



secretariaat: Jisperveldstraat 39  
bestuur.parkflat1@gmail.com

Notulen van de Algemene Ledenvergadering gehouden op 27 maart 2025, aanvang 20.00 uur  
Locatie: Het Zwanenmeer, Beemsterstraat 491 te Amsterdam

**Bestuur aanwezig:**

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

**Aanwezige eigenaren:**

Van de in totaal 1452 stemmen zijn 962 stemmen aanwezig in persoon of via een machtiging. (Er zijn 13 machtigingen afgegeven).

**962 stemmen is niet voldoende om een besluit te nemen over agendapunt 9.**

**1. Opening**

De voorzitter heet iedereen welkom.

Van de vergadering wordt een audio opname gemaakt, zodat de voorzitter -die ook secretaris is- achteraf de notulen kan opstellen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Alvorens de vergadering te beginnen neemt de vergadering afscheid van Jetse de Baat als lid van de Technische Commissie.

Jetse de Baat is eind vorig jaar gestopt met zijn werkzaamheden als lid van de Technische Commissie. Daarvoor is hij ook lange tijd bestuurslid geweest.

Zowel de voorzitter namens de VvE als Ria van Laar namens de bewonerscommissie spreken hun dank en waardering uit voor jarenlange inzet van Jetse. Zijn kennis van het gebouw is van onschatbare waarde. Namens de VvE krijgt Jetse een etentje aangeboden en namens de bewonerscommissie een cadeau.

Gerben Welles neemt het deel van Jetse nu waar. Auke Oldenbeuving stopt dit schooljaar met lesgeven en zal dat deel dan overnemen.

De bezetting van het bestuur en de commissies blijft natuurlijk allemaal heel krap en een bron van zorg. Ondanks herhaalde oproepen.

Speciaal welkom voor de aanwezige nieuwe eigenaar van nummer 90: David van Rossem.  
De voorzitter staat er ook bij stil dat er dit jaar twee baby's zijn geboren.

**2. Ingekomen stukken en mededelingen**

Het bestuur ontving vandaag een brief van Munnik, waarin het gewijzigde incassobeheer wordt toegelicht. De voorzitter zegt toe deze brief met een toelichting van het bestuur aan alle leden te verspreiden.

Naar aanleiding van een brand in een trappenhuis met twee doden tot gevolg zijn er nieuwe regels voor brandveilige vluchtroutes opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Dit betekent ook voor ons dat er nu materialen in de trappenhuisen staan die niet brandveilig zijn, en/of er onvoldoende doorgang is in de vluchtroute. Het bestuur zal hier later een bericht over rondsturen.

### **3. Vaststellen notulen van de ALV van 15 mei 2024**

Geen opmerkingen over de notulen.

Actiepunten uit de ALV van 15 mei 2024:

- Opstellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP): MJOP is nog niet gereed vanwege de drukke werkzaamheden. Het wordt dit jaar opgesteld. En dan zal het een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan worden. Dit wordt nader besproken in agendapunt 12.
- Project individuele warmwatervoorziening: is uitgevoerd.
- Ontwikkelingen rond stadswarmte volgen: doen we nog steeds.

*De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen van 15 mei 2024 en de bijbehorende besluitenlijst.*

### **4. Jaarverslag 2024 en de toelichting op het jaarverslag (4a. en 4b.)**

Er moeten nog enkele correcties plaatvinden van facturen, die op de verkeerde verdeelsleutel zijn geplaatst. Munnik wordt gevraagd dit nog te herstellen. Het gaat om een reparatie op de eerste etage, die was opgenomen in VDS 3, maar dit moet VDS 1 zijn, omdat de reparatie niet op het dak van de garages was, maar op het beton onder het balkon. En een factuur betonrot galerij, was geboekt op VDS 2, maar dat moet VDS 1 zijn.

Er is extra bespaard, omdat leden van de Technische Commissie een aantal malen zelf een noodreparatie hebben uitgevoerd bij een warmwaterlekkage.

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 2024 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 2024.

### **7. Benoeming leden kascommissie voor het boekjaar 2025**

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

Peter Vijn (43/44), Nettie Scholten-Schwartz (79) en Hannie de Vos (45).

De voorzitter bedankt Mischa Westerman en David Zeegers voor hun werkzaamheden als lid van de kascommissie van de afgelopen jaren.

### **8. Benoeming bestuursleden**

Ria Herts en Auke Oldenbeuving worden opnieuw benoemd tot voorzitter, respectievelijk bestuurslid voor een periode van drie jaar.

### **9. Begroting 2025**

De leden gaan akkoord met de begroting 2025 waarin opgenomen

- de verhoging van de maandelijkse ledenbijdrage met 3,3% (met terugwerkende kracht tot 1 januari 2025),
- de aangepaste verdeling van de dotatie in de verdeelsleutels (VDS) 1 en 2.  
De dotatie in VD1 is verhoogd naar € 50.000,00 en die van VDS 2 evenredig verlaagd. Er is meer dotatie nodig in VDS 1 voor toekomstig geplande onderhoudswerkzaamheden en het opstellen van het DMJOP.
- de uitgaven uit de reserve.
- definitieve vaststelling van het voorschot cv op € 75,00 per maand.

## **10. Aanpassing Huishoudelijk Reglement**

Voor een wijziging in het Huishoudelijk Reglement is een gekwalificeerde meerderheid nodig. Dit houdt in dat tenminste 2/3 (968) van het totaal aantal uit te brengen stemmen (1452) aanwezig moet zijn. Er zijn helaas maar 962 stemmen aanwezig in persoon of via een machtiging. Daarom kan de vergadering over dit agendapunt nu geen besluit nemen.

De voorzitter meldt hier heel teleurgesteld over te zijn. Er is veel (vrijwilligers)werk verricht om deze vergadering voor te bereiden, zowel door de bestuursleden als de leden van de Commissie Duurzaamheid. Ook de aanwezigen spreken hun teleurstelling uit.

## **11. Notitie Terugblik op de uitgevoerde duurzaamheidsprojecten Doorstroommeters en warmwatervoorziening.**

Auke Oldenbeuving geeft een uitgebreide toelichting op de notitie.

Er is de afgelopen jaren veel gebeurd op het gebied van bezuinigen.

Een extra meevaller is dat er van een hogere gasprijs was uitgegaan.

De VvE heeft een gunstig driejarig gascontract afgesloten.

De cv-kosten zijn berekend op 25% collectief en 75% individueel. Na het huidige stookseizoen kunnen we meten of dit nog aangepast moet worden. Dan zal dat waarschijnlijk nog minder collectief worden.

Als er een aanpassing nodig is, zal het bestuur in de volgende ALV met een voorstel komen.

Conclusie is dat de voorziene besparing de verwachtingen te boven gaat.

Het warmwaterproject is in een sneltreinvaart uitgevoerd dankzij de inzet van de eigenaren.

Dat is een mooi resultaat. Auke spreekt zijn dank uit aan alle eigenaren die geweldig hebben meegewerkt om deze projecten tot een succes te maken.

Zowel op gas als elektriciteit besparen we nu flink. De cijfers zijn in de notitie te lezen.

Het jaarlijkse gasverbruik is door alle besparingsmaatregelen (ook door eigenaren individueel) sinds 2012 gedaald van 130.000m<sup>3</sup> naar verwacht in 2025 40.000 m<sup>3</sup>.

Tenslotte beklemt Auke dat je de verwarming moet sturen met de thermostaat en de radiatoren van de te verwarmen kamer moet openhouden. In de ruimte waar je geen warmte nodig hebt laat je ze dicht. Doe de radiatoren in de kamer waar de thermostaat staat niet dicht, anders blijft de ringleiding warmte afgeven en dat kost geld. Met vragen hierover kunnen bewoners altijd terecht bij Harry Marsman of Auke Oldenbeuving.

Vervang elk jaar de batterij van de thermostaat, bijvoorbeeld in de zomer. Dan kom je niet voor verrassingen te staan.

Er zijn eigenaren die inmiddels een meer geavanceerde thermostaat hebben aangeschaft. Dat kan, maar je bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. Van de originele thermostaten houden we er een paar in voorraad, zodat problemen meteen opgelost kunnen worden en bewoners niet in de kou hoeven te zitten.

Het jaarlijkse collectieve elektriciteitsverbruik heeft door alle maatregelen van de afgelopen jaren een besparing opgeleverd van zo'n 30.000 kWh per jaar. (à € 0,30 = € 9.000 per jaar).

Hier is de rek nu wel uit.

## **12. Notitie Vooruitblik op toekomstige plannen duurzaamheid**

Auke Oldenbeuving geeft een toelichting op de notitie.

De volgende "happen van de olifant" zijn benoemd:

1. Correcte verdeling van de kosten van verwarming
2. Beïnvloedbaar maken van de warmte-afname.
3. De overgang naar een individuele voorziening voor heet water.
4. Het overstappen op stadsverwarming, aangezien onze ketels rond 2026/2028 vervangen moeten worden.
5. Vergaande isolatiemaatregelen; grote investeringen, grote impact, zorgvuldig voorbereiden, momenten pakken. (rapport Synopel voorjaar 2022)

De happen 1, 2 en 3 zijn gerealiseerd.

#### Hap 4: Stadsverwarming

In de warmte-transitievisie van de gemeente Amsterdam is onze buurt aangewezen als het gebied voor stadsverwarming.

Er is in het verleden veel gedoe geweest over de vaste kosten van stadsverwarming. Dat ging over vaste kosten van individuele aansluitingen en dat is op onze VvE niet van toepassing. Bij onze VvE is sprake van een collectieve aansluiting en dan zijn de kosten heel anders. De variabele kosten houden gelijke tred met de gaskosten.

Omdat het momenteel nog volstrekt onduidelijk is wie het warmtenet gaat beheren, stelt het bestuur voor de zaak even te laten rusten. De Commissie Duurzaamheid houdt de ontwikkelingen wel nauwlettend in de gaten en kijkt ook naar alternatieven.

Wat doet de VvE in de tussentijd? Het onderhoud van de ketels laat de VvE vanaf dit jaar uitvoeren door de leverancier van de ketels en niet door Bennink. De VvE hoopt dan een beter advies te krijgen over de levensduur van de ketels. In januari 2026 moet de vierjaarlijkse milieukeuring plaatsvinden. Als de zaak wordt afgekeurd heeft de VvE een probleem en komt het bestuur terug met een voorstel.

De technische commissie gaat er van uit dat wij door de keuring komen. Er zijn op dit moment geen redenen om aan te nemen dat dit zal leiden tot grote kostenstijgingen qua onderhoud c.a.

De vergadering gaat akkoord met het volgende voorstel:

- a. Nog geen definitief besluit te nemen over stadswarmte maar de Commissie Duurzaamheid te vragen de ontwikkelingen nauwlettend te blijven volgen.
- b. In het proces van de overstap naar stadswarmte te blijven samenwerken met PF2.
- c. Nog geen besluit te nemen tot het aanschaffen van nieuwe gasketels, maar de oude ketels nog minimaal 2 jaar “in de lucht” te houden.

#### Hap 5: Isolatiemaatregelen

Om zicht te krijgen op de wensen van de individuele eigenaren stelt het bestuur voor dat de leden van de Commissie Duurzaamheid met alle individuele eigenaren een gesprek houden over wat zij belangrijk vinden.

Auke geeft aan wat de gespreksonderwerpen zullen zijn.

Allereerst wat kun je individueel doen:

- a. *Ramen*: Er is een heel klein aantal appartementen dat nog enkel glas heeft. Het “oude” dubbelglas geeft minder isolatie dan het nieuwe HR++ glas. Het verschil in isolatiewaarde tussen HR++ glas en tripleglas is niet groot. Er is ook vacuümglas op de markt met een hoge isolatiewaarde, maar momenteel nog erg kostbaar. Bijna alle eigenaren hebben hier al investeringen in gedaan. Het zou niet juist zijn als de VvE dat laatste deel zou bekostigen. Een alternatief is om een project te starten (zoals bij de boilers), waarbij eigenaren kunnen aansluiten die hun enkel glas of oude dubbelglas willen laten vervangen.
- b. *Isolatie van binnenuit van de wanden*. Dit kun je niet collectief doen. Het is niet te doen om het in een bestaande ingerichte kamer te doen. Wel als er sprake is van een verbouwing.
- c. *Kunststof ringleidingen*. Deze hebben weinig warmteverlies. Dit doe je individueel, met name als je gaat verbouwen. Nu de VvE een andere manier van warmtemeting heeft, is dit interessant als je er aan toe bent.

Wat kunnen we wel collectief doen:

- a. Kopgevels.
- b. Isolatie op de balkons waar nu de rode trespa-platen zitten.
- c. Isolatie aan de galerijzijde waar de schrootjes zitten.
- d. Het dak. Dat pak je bij voorkeur aan als die aan vervanging toe is. De isolatie voldeed indertijd aan de norm, maar nu niet meer.
- e. Koudebruggen: de betonnen binnenmuur die doorloopt naar buiten.

Als je vergaand gaat isoleren, moet je rekening houden met voldoende ventilatie.

Bijvoorbeeld bij de koudebruggen kun je condensvorming krijgen dat resulteert in schimmel.

Zonnepanelen? Afsluiten galerij?

Over al de bovenstaande zaken zou het gesprek moeten gaan.

Er zijn meerdere subsidiemogelijkheden.

Auke vraagt om zelf ook rond te kijken. Zie je ergens iets dat je mooi vindt, maak er een foto van en stuur die naar het bestuur.

Het plan is om Synopel in te huren om de VvE te adviseren.

Synopel heeft veel kennis van ons gebouw, maar heeft ook veel ervaring met duurzaamheidsprocessen.

Daarna een definitief voorstel aan de ALV met een gefaseerd plan om de maatregelen uit te voeren.

Voordat de we alles kunnen overzien, heeft de VvE een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan nodig (DMJOP). Het opstellen van de DMJOP wordt vrij stevig gesubsidieerd (tot 80%).

Het DMJOP geeft ons inzicht wat ons aan onderhoud staat te wachten en geeft inzicht wat slim is om als eerste aan te pakken, zodat je onderhoud en verbetering kunt combineren. Dat scheelt in de kosten.

De € 10.000,00 waar de ALV al eerder mee heeft ingestemd zijn nodig om de gegevens te verzamelen die nodig zijn om een offerte te kunnen vragen voor het opstellen van een DMJOP.

De € 5.000,00 waar de ALV al eerder mee heeft ingestemd vermeerderd met de € 30.000,00 die nu gevraagd wordt, zijn nodig voor het opstellen van een DMJOP en voor het laten maken van gedetailleerde kostenramingen voor volgende stappen, zodat er goed voorbereid aanbesteed kan worden. We maken daarbij gebruik van Synopel, aansluitend op hun eerder uitgebrachte rapport.

Peter Vlak benadrukt de noodzaak om de koude (galerij) kant te isoleren.

Samengevat gaat de ALV akkoord met het volgende voorstel:

1. Aan Synopel offerte te vragen voor een tweetal opdrachten:
  - a. Een update van de calculaties, genoemd in het rapport van het Haalbaarheidsonderzoek van Synopel te vragen (glas, kopgevels, balkons, galerij, dak). Als voorbereiding op het opstellen van het DMJOP.
  - b. Advies over de gewenste/noodzakelijke maatregelen ten aanzien van ventilatie, indien overgegaan wordt tot uitvoering van isolatiemaatregelen.
2. De commissie Duurzaamheid te vragen een mondelinge enquête af te nemen bij alle eigenaren, om goed beeld te krijgen van wensen en mogelijkheden ten aanzien van een upgrading van ons gebouw; zowel qua bruikbaarheid en functionaliteit als qua uitstraling. Daarbij komen ook praktische punten zoals beschreven isolatiewensen, ramen en deuren aan de orde.
3. Offerte te vragen aan Multical om op basis van het (bijgewerkte) Synopel rapport een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan op te stellen voor de komende jaren, zodat onderhoud en isolatie zo efficiënt mogelijk kunnen worden uitgevoerd.

De ALV gaat akkoord met de uitvoering van de bovenstaande stappen en een bedrag in de begroting op te nemen van € 30.000 voor stap 1 en 3, naast de al bestaande reserveringen voor onderzoeken.

Tot slot dank aan:

De voorzitter bedankt met name Harry Marsman voor zijn vele werk voor het project warmwatervoorziening. Verder de TC leden Simon Komin en Jetse de Baat voor hun aandeel in de TC en Rinze de Wit voor veel klussen en het schoonhouden rond het gebouw.

Hans Beving voor het oplossen van een grote lekkage. Berend Otto en Wouter Stroucken voor het lopen van de rondes.

De leden van de Commissie Duurzaamheid, in 2025 aangevuld met David van Rossum.

De dames van de bewonerscommissie en Hannie de Vos die de omgeving schoonhoudt.

### **13. Rondvraag**

Jan van der Eerden stelt dat hij niet begrijpt hoe het zit met uitzetten van de radiatorgroepen en de ketels van juni t/m september.

Harry Marsman antwoordt. Het gaat niet om de radiatorgroepen, maar om de ketels. De VvE heeft enige jaren geleden besloten de verwarming van 1 juni t/m 30 september uit te zetten. Wij zijn daar

flexibel in. Als blijkt dat door koud weer de boel aangezet moet worden, doen we dat. Tot nu toe moesten de ketels aan blijven, omdat we nog collectief warm water hadden. Vanaf 1 november vorig jaar is dat niet meer nodig. Dus de ketels kunnen we in genoemde periode zo laag instellen, dat ze niet aangaan.

De toerengeregelde pomp gaat dan ook uit, omdat deze geen warm water voor de verwarming moet rondpompen. Dat scheelt elektriciteitskosten.

Jan van der Eerden bedankt Harry voor zijn hulp bij zijn verwarmingsproblemen, zelfs op zondagmiddag.

Jan van der Eerden vraagt waarom de galerij niet verhoogd wordt, zodat je van de hoge drempels af bent. Geeft de gemeente geen hier geen subsidie voor. Auke antwoordt dit zaken zijn die ook meegenomen moeten worden bij de enquête. De voorzitter meldt dat je alleen een verhoging krijgt met een indicatie van WMO en dat je zelf financieel moet bijdragen.

Rob Krol vult aan dat dit onderwerp eerder op de agenda heeft gestaan. Er is toen daar niet voor gekozen vanwege de kosten, maar voor modernisering van de entrees.

De voorzitter meldt dat de verhoging op ongeveer € 400.000,00 uit kwam, vooral omdat de balustrades vanwege wettelijke veiligheidsvoorschriften opgehoogd moeten worden.

Rob Krol meldt dat we een rolstoelplateau hebben, waar mensen in een rolstoel over de galerij mee vervoerd kunnen worden.

Jan van der Eerden zegt dat hij een paar honderd euro moest betalen voor twee sleutels. De voorzitter antwoordt dat dit niet kan kloppen. Een sleutel kost ongeveer € 35,00.

Verder vraagt Jan van der Eerden of er niet een sleutelkastje beneden kan komen voor zijn kinderen. De voorzitter antwoordt dat die kastjes alleen zijn bedoeld voor bewoners met thuiszorg. Vanwege de veiligheid staan we om een andere reden geen sleutelkastjes toe.

Op een suggestie van Jolanda Schaefer gaat de Commissie Duurzaamheid een overzicht opstellen van de duurzaamheidsmaatregelen die je zelf kunt nemen bij een verbouwing en met name voor nieuwe bewoners die, voordat ze er gaan wonen, gaan verbouwen.

Rob Krol meldt dat onder andere op zijn galerij en nog twee andere etages matten zijn gelegd. Deze voorkomen dat je door water loopt en het aanzicht is een stuk netter.

Jenna Vaisman merkt op dat het water stagneert door de matten. Antwoord: Het water loopt ook zonder de matten niet door. Het ligt aan de constructie van de vloer. Adosh van der Heijden merkt op dat er door het water veel muggen kunnen komen. Antwoord: Dat is het afgelopen jaar niet gebleken.

Erwin Frankvoort merkt op dat hij niet gewend is dat de opkomst zo laag is. Het bestuur heeft er zoveel werk aan en er kunnen geen besluiten worden genomen. Die blijven nu liggen. De voorzitter meldt er zelf ook van te balen, omdat er zoveel werk voor gedaan is.

### **Flatborrel**

De komende flatborrel is op zondag 6 juli.

Wij zoeken nog liefhebbers voor het verzorgen van de hapjes.

Als niemand zich aanmeldt denken we na over een oplossing.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.35 uur en nodigt iedereen uit om met een drankje nog even na te praten.

## Besluitenlijst van 27 maart 2025\*

| Onderwerp   | Besluit                    |
|---|----------------------------|
| Notulen en besluitenlijst van de vergadering van 15 mei 2024  | vastgesteld                |
| Jaarverslag 2024, met de toelichting van het bestuur  | goedgekeurd en vastgesteld |
| Decharge bestuur voor het gevoerde beleid in 2024   | goedgekeurd                |
| Benoeming leden van de kascommissie:<br>Peter Vijn, Nettie Scholten-Schwartz en Hannie de Vos   | goedgekeurd                |
| Benoeming Ria Herts en Auke Oldenbeuving tot bestuursvoorzitter resp. bestuurslid voor een periode van drie jaar.   | goedgekeurd                |
| Begroting 2025 en bijbehorende maandelijkse ledenbijdrage en uitgaven uit de reserve en aanpassing verdeling van de dotatie in de VDS 1 en VDS  | vastgesteld                |
| Nog geen definitief besluit te nemen over stadswamte, maar de Commissie Duurzaamheid te vragen de ontwikkelingen nauwlettend te volgen.   | goedgekeurd                |
| In het proces van de overstap naar stadswarmte te blijven samenwerken met PF 2.   | goedgekeurd                |
| Nog geen besluit te nemen tot het aanschaffen van nieuwe gasketels, maar de oude ketels nog minimaal twee jaar “in de lucht” te houden  | goedgekeurd                |
| Offerte te vragen aan Synopel om een update te geven van de calculaties (glas, kopgevel, galerij en balkons), genoemd in het Haalbaarheidsonderzoek en advies over de gewenste/noodzakelijke maatregelen ten aanzien van ventilatie, als overgegaan wordt tot uitvoering van isolatiemaatregelen. | goedgekeurd                |
| De Commissie Duurzaamheid te vragen een mondelingen enquête af te nemen bij alle eigenaren om een goed beeld te krijgen van wensen en mogelijkheden ten aanzien van een upgrading van ons gebouw; zowel qua bruikbaarheid en functionaliteit als uitstraling en isolatiewensen                    | goedgekeurd                |
| Voor het opstellen van een DMJOP een bedrag van 30.000,00 op te nemen, naast de al bestaande reserveringen voor onderzoeken.  | goedgekeurd                |
| <i>*De besluiten van voorgaande jaren zijn in te zien op onze Verenigingspagina op de website van Munnik</i>  |                            |

**Actielijst vergadering 27 maart 2025**

| <b>Onderwerp</b>   | <b>Wie</b>          |
|--|---------------------|
| Update van de calculaties van het Haalbaarheidsonderzoek<br>En advies over ventilatie. | Cie Duurzaamheid    |
| Enquête afnemen  | Cie Duurzaamheid    |
| Verzamelen gegevens voor het opstellen van een offerte voor een DMJOP                  | Cie Duurzaamheid/TC |
| Opstellen Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan   | Cie Duurzaamheid/TC |
| Volgen van de ontwikkelingen rond stadverwarming                                       | Cie Duurzaamheid    |
| Wijziging Huishoudelijk Reglement opnieuw agenderen                                    | Bestuur             |

Ondertekend door het bestuur van de VvE:

M.J. Herts (voorzitter/secretaris)

A. Oldenbeuving (bestuurslid duurzaam)

G.H. Welles (penningmeester)