

Actief Wonen

9

VvE Erasmus / November 2021

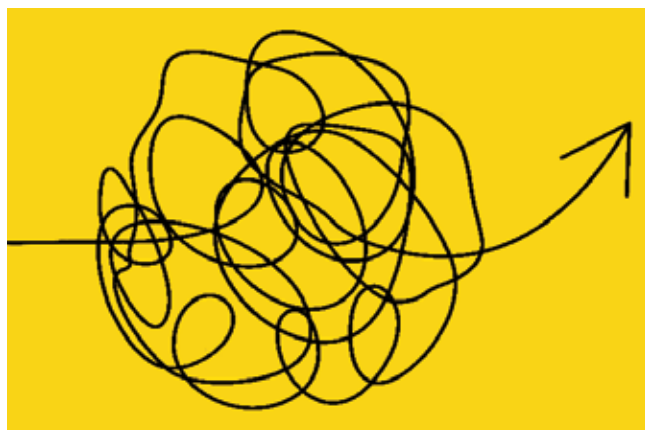
www.vve-erasmus.nl

In deze nieuwsbrief:

Laadvoorzieningen in de garages
Spullen in de algemene ruimtes
Liften
Schilderwerk
Pompen vervangen
Gebruikersverklaring

Van de redactie

Dit is de 9e editie van ACTIEF WONEN, de nieuwsbrief van onze VvE. Hierin delen we actuele zaken en nieuws. We hopen hierdoor het leefgenot van het wonen in onze vereniging te vergroten en de betrokkenheid van de leden te stimuleren. Wil je nieuws delen of heb je een goed idee? Heb je een kort bericht, melding of tip die volgens jou van belang is voor alle leden van onze VvE? Laat het ons svp weten; stuur een mailtje naar info@vve-erasmus.nl en zet erbij dat het voor de nieuwsbrief is. Je kunt ook een langer artikel inleveren met ideeën en tips over een specifiek onderwerp. Dat kan op onze website worden geplaatst. In de nieuwsbrief komt dan een verwijzing naar dat stuk.



Deze editie van ACTIEF WONEN gaat over actuele en urgente zaken.

Energietransitie

Laadvoorzieningen voor elektrische auto's in onze garages

In de vorige nieuwsbrief kon je er al over lezen: het wordt steeds urgenter om plannen te maken voor laadvoorzieningen op parkeerplekken van de VvE. Dat komt door gemeentelijk beleid en landelijk geplande wetgeving. En ook bij leden van VvE Erasmus is er vraag naar.

Geplande wetgeving

Er is een 'Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's' in de maak, met het doel om eigenaren van parkeerplaatsen binnen een VvE makkelijker een laadvoorziening te laten realiseren. Een besluit van de ALV zou dan niet meer nodig zijn om een laadvoorziening aan te leggen. Het informeren van het bestuur en het indienen van een plan zou voldoende. Het bestuur zou moeten toetsen of het ingediende plan aan veiligheids- en andere eisen voldoet.

Tegen deze concept wetstekst zijn tijdens een internetconsultatie ernstige bezwaren geuit vanuit heel veel VvE-besturen. De veiligheid, met name de brandveiligheid, moet worden geborgd door het bestuur en betaald door alle eigenaren van parkeerplaatsen. Door de nieuwe wet dreigt een onbalans in rechten, plichten en kosten te ontstaan. Voor meer informatie kijk op: <https://www.vvebelang.nl/posts/wetsvoorstel-laadpunten-hoge-kosten-taakverzwaring-en-ontbrekende-aandacht-voor-brandveiligheid-297/>

De verdere stappen van het wetgevingstraject zijn bepalend voor de uiteindelijke wettekst. Onze projectgroep zal die stappen volgen en erover berichten.

Projectgroep Laadpalen

In onze VvE is er sinds enkele maanden een 'projectgroep laadpalen' actief. Doel van de projectgroep is "het realiseren van een gemeenschappelijke basisvoorziening voor laadpalen van individuele eigenaren (veilig, opschaalbaar, load-balanced). Idealiter te voeden via zonnestroom van eigen daken." >



Een gemeenschappelijke basisvoorziening houdt in dat er een leiding naar alle parkeerplekken wordt gelegd, waar individuele eigenaren desgewenst een laadpaal op aan kunnen sluiten.

Hiervoor doet de projectgroep onderzoek. Allereerst is er contact geweest met Ymere om informatie uit te wisselen en (voorlopige) standpunten te achterhalen. Daaruit blijkt dat Ymere voorsnog geen externe financiering wenst, en er bij besluitvorming tegen zal stemmen.

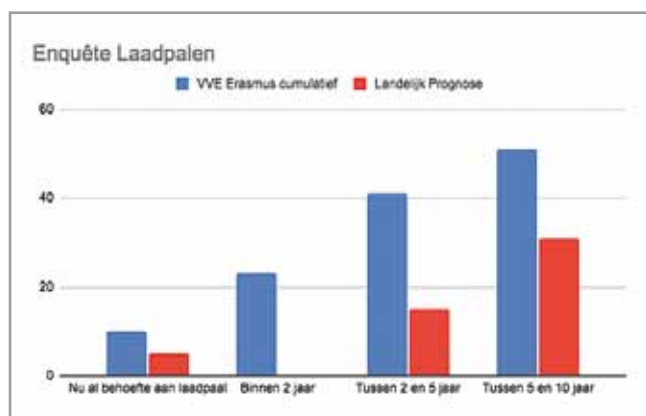
Vervolgens is er een enquête gehouden om te peilen hoeveel behoefte aan laadvoorzieningen er binnen onze VvE is.

Resultaten enquête

Aan de enquête hebben driekwart van de parkeerplaats-eigenaren deelgenomen. Dit zijn de uitkomsten:

Nu al behoefte aan laadpaal	10 plaatsen
Binnen 2 jaar	13 plaatsen
Tussen 2 en 5 jaar	18 plaatsen
Tussen 5 en 10 jaar	10 plaatsen
Nee / weet nog niet	24 plaatsen

Als we de behoefte binnen onze VvE vergelijken met de landelijke prognose, dan blijkt dat onze behoefte relatief groot is.



Op basis van deze resultaten heeft de projectgroep voor beide garages een plattegrond gemaakt, waarop de locaties van de gevraagde laadpalen te zien zijn. Deze kun je vinden als je inlogt op de website van VBA, onder de rubriek 'Documenten'. Daar is ook meer informatie te vinden in de vorm van een 'factsheet laadpalen'.

Hoe verder?

De projectgroep plant de volgende stappen:

- bijhouden van de meest actuele informatie, o.a. door deelname aan relevante webinars van de gemeente Amsterdam en van VvE-Belang;
- haalbaarheidsstudie laten maken. Zoeken en contracteren van een adviesbureau ten behoeve van haalbaarheidsstudie, met daarin veiligheidsplan, technisch plan en business plan;
- vervolg communicatie met Ymere op basis van deze plannen;
- organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst voor leden van VvE Erasmus.

Groot onderhoud

Liften

Tot oktober 2021 werden onze liften onderhouden door het bedrijf Kone. Maar dat contract is opgezegd en MO2 is het bedrijf dat nu voor het onderhoud zorgt.

Elk kwartaal worden de liften nu door MO2 geïnspecteerd en wordt indien nodig onderhoud verricht.

LET OP: In alle liften zijn de noodnummers aangepast op deze nieuwe situatie.

Fasering onderhoud

Maar er is meer. De liften zijn toe aan groot onderhoud, zoals eerder al is gemeld. Het groot onderhoud gaat gefaseerd uitgevoerd worden. Per lift wordt het hele technische gedeelte vervangen. Er komt ook een nieuw knoppenbord. Aan de buitenkant van de lift komt een scherm waarop je kunt zien op welke etage de lift zich bevindt. Daarnaast komt er ook een nieuwe deur in.

De renovatie zal ongeveer twee weken per lift in beslag nemen. In die tijd kan de lift niet gebruikt worden. MO2 zal te zijner tijd een bewonersbrief sturen, waarin wordt uitgelegd wat er gaat gebeuren en hoe lang het duurt. De fasering ziet er voorsnog zo uit:

2021: lift gebouw 2 (week 49/50)

2022: liften gebouw 5 en 7 (maart/april)

2023: lift gebouw 4

2024: lift gebouw 6

2025: Lift gebouw 3



Interieur vervangen? Besluit op ALV

Het bestuur heeft besproken of vervanging van het interieur van de liften wenselijk, nodig en financieel verantwoord is. De kosten daarvoor zijn geraamd op 5.000,- euro per lift, in totaal 35.000,-.

Dit bedrag staat niet in het MJOP en valt ook buiten het mandaat van het bestuur. Het punt wordt voorgelegd aan de ALV in 2022. Er komt een presentatie over het interieur van de liften. Op basis daarvan besluit de Algemene Ledenvergadering (ALV) of we het interieur van de liften willen laten vernieuwen tegen de genoemde kosten.

Oplevering schilderwerk

Het groot onderhoud schilderwerk nadert de voltooiing. Op 4 oktober heeft er weer een controle-ronde plaatsgevonden. Daarbij was deskundige Albert Groenewoud van adviesbureau Plug aanwezig. De oplevering staat gepland voor donderdag 28 oktober, maar door weersomstandigheden is er wat vertraging ontstaan. Nog niet alles is klaar. Ook zijn er door leden van de Technische Commissie (TC) verbeterpunten aangedragen, zoals:

- Er is schade aan het dak van gebouw 5. Komt dat door de hangbrug installatie? Dit is nagegaan en het antwoord is: nee, de schade is niet ontstaan door de hangbrug. Verder worden alle daken geïnspecteerd door een gespecialiseerd bedrijf. Dat gebeurt in het eerste kwartaal van 2022.
- Er moeten nog verbeteringen uitgevoerd worden bij entree van gebouw 5.
- De deur naar de berging onder gebouw 4 moet nog geschilderd worden.

Van bewoners zijn geen klachten binnengekomen.

Tip: maak de kozijnen aan de buitenkant regelmatig schoon. Zo help je mee om het schilderwerk voor lange tijd goed te houden.

Pompen worden vervangen

In de technische ruimtes in de kelders staan pompen die ervoor zorgen dat er voldoende waterdruk in onze appartementen is. Deze pompen zijn na 18 jaar aan vervanging toe.

Van 22 t/m 24 november worden de pompen vervangen. Op bepaalde uren zal er dan geen water zijn. Bewoners zullen op tijd worden geïnformeerd wanneer dit zal plaatsgrijpen. Let op een aankondiging daarover in de hallen!

Veiligheid

Spullen in de algemene ruimtes

In Actief Wonen 8 van juli 2021 is gewezen op het gevaar van spullen in de algemene ruimtes voor de bewoners en de hulpdiensten. Het bestuur deed dan ook een oproep aan iedereen om alle spullen weg te halen. Het bestuur en de TC zal eendaags een ronde doen en bewoners aanspreken als er nog spullen staan. We hopen op uw medewerking.

Uitgangspunt is dat het bestuur de VvE vertegenwoordigd. Mocht bijvoorbeeld de verzekeraar de brandschade hebben uitgesloten omdat er zaken in de hal staan, dan is in beginsel de VvE aansprakelijk en niet een bestuurder. De VvE zal dan vervolgens verhaal kunnen gaan halen bij de betreffende eigenaar of gebruiker. Laten we echter met z'n allen verhinderen dat het zover komt.

Derhalve nogmaals een dringende oproep om alle spullen weg te halen, zoals fietsen, schoenenrekken, opslagkasten, kapstokken en planten. Ook vloerbedekking moet dus worden verwijderd. Het vrijhouden van de hallen en vluchtroutes is volgens de brandweer van levensbelang om het vluchten van bewoners bij brand en de inzet van de brandweer om een redding en blussing uit te voeren niet te hinderen of in gevaar te brengen.



Borden privéterrein zijn geplaatst

In juni heeft de 'werkgroep hangjongeren' een enquête gehouden om de mening van VvE leden over beveiligingsmiddelen te peilen. 44 bewoners hebben deze enquête ingevuld. Van hun bleek 74% vóór het plaatsen van borden. Er kon gekozen worden voor verschillende teksten op de borden. De voorkeur ging uit naar de tekst: Privéterrein – verboden toegang voor onbevoegden – Art. 461 Wetb. v. Strafr. De werkgroep adviseerde in hun rapportage om borden met deze tekst te plaatsen.

Het bewuste bord

Het bestuur heeft dit advies overgenomen en hoopt mét de werkgroepleden dat de situatie rondom de 'hangjongeren' verbetert. In ieder geval hebben de wijkagent en de projectleider jeugd en veiligheid, afdeling handhaving aangegeven dat borden zeker effect hebben. Tevens helpt het ook bij het aanspreken van hangjongeren. Je kunt als bewoner naar de borden verwijzen en uitleggen dat ze op privéterrein zijn. Het voorkomt een onnodige discussie.

Op vrijdag 1 oktober gingen TC-leden Peter Terstall en Peter Vermeulen aan de slag om de borden te plaatsen. Zij werden geholpen door medebewoner Michael Hickey (foto) en die samenwerking liep gesmeerd. Zo bespaarde de VvE ook nog eens de plaatsingskosten.



Voor en door de leden

Gebruikersverklaring

Binnen onze VvE worden appartementen verhuurd door particuliere eigenaren. Ook parkeerplaatsen worden verhuurd. In ons Huishoudelijk Reglement staat, dat de betreffende eigenaren daarvoor een gebruikersverklaring overleggen aan het bestuur. Deze moet zijn ondertekend door de eigenaar en door de huurder. Het bestuur beschikt slechts over een enkele gebruikersverklaring, terwijl er meerdere appartementen en parkeerplaatsen verhuurd zijn. Daarom roepen we alle eigenaren die verhuren op, om een getekende gebruikersverklaring aan het bestuur te overleggen.

Doe dit per brief. Een voorbeeld-verklaring vind je op www.vve-erasmus.nl

Stuur de ondertekende gebruikersverklaring naar VvE Erasmus, Joos Banckersplantsoen 7A.

Vanaf januari 2022 zal het bestuur actief controleren of alle gebruikersverklaringen binnengekomen zijn.

Zo niet, dan worden de betreffende eigenaren persoonlijk aangeschreven.

Doe mee met de VvE

De VvE is dringend op zoek naar kandidaten voor het bestuur. We zijn bijvoorbeeld nog steeds op zoek naar een voorzitter. Ook de functie van secretaris komt vrij. Na de ALV van 2022 stopt Ina Berlet daar definitief mee. Wie wil zich kandidaat stellen? Reacties graag naar Ina Berlet, mail inaberlet@gmail.com, 06-46624366.

Onze website www.vve-erasmus.nl

Er is een nieuwe vaste vrijwilliger gevonden voor het beheer van onze website. Lara Ziosi heeft zich bereid verklaard om deze taak op zich te nemen.

De website is geactualiseerd en is een algemene informatiebron voor iedereen die interesse heeft in onze VvE. Je kunt er belangrijke documenten vinden zoals ons Huishoudelijk Reglement. Er staat informatie door, over en voor leden van onze VvE, zoals tips van en voor bewoners. Op de website vind je ook het archief van de nieuwsbrieven.

Website van VBA / Twinq

Op de website van VBA vind je belangrijke documenten van onze VvE en specifieke en gevoelige informatie die bijvoorbeeld valt onder de AVG (privacy wet). Dit staat in het systeem Twinq. Daarvoor moet je inloggen op MijnVBA.