



secretariaat: Jisperveldstraat 39
bestuur.parkflat1@gmail.com

Notulen van de Algemene Ledenvergadering gehouden op 15 mei 2024, 20.00 uur
Locatie: Het Zwanenmeer, Beemsterstraat 394 te Amsterdam

Bestuur aanwezig:

Ria Herts, voorzitter/secretaris (39)
Auke Oldenbeuving (57) bestuurslid duurzaamheid
Gerben Welles, (49) penningmeester

Aanwezige eigenaren:

Van de in totaal 1452 stemmen zijn 1164 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd in persoon of via een machtiging.

1. Opening

De voorzitter heet iedereen welkom. Speciaal welkom voor de aanwezige nieuwe eigenaren: Jenna Vaisman (40), Jan van der Eerden en Annemiek Maas (26) en Isabelle Willemse en José Zuleta (33)

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Geen

3. Vaststellen notulen van de ALV van 20 april 2023

Geen opmerkingen over de notulen.

Actiepunten uit de ALV van 20 april 2023:

- Opstellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP): Het MJOP is nog niet gereed vanwege de drukke werkzaamheden. Het wordt dit jaar opgesteld.
- Als deze vergadering bij agendapunt 11 besluit tot individuele warmwatervoorziening, hebben de retourleidingen geen zin meer. Daarom is deze actie aangehouden.
- Controle op het door Munnik berekende percentage van de ledenbijdrage: is gedaan.
- Depot stookkosten: van eigenaren die vertrekken vraagt Munnik een bedrag in depot te storten voor het geval er na het stookseizoen bijbetaald moet worden. Dit is toegestaan. Het is in het belang van alle eigenaren, omdat deze anders voor het tekort moeten opdraaien.

De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen van 20 april 2023 en de bijbehorende besluitenlijst.

4. Jaarverslag 2023 en de toelichting op het jaarverslag (4a. en 4b.)

Auke Oldenbeuving geeft nog een toelichting over het verloop van het project doorstroommeters. Er waren enkele aanloopproblemen.

- Ruis: omdat veel ringleidingen nu dicht staan gaat het water sneller stromen door de ringleidingen, dat geeft ruis. De oplossing was de oude pompen vervangen door toerengeregelde pompen, die de druk gelijk houden. Bijkomend voordeel is dat deze veel minder stroom verbruiken.
- Problemen met ontvangers: deze werken deels niet goed en worden gaandeweg vervangen. Ongeveer 30 stuks moet nog vervangen worden.

- We besparen gas, maar het kan nog beter. De verwarming moet gestuurd worden met de thermostaat en niet door het uitdraaien van de radiatoren, zoals men dat vroeger gewend was. Dus: in de verblijfsruimte alle radiatoren open en de thermostaat op de gewenste temperatuur zetten.

1 juni gaat de verwarming uit tot in september. WMS/Brunata gaat na 1 juni de jaarafrekening opmaken. Die kan er heel anders uit zien, omdat de verdeling vast variabel nu 25/75 is (was 60/40). Wie zuinig stookt en goed omgaat met het systeem zal voordelig uit zijn.

De vergadering gaat akkoord met het jaarverslag en de toelichting van het bestuur.

5. Verslag van de kascommissie.

De kascommissie heeft de financiële stukken over 2023 beoordeeld en in orde bevonden. De kascommissie heeft hiervan verslag uitgebracht.

6. Déchargeverlening

De vergadering volgt het advies van de kascommissie en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid in 2023.

7. Benoeming leden kascommissie voor het boekjaar 2024

De leden van de vergadering benoemen tot lid van de kascommissie:

Mischa Westerman (77), David Zeegers (83) en Peter Vijn (43/44)

De voorzitter bedankt Anneke Oldenbeuving-Smeenck voor haar werkzaamheden als lid van de kascommissie van de afgelopen jaren.

8. Begroting 2024

De leden gaan akkoord met de begroting 2024, waarin opgenomen verhoging van de maandelijkse ledenbijdrage met 3,8% (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2024) en de uitgaven uit de reserve.

De voorzitter geeft een aanvulling over het stroomverbruik:

De nieuwe toerengeregelde pompen en individuele warmwatervoorziening leveren -als bijvangst- ook een reductie in het collectieve stroomverbruik op.

De vergadering stemt in met de begroting 2024.

9. Aanpassing Huishoudelijk Reglement

De vergadering gaat akkoord met de aanpassing van het Huishoudelijk Reglement, waarin opgenomen het gebruik van een BBQ, warmtepomp, of airco op het balkon en een actualisering van de op te leggen boetes.

10. Het bestuur heeft dit agendapunt ingetrokken, omdat er te veel vragen waren die niet op tijd beantwoord konden worden.

11. Individuele warmwatervoorziening

Auke Oldenbeuving geeft een toelichting op het voorstel.

Heet watergebruik: 1,1 miljoen liter per jaar= gemiddeld 46 liter per dag per appartement.

Gasverbruik: 22.000 m³ = 251.000 KWh, waarvan 16.000 m³ (=150.000KWh) om het circulerende water op temperatuur te houden + stroomkosten om het water continu rond te pompen. Pure verspilling dus.

De oude leidingen geven veel lekkages.

Bij het vervangen van deze leidingen blijft de verspilling bestaan.

Volgorde stappen en wie betaalt wat:

- Eventueel groepenkast laten vervangen (individueel).
- Apart stopcontact voor de boiler (individueel).
- Klep stortkoker verwijderen, afvoer realiseren en afsluiten met brandwerende plaat (VvE).
- Boilers plaatsen en aansluiten (individueel).

- Circulatieleidingen afsluiten en verwijderen (VvE).

Richtbedragen: boiler inclusief installatie: € 1.600,00 tot € 2.200,00.

Flex Therm inclusief installatie en transport € 4.500,00 tot € 5.500,00.

Er komt zo snel mogelijk een flyer met uitgebreide informatie.

Na de inventarisatie proberen we te onderhandelen over de prijs.

Auke Oldenbeuving vraag aandacht voor de conditie van de groepenkast en deze voor te bereiden op de toekomst.

Aan de hand van de gestelde vragen de volgende opmerkingen:

Om de keuze te kunnen maken, kun je op de jaarafrekening zien hoeveel warm water je per jaar verbruikt.

Je kunt er ook voor kiezen alles zelf uit te (laten) voeren.

De boilers produceren heet water (tot 70 gr). Je kunt bij de aanleg een ventiel laten plaatsen dat het hete water meteen mengt met koud water. Is ook veiliger als je kleine kinderen hebt. Dit is zuiniger in gebruik. Je kunt hem stellen als je toch heet water nodig hebt.

De bezuiniging zit in plm. 16.000 m3 gas (plm. € 24.000,00), dus het voorschot cv/ww gaat omlaag.

Er wordt minder collectieve elektriciteit verbruikt (is nog lastig in te schatten).

De energieprognose is dat gas duurder wordt ten opzichte van elektriciteit. Dus dat levert ook besparing op. Je eigen energieverbruik gaat wel omhoog, afhankelijk van je verbruik.

Een gewone boiler moet elke twee jaar onderhouden worden.

Wellicht kan er een deal gemaakt worden over een onderhoudscontract.

In een paar gevallen past de boiler niet in de kast, omdat er verbouwd is.

Harry Marsman komt nog met de loodgieter langs als de keuze bekend is.

De VvE kan niet verplichten de groepenkast aan te passen, die is van de eigenaar.

Dat is ieders verantwoordelijkheid.

De monteur kan wel weigeren een aansluiting te maken als hij het onveilig vindt.

We moeten begin juni weten wie wat wil, zodat we -als het meezit- voor de bouwvak de eerste VvE investeringen kunnen realiseren (de brandwerende plaat voor de stortkoker en de afvoer).

De algemene kosten doen we als VvE. De rest zijn eigen keuzes en privé-investeringen.

Mensen die het niet kunnen betalen: De VvE kan en mag niet financieren.

Dit project wordt op zich niet gekwalificeerd als duurzaamheid.

De vergadering besluit (met 91 stemmen tegen) akkoord te gaan met het voorstel:

1. Niet te investeren in het circulatiesysteem voor warm water.
2. Het circulatiesysteem uit te schakelen op 1 november 2024, of zoveel eerder als mogelijk is. Of zoveel later als dat naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is. De vergadering geeft het bestuur hiervoor het mandaat.
3. De aanwezige stortkokerkleppen te laten verwijderen en een brandwerende plaat te plaatsen.
4. Waterafvoeren ten behoeve van de boilers te realiseren door de stortkokers en die aan te sluiten op de interne rioolbuizen. In de appartementen waar een traditionele boiler wordt geïnstalleerd een aftakking door de brandwerende plaat in de stortkokerkast uit te laten komen.
5. Het bovenstaande onder 4. binnen het in de begroting opgenomen bedrag van € 50.000,00 te realiseren zo mogelijk voor 1 augustus 2024.

12. Verwarming en stadswarmte

De onrust gaat over kleinverbruik en huurders en niet over grootverbruik, zoals bij ons het geval is. Gelet op de onrust heeft het bestuur nu geen voorstel gedaan om over te gaan op stadswarmte.

Overwegingen: Er wordt versneld actie ondernomen over de prijzen. De minister streeft naar een publiek meerderheidsbelang. Loskoppelen van de gasprijs. De ACM moet de nieuwe prijs goedkeuren. Er moeten extra subsidieregelingen komen.

De ontwikkelingen worden nauwlettend gevolgd. De ketels zijn pas gekeurd en gaan nog wel een paar jaar mee. Als ons gasverbruik door de individuele warmwatervoorziening daalt, kan het betekenen dat wij ook minder capaciteit stadswarmte nodig hebben. Dat kan gunstig zijn voor de prijs.

13. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Tot slot:

De voorzitter bedankt Harry Marsman, Rinze de Wit en Auke Oldenbeuving voor de inspanningen bij de voorbereiding van het project warmwatervoorziening.

Dank aan de leden van de Technische Commissie en de dames van de bewonerscommissie.

Bram Wiertz voor het beschikbaar stellen van de geluidsinstallatie.

De komende flatborrel is op zondag 7 juli.

Berend Otto (38) verzorgt deze keer de catering van de flatborrel.

Besluitenlijst van 15 mei 2024*

Onderwerp	Besluit
Notulen en besluitenlijst van de vergadering van 20 april 2023	vastgesteld
Jaarverslag 2023, met de toelichting van het bestuur	goedgekeurd
Decharge bestuur voor het gevoerde beleid in 2023	goedgekeurd
Benoeming leden van de kascommissie: Mischa Westerman, David Zeegers en Peter Vijn.	goedgekeurd
Begroting 2024 en bijbehorende maandelijkse ledenbijdrage en uitgaven uit de reserve.	Goedgekeurd
Aanpassing Huishoudelijk Reglement	Goedgekeurd
Besluit individuele warmwatervoorziening	goedgekeurd

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

Actielijst vergadering 15 mei 2024

Onderwerp	Wie
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan (agenderen in 2024)	TC + externe
Project individuele warmwatervoorziening	Cie Duurzaam en TC
Ontwikkelingen rond stadswarmte volgen	Cie Duurzaam

Ondertekend door het bestuur van de VvE:

M.J. Herts (voorzitter/secretaris)

A. Oldenbeuving (bestuurslid duurzaam)

G.H. Welles (penningmeester)