

Actief Wonen

7

VVE Erasmus / April 2021

www.vve-erasmus.nl

In deze nieuwsbrief:

Algemene ledenvergadering 2021

Zonnepanelen op onze daken

Groot onderhoud schilderwerk

Groot onderhoud liften

Oproep: leden bestuur en commissies

Van de redactie

Dit is de 7e 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@ve-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.

Algemene ledenvergadering 2021

De komende ALV staat gepland op woensdag 19 mei 2021 om 19.30 uur via Google Meets.

Net als de vorige ALV zal er weer digitaal worden vergaderd. De link wordt door onze beheerder VBA in de uitnodigingsbrief bekend gemaakt. Ook de officiële agenda en de vergaderstukken krijgt u via VBA.

De volgende agendapunten worden behandeld:

- Welkom, opening, vaststellen quorum
- Financieel jaarverslag 2020
- Bericht kascommissie en decharge bestuur (stemming)
- Aanstelling kascommissie 2021/2022 (stemming)
- Informatie over wijziging MJOP en toelichting stand van zaken groot onderhoud: schilderwerk, onderhoud liften, lekkages in de garages
- Begroting 2021, inclusief wijzigingen in MJOP (stemming)
- Vervanging bestuursleden en werkgroepleden
- Energiecommissie, project zonnepanelen
- Werkgroep hangjongeren, stand van zaken 'experimenten', verdere plannen

Zonnepanelen op onze daken

For members who are more comfortable in English, please make contact with Janet (dalzielljanet@gmail.com) if you'd like to be briefed on all this. She would love to take you through it!

In 2018 heeft het bestuur en de energiecommissie van VvE Erasmus de volgende doelen geformuleerd:

- aan klimaatneutrale energieopwekking door zonnepanelen op onze daken te plaatsen;
- met een sluitende business case en indien mogelijk met het behalen van financieel rendement.

Kort gezegd: De VvE wil bijdragen aan de energietransitie in Amsterdam en wil er ook nog wat aan verdienen als dat mogelijk is.

Vorig plan is weggestemd

In november 2020 heeft de ALV gestemd over de vraag, of de VvE op eigen rekening en risico een zonnestroominstallatie op de gebouwen 2, 3 en 4 kan laten plaatsen. Dit onder de voorwaarden van de toegekende riant SDE-subsidie, en door de installatie te financieren

met een voordelige energielening. Door het financiële beleid en het daaruit volgende stemgedrag van Ymere, is de vereiste 2/3-meerderheid voor dit plan niet tot stand gekomen. Daardoor kon dit plan niet doorgaan. Voor veel leden was dit een teleurstelling. Voor de energielening was het reden om andere opties te onderzoeken.

Nieuwe initiatieven met nieuwe subsidie-regeling

Welke opties hebben we nog als VvE, en als individuele leden van de VvE? Welke nieuwe wegen kunnen we inslaan om alsnog onze doelen te bereiken?

Deze vragen hebben we voorgelegd aan Zoncoalitie en aan de programmamanager 'duurzame opwekking energie' van de gemeente Amsterdam. Het blijkt dat er sinds 1 april jl. een nieuwe subsidieregeling specifiek voor VvE's en energiecoöperaties beschikbaar is: **SCE - subsidie collectieve energieopwekking**.

We werden doorverwezen naar (grote) energiecoöperaties die actief zijn in Amsterdam en die ons zouden kunnen helpen: Ecostrroom en Zuiderlicht.

Wat is een (energie)coöperatie?

Een coöperatie is een 'onderneming van leden', een professionele organisatie in dienst van de leden. Leden kunnen investeringen doen en ontvangen daar rendement over als de inkomsten dat toelaten. Leden van een energiecoöperatie bepalen in de algemene ledenvergadering (ALV) gezamenlijk de koers van de coöperatie en het uit te keren rendement. Bij de coöperaties Ecostrroom en Zuiderlicht heeft ieder lid één stem in de ALV.

Beide energiecoöperaties kunnen worden gezien als 'voertuigen' om collectieve energieopwekking te bevorderen. Een van hun doelen is, zoveel mogelijk zonnepanelen op (Amsterdamse) daken te installeren én dat lokale instellingen / bewoners / VvE-leden de energietransitie actief mee dragen en er mee van profiteren.

Ecostrroom is een dak-organisatie met ca. 1500 leden. Daarbinnen functioneren op dit moment acht project-coöperaties die allemaal 'hun eigen broek moeten ophouden'. Dat wil zeggen: hun eigen financiële resultaten / rendement behalen. In beperkte mate is onderlinge 'uitruil' van resultaten mogelijk. De ene sub-coöperatie kan daarbij tegenvallers opvangen van een andere. Meer informatie op <https://ecostrroom.nu>

Zuiderlicht is één coöperatie met circa 1.000 leden, die in zeven jaar tijd bijna twintig daken heeft ontwikkeld. Het totale (financiële) resultaat wordt na aftrek van investeringen en reserveringen verdeeld onder alle leden. Meer informatie op www.zuiderlicht.nu

Met beide energiecoöperaties zijn gesprekken gevoerd. Zij hebben opties beschreven, en die zullen we afstemmen met Ymere.

Optie 1

Leden van VvE kunnen lid worden van een coöperatie ('Ecostrroom / Erasmus')

WOW Ecostrroom huurt het dak van de VvE. Bewoners die mee willen doen, worden lid van 'Erasmus Ecostrroom' en kunnen (samen met anderen) investeren in zonnepanelen. De VvE zelf – als rechtspersoon – mag ook lid worden, maar dat hoeft niet. Huurders mogen ook lid worden.

- De VvE verhuurt de daken van gebouwen 2 t/m 7 aan energiecoöperatie WOW Ecostrroom/Erasmus Ecostrroom. 'WOW Ecostrroom' vraagt SCE-subsidie aan en/of maakt gebruik van onze SDE+ subsidie.
- De VvE ontvangt een kleine huur voor de daken (circa 2 euro per paneel per jaar) en kan tegen een gunstig tarief stroom afnemen.
- De VvE-leden die lid geworden zijn van 'Erasmus Ecostrroom' kunnen via Ecostrroom investeren in zonnepanelen: minimaal 2 en max. 30 panelen per investeerder, in overleg te bepalen. Zij ontvangen daar rendement over. Dat is naar schatting tussen 5 en 9% per jaar.
- De projectontwikkeling, subsidieaanvraag en 'handling' (administratieve verwerking) gebeurt door Ecostrroom.



Optie 2

Leden van VvE worden 'gewoon' lid van een coöperatie ('Zuiderlicht/Erasmus')

De VvE verhuurt de daken van gebouw 2 t/m 7 aan energiecoöperatie Zuiderlicht. Zuiderlicht vraagt SCE-subsidie aan en installeert zonnepanelen op onze daken.

- VvE-leden en huurders die dat wensen, worden voor 1 euro per jaar lid van energiecoöperatie Zuiderlicht. Zij kunnen als lid van Zuiderlicht investeren in zonnepanelen, ze kunnen stroom afnemen van het eigen dak, en ze kunnen bij afname van stroom van het eigen dak ook profiteren van een voordeel op het energietarief.
- De VvE ontvangt huur voor de daken en kan via de grootverbruiksaansluiting zelf stroom afnemen.
 - De VvE-leden die lid worden van Zuiderlicht en die in de postcoderoos wonen, kunnen via Zuiderlicht investeren via een obligatielening in zonnepanelen op onze daken en ontvangen daar rente over. Leden kunnen ook in andere projecten van Zuiderlicht investeren. Dat kan met coupons van 250 euro voor tien jaar tegen een rente van ca. 5%.
 - Leden van de VvE en huurders van Ymere kunnen voordelig energie gebruiken van het eigen dak als ze bereid zijn stroom af te nemen bij een of twee specifieke leveranciers; dit aanbod is nog in ontwikkeling.
 - De ontwikkeling, plaatsing, subsidie-aanvraag en administratieve verwerking gebeurt door Zuiderlicht.

Optie 3

VvE Erasmus = Coöperatie Erasmus

VvE Erasmus richt zelf een coöperatie op ('coöperatie Leden van de VvE Erasmus richten zelf een coöperatie op ('coöperatie Erasmus'). De VvE verhuurt de daken van gebouwen 2 t/m 7 aan deze coöperatie. Die kan dan voor eigen rekening en risico een zonnestroominstallatie laten plaatsen en beheren. Als leden uit de VvE zelf een coöperatie oprichten, dan moet de ALV toestemming geven tot plaatsing. Zowel eigenaar-bewoners als huurders kunnen lid worden van deze coöperatie. Projectontwikkeling, subsidie-aanvraag en administratieve verwerking van de opbrengsten moeten door de coöperatie zelf worden gedaan, of als diensten worden ingekocht bij derden.



Hoe verder?

De energielcommissie gaat ervan uit dat optie 3 voor ons niet haalbaar of uitvoerbaar is, mede gezien de uitkomst van de stemming op de vorige ALV. We zijn nu bezig om de opties 1 en 2 verder te verkennen. We hopen op de komende ALV op 19 mei concrete voorstellen in stemming te kunnen brengen, zoals het besluit om het dak – al dan niet – te verhuren aan een energiecoöperatie. Daarbij steunen we op de informatie (concept business cases) van EcoStroom en Zuiderlicht.

Meer informatie via een webinar

We kunnen ons voorstellen dat VvE leden behoefte hebben aan meer informatie, zodat men voorbereid is op een besluit. Daarvoor proberen we op 11 mei 's avonds een webinar te organiseren.

Heeft u daar belangstelling voor? Meld u aan bij Janet Dalziell: dalzielljanet@gmail.com

Bij voldoende belangstelling zullen wij dat webinar organiseren.

Energiecommissie zoekt leden

We willen de energielcommissie graag uitbreiden met meer leden. Wil je je inzetten voor het steeds duurzamer maken van onze gebouwen? Aarzel niet. Meld u aan bij Ina Berlet: inaberlet@gmail.com

Groot onderhoud schilderwerk

Op 9 april kregen alle leden van onze VvE een brief van dhr. Beuwer van VBA met de aankondiging van het onderhoud van het schilderwerk.

Na intensief voorwerk en overleg tussen onze Technische Commissie (TC), beheerder VBA en het bestuur, is gekozen voor de volgende aanpak die verder wordt toegelicht in de brief van dhr. Beuwer.

- Op basis van de besluiten van onze vorige ALV en van adviezen van de TC en VBA, hebben drie schildersbedrijven offerte uitgebracht. Gelet op kwaliteit en prijs is gekozen is voor schildersbedrijf Huipen uit Heemskerk.
- Onze gebouwen worden 'rondom' geschilderd, dus niet alleen aan één kant. Dat blijkt uiteindelijk toch financieel haalbaar te zijn, en nog voordeliger ook.

- Er wordt geschilderd vanuit een hangbrug-installatie langs de gevels en eventueel een hoogwerker. Geen steigers.
- De uitvoering start in week 16 (17-25 april) en begint bij gebouw 2. Daarna volgen gebouw 3, 4, 5, 6 en 7. Aan elk gebouw zal ongeveer drie weken worden gewerkt.
- Firma Huipen onderhoudt tijdens de werkzaamheden het contact met de bewoners. Hoe? Neem alvast een kijkje op <https://huipen.nl/bewoners/groot-onderhoud/>

Eigenaren opgelet!

Zie je eventueel nodige reparaties aan de ramen of kozijnen? Kom snel in actie en laat deze repareren voorafgaand aan het schilderwerk.

Je kunt een reparatieverzoek op de gewone manier indienen bij VBA via hun online omgeving (link hier plaatsen).

Groot onderhoud liften

Er is offerte gevraagd aan drie bedrijven om het groot onderhoud liften uit te voeren.

Op basis van advies van onze liftadviseur Donken is gekozen voor het bedrijf MO2. Het onderhoud wordt gefaseerd uitgevoerd. De volgorde wordt bepaald door lift(en) met de meeste storingsmeldingen en/of de oudste 'regelaars'. Deze komen als eerste aan de beurt. In 2021 wordt groot onderhoud bij één lift uitgevoerd. In de jaren daarna steeds de eerstvolgende lift totdat alle liften zijn behandeld. Vragen of suggesties kunt u richten aan tjerkbangma@gmail.com

Oproep!

De VvE is dringend op zoek naar leden voor het bestuur en de commissies

Bart, Tjerk en Ina gaan hun bestuursfunctie neerleggen op de Algemene Ledenvergadering.

De VvE is dringend op zoek naar kandidaten voor voorzitter, secretaris en algemeen lid. Reacties graag naar: Bart Scholten bart.scholten@me.com of 06 5106 1956.

Mochten zich geen kandidaten melden, dan zullen we een onafhankelijke, professionele bestuurder moeten inhuren. Zo iemand werkt op uurbasis tegen een gemiddeld tarief van ongeveer 150 euro per uur.

Als we moeten overgaan tot het inhuren van zo'n bestuurder, dan zullen de kosten daarvan worden doorberekend aan alle eigenaren via de maandelijkse bijdrage. Die zal dan worden opgehoogd.

Doe mee!

Wil je je inzetten voor onze VvE? Meld je dan aan! Meedoen is leuk. Je leert je burens beter kennen en je kan echt het verschil maken. Heb je interesse? Neem dan contact op!



Beheer website

Op dit moment is er geen vaste vrijwilliger als beheerder voor onze website. Wie kan en wil dit op zich nemen? Als niemand dit als vrijwilliger wil opnemen, moet de VvE ook voor deze dienst betalen, of de website van het net halen. Graag reacties naar inaberlet@gmail.com

Online informatie en Communicatie

Op onze website <http://www.vve-erasmus.nl> staat informatie door, over en voor leden van onze VvE.

Je kunt er bijvoorbeeld documenten vinden zoals ons Huishoudelijk Reglement. Ook staan er tips van en voor bewoners.

De website is geactualiseerd en is een algemene informatiebron voor iedereen die interesse heeft in onze VvE. Op de website vind je ook de verstuurd nieuwsbrieven.

Website van VBA/Twinq

Belangrijke documenten van onze VvE en specifieke en gevoelige informatie die bijvoorbeeld valt onder de AVG (privacy wet), vind je op de website van VBA, in hun systeem Twinq. Daarvoor moet je inloggen op MijnVBA.