stooklijn blijft zoals die nu is. Deze is afhankelijk van de buitentemperatuur. Een vaste (dus hoge) aanlevertemperatuur, zou kostenverhogend werken. De huidige werkwijze is over het algemeen dat de radiatoren pas open gezet worden als het te koud wordt in de kamer. De nieuwe werkwijze zou zijn dat je de radiator(en) openzet van de kamers die je wilt verwarmen. De thermostaat stuurt de aanvoer van warmte en sluit de toevoer als het warm genoeg is. Je kunt nu makkelijk de temperatuur heel laag zetten als je een weekeinde weg gaat. Nu staat de ringleiding altijd open. Dit levert besparing op. Dat kun je zelf beïnvloeden.

Het bestuur vraagt in te stemmen met het volgende voorstel:

- In te stemmen met de realisatie van doorstroommeters en de aansturing daarvan in de ringleiding door middel van draadloze thermostaten en daarmee aan te sturen afsluiters in elk appartement.
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 140.00,00 ten laste van de reserve van verdeelsleutel 2.

- Het bestuur op te dragen verdere voorbereidingen te treffen en zo spoedig mogelijk te komen met een gedetailleerde planning van de voorbereiding en uitvoering, zodat bewoners ook weten wanneer zij zelf voorbereidingen moeten doen.

Uit de stemming bleek dat één eigenaar (20 stemmen) tegen stemde. De overige leden (1279 stemmen) stemden voor, waarmee dit voorstel is aangenomen.

De voorzitter bedankt de leden van de Commissie duurzaamheid en de Technische Commissie voor het vele werk dat al is verricht.

De volgende Algemene Ledenvergadering is op donderdag 20 april om 20.00 uur in Het Zwanenmeer.
--