



secretariaat: Jisperveldstraat 39
bestuur.parkflat1@gmail.com

Notulen van de Algemene Ledenvergadering gehouden op 20 april 2023, 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 997 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd in persoon of via een machtiging.

1. Opening

De voorzitter heet iedereen welkom. Speciaal welkom voor de aanwezige nieuwe eigenaar: Lotte de Groot (38).

2. Ingekomen stukken en mededelingen

- Sinds de laatste Algemene Ledenvergadering (ALV) is overleden: de heer Martin Olgers van nummer 89.
- Op 15 mei is de parkeerplaats aan de voorkant west voor het gebouw geblokkeerd door een hoogwerker. Er zijn dan werkzaamheden aan de antennes op het dak. Er komt nog een herinneringsmail.
- Onze gasprijzen liggen voor het hele jaar onder het prijsplafond. Onze VvE komt dus niet in aanmerking voor tegemoetkoming. Tot 31 december profiteren wij nog van een heel gunstig contract. Het bestuur houdt goed in de gaten wanneer we in moeten stappen in een nieuw contract voor 2024.

- Wij hebben te maken met een ernstige lekkage in streng 6. Harry Marsman (59) van de Technische Commissie geeft een toelichting.

Er was aanvankelijk sprake van waterverlies van de CV, zonder dat er ergens een lekkage te zien was. De bewoonster van nummer 84 (negende etage) attendeerde de TC op hoorbaar druppelen achter achterwand van het toilet. Vervolgens heeft Bennink met een camera vastgesteld dat er sprake is van een lekkage. Met goede medewerking van de eigenaren en bewoners van 87 en 90 is de achterwand van het toilet deels opengemaakt en vastgesteld dat er een lekkage is ergens tussen 87 en 90. De isolatie van de aanvoerleiding cv was "modder". Bennink gaat alle leidingen tussen de elfde en tiende verdieping op 4 en 5 mei vernieuwen. Eerder is niet mogelijk, omdat er een specialistische lasser moet komen. Tot die tijd zitten de bewoners van streng 6 zonder verwarming. Er gaat nog een onderzoek plaatsvinden bij de ondergelegen etages. Het slechtste scenario is dat de isolatie/leidingen achter alle toiletten vernieuwd moet worden. Wellicht is de lekkage al heel lang aan de gang.

Tegelijk kunnen leidingen gemeten worden op dikte.

De vraag wordt gesteld of dit ook bij andere strengen kan gebeuren. En kan er preventief worden ingegrepen. Je weet nooit waar een lekkage zal optreden. De leidingen zijn anderhalf jaar geleden beneden gemeten. Toen voldeden ze het nog aan de juiste dikte. Maar een lekkage

kan de situatie veranderen. Bij het herstel van de leidingen zal ook gekeken worden naar de conditie ervan.

De voorzitter meldt dat iedereen op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen.

3. Vaststellen notulen van de ALV van 28 april 2022 en de extra ledenvergadering van 2 februari 2023.

Geen opmerkingen over de notulen van beide vergaderingen.

Actiepunten uit de ALV van 28 april 2022:

- Munnik herstelt twee foutieve boekingen in de jaarrekening en plaatst de verbeterde versie op de website: is uitgevoerd.
- Voorstel doorstroommeters: is opgesteld en besproken in de vergadering van 2 februari 2023
- Afronden werkzaamheden rolstoelplateau: is gerealiseerd en het plateau bevindt zich in de containerruimte van streng 5.

Actiepunt uit de vergadering van 2 februari 2023:

- Doorstroommeters: de planning is gemaakt en de uitvoering wordt voorbereid.

De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen van 28 april 2022 en van 2 februari 2023 en de bijbehorende besluitenlijst.

4. Jaarverslag 2021 en de toelichting op het jaarverslag 4a. en 4b.

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 2022 beoordeeld en in orde bevonden. De kascommissie heeft hiervan verslag uitgebracht.

6. Décharge verlening door de vergadering

De vergadering volgt het advies van de kascommissie en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid in 2022.

7. Benoeming leden kascommissie voor het boekjaar 2023

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

Anneke Oldenbeuving -Smeenck (57), Mischa Westerman (77) en David Zeegers (83).

Peter Vijn treedt met ingang van deze vergadering terug als bestuurslid. De voorzitter geeft Peter namens de VvE als dank een cadeautje. Gerben Welles neemt de taak van penningmeester over.

8. Begroting 2023

De leden gaan akkoord met de begroting 2023, waarin opgenomen de volgende besluiten:

- De ledenbijdrage gaat met ingang van 1 januari 2023 met 10% omhoog, in plaats van de al in rekening gebrachte 2,7%.
- In het vervolg zal de ALV de ledenbijdrage met terugwerkende kracht vaststellen aan de hand van de stijging van het CPI van het voorgaande jaar.
- Voor het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) zal externe ondersteuning worden ingezet, zodat het voldoet aan de eisen om voor subsidies in aanmerking te komen.

Een toelichting op de uitgaven uit de reserve: De cilinders in de deuren van de trappenhuizen gaat de leverancier geleidelijk (8 per jaar) vervangen door insteeksloten, zoals beneden bij de schuifdeuren.

Eerst die cilinders waarbij storingen zijn en dan de rest. Inmiddels zijn 5 cilinders vervangen.

Goede cilinders houden we achter de hand. Zij kunnen gebruikt worden voor eventuele vervanging voor de toegangsdeuren van de boxgangen. Dat bespaart kosten.

Met het sleutelbedrijf is een deal gesloten om de vervanging zo voordelig mogelijk te doen.

Harry Marsman (59) merkt op dat er altijd, hoewel niet groot, een verschil is in de berekening van Munnik in de ledenbijdrage. De voorzitter meldt dit aan Munnik gevraagd te hebben, maar ze konden niet meer nagaan hoe dat is ontstaan. De voorzitter zegt toe dat het bestuur er volgend jaar in een eerder stadium alert op zal zijn.

Presentatie stand van zaken duurzaamheid.

Auke Oldenbeuving schetst in een sheet de ontwikkelingen rond de gasprijzen. De prijzen zijn nog fors.

De koppeling tussen elektriciteits- en gasprijzen blijft nog gehandhaafd, maar de verwachting is dat dit in de nabije toekomst losgelaten wordt. Dat is van belang voor onze VvE in verband met het plan voor de warmwatervoorziening op elektriciteit (boilers).

Het project van de doorstroommeters loopt op schema. Alle bewoners/eigenaren hebben een planning ontvangen.

Harry Marsman en Rinze de Wit (75) hebben de inventarisatie rond. Zij gaan samen met Bennink en Van Elmpt nog enkele specifieke situaties bekijken om zeker te zijn van voldoende werkruimte. Daarnaast moeten de meters en de afsluiters altijd goed bereikbaar blijven om eventueel iets te kunnen vervangen of lekkages te verhelpen. Dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

De volgende stap is de overgang naar de individuele voorziening voor het warme water. De keuze voor warmteboilers is ingewikkeld, omdat deze in de stortkokerkast moeten passen. (De stortkoker zelf heeft te weinig ruimte.)

Slanke boilers die passen in de kast bestaan wel, maar zijn tot nu toe nog niet op de Nederlandse markt (dus goedgekeurd en dus met garantie) gevonden. Ze worden niet geïmporteerd.

Alle hulp in deze zoektocht is welkom.

Een alternatief zou zijn het plaatsen van zonnecollectoren op het dak om warm water te produceren. Het water gaat dan via een leiding naar beneden. Om legionella te voorkomen moet het water op temperatuur blijven waardoor er energieverlies optreedt via de leiding. Dit zoekt de commissie duurzaamheid momenteel nog niet uit, omdat er wordt ingezet op de boilers.

De aansluiting op stadsverwarming loopt vertraging op.

Isolatie van gevel eist een lange voorbereidingstijd. Het nieuw MJOP moet dezelfde looptijd hebben als de lening die wij daarvoor zouden moeten afsluiten.

Het bestuur heeft op 10 april een voorstel nagezonden vanwege de hoge prioriteit.

In de retourleiding warm water is al meerdere keren een lekkage ontstaan met en zonder gevolgschade voor de bewoner. Om verdere lekkage en schade te voorkomen vraagt het bestuur instemming met de aanleg van een kunststof leiding (kunststof isoleert ook beter) in de stortkoker.

Om de leiding te borgen is op elke tweede verdieping in de stortkoker een bevestiging nodig.

Kosten € 7.000,00.

De leden gaan akkoord met het voorstel.

9. Notitie vaste/variabele kosten cv.

De leden van de vergadering gaan akkoord met het voorstel van het bestuur om de verdeling vast/variabel (60 – 40) van de cv te handhaven.

Dit is het laatste stookseizoen -dat eindigt 31 mei 2023- met deze verdeling,

De leden van de vergadering hebben op 2 februari 2023 al besloten tot een verdeling van 25/75 op basis van de meting van de doorstroommeters met ingang van het nieuwe stookseizoen dat op 1 juni 2023 begint.

11. Notitie Schademeldingen en Verzekeringen

De notitie is herschreven omdat er nog veel vragen waren. Het is een ingewikkelde materie. Auke Oldenbeuving raadt aan om een eigen inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Het is niet verplicht, maar wel aan te bevelen.

Een aansprakelijkheidsverzekering kan handig zijn bij een lekkage die ontstaat in het privégedeelte en schade veroorzaakt bij de burens. Deze verzekering vergoedt over het algemeen de dagwaarde. Beter is dit soort schade te claimen bij de inboedelverzekering, omdat deze over het algemeen de vervangingswaarde vergoedt.

12. Vervanging plantenwanden

Peter Vijn (44) stelt voor de plantenwanden te vervangen door kunstplanten.

Hij vult zijn voorstel mondeling aan met het voorstel om tweemaal de besparing als bovengrens voor de uitgaven te hanteren (€ 4.000,00). Er moet een nieuwe offerte gevraagd worden, omdat de vorige is verlopen.

Nettie Scholten Schwartz (79) merkt op dat we altijd al (voor de verbouwing) een mooie plantenbak in de hal hadden, onderhouden door de bewonerscommissie. De bewoners kozen na de verbouwing nadrukkelijk voor een plantenwand. Nettie is van mening dat het voorstel uit puur financiële overwegingen is geschreven. Er is er niets genoemd is over onderhoud. Stof is de grootste vijand. Diverse sites van leveranciers geven tegenstrijdige adviezen over onderhoud. Waar worden ze gemaakt (lagelonenlanden? wordt nergens vermeld) en waarvan zijn ze gemaakt. Dat staat op geen enkele site. Niet duidelijk is of er sprake is van brandbaarheid of het toevoegen van brandwerende middelen.

De kosten wegen niet op tegen het genot van levende planten, die luchtzuiverend werken.

Peter is teleurgesteld dat Nettie haar opmerkingen en vragen niet voor de vergadering met hem heeft besproken.

De vergadering stemt met 223 vóór het voorstel en met 774 stemmen tegen het voorstel, waarmee het voorstel is verworpen.

13. Rondvraag

Yolanda Schaefer (27) maakt bezwaar tegen het feit dat Munnik aan vertrekkende eigenaren een depot vraagt voor de afrekening van de stookkosten. Dat zou de ALV moeten beslissen. Het bestuur neemt dit mee naar de volgende vergadering

Tot slot:

De voorzitter bedankt Harry Marsman, Rinze de Wit en Auke Oldenbeuving voor de inspanningen bij de voorbereiding van het project doorstroommeters. Er zitten heel veel uren werk in.

Dank aan 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.

En tenslotte bedankt Auke de voorzitter Ria Herts voor haar vele werk.

De komende flatborrel is op zondag 9 juli 10 juli.

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

Besluitenlijst van 20 april 2023*

Onderwerp	Besluit
Notulen en besluitenlijst van de vergadering van 28 april 2022	vastgesteld
Jaarverslag 2022 met de toelichting van het bestuur	goedgekeurd
Decharge bestuur voor het gevoerde beleid in 2022	goedgekeurd
Benoeming leden van de kascommissie: Anneke Oldenbeuving-Smeenk Mischa Westerman en David Zeegers.	goedgekeurd
Begroting 2023 en bijbehorende maandelijkse ledenbijdrage en uitgaven uit de reserve.	goedgekeurd
Aansluiten retourleiding warm water in de watermeterkast van de elfde verdieping via stortkoker naar de begane grond leiden. Kosten € 7.000,00 uit reserve VDS 2.	goedgekeurd
Voorstel vervangen plantenwand door kunstplanten.	afgekeurd

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

Actielijst vergadering 20 april 2023

Onderwerp	Wie
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan (agenderen in 2024)	TC + externe
Retourleiding warm water aanleggen via stortkoker	TC
Controle op juiste berekening percentages ledenbijdrage	Bestuur
Uitzoeken regelgeving rond depot stookkosten bij verkoop	Bestuur

Ondertekend door het bestuur van de VvE:

M.J. Herts

A. Oldenbeuving

G.W. Welles