

# Actief Wonen

# 4

VvE Erasmus / September 2020

[www.vve-erasmus.nl](http://www.vve-erasmus.nl)

## In deze nieuwsbrief:

Algemene Ledenvergadering 2020

Laadpalen in de garages

Zonnepanelen op onze daken

Planning schilderwerk

Lekkages in de garages

Overlast hangjongeren

Onderhoud plantsoenen

Verhuur in de VvE

## Van de redactie

Dit is de 4e 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, heb je een goed idee, een bericht, melding of tip die volgens jou in de nieuwsbrief kan? Laat het ons weten of schrijf zelf een stukje. Stuur een mailtje naar [info@vve-erasmus.nl](mailto:info@vve-erasmus.nl) en zet erbij dat het voor de nieuwsbrief is.

## Online informatie en Communicatie

Onze website is <http://www.vve-erasmus.nl>

Op deze website staat algemene informatie over en voor 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 verstuurde nieuwsbrieven.

Specifieke en gevoelige informatie die bijvoorbeeld valt onder de AVG staat achter een login op de website van VBA, bij *MijnVBA*. Daar kan je o.a. ook meldingen van reparaties indienen.

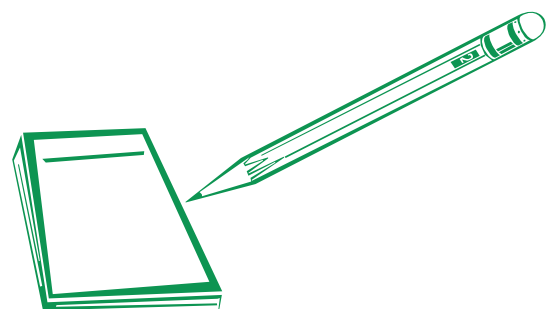
## ALV 2020 verschoven naar 25 november bij Podium Mozaïek

Onze VvE houdt in principe ieder jaar rond mei een Algemene Leden Vergadering (ALV). Op de ALV kijken we terug op het afgelopen jaar en nemen de leden van de VvE besluiten over het volgende jaar. Het is ook altijd een gezellig moment in het jaar waarop we elkaar treffen. Door de maatregelen tijdens de corona-crisis was het voor onze VvE niet mogelijk om – zoals gepland dit jaar – in mei een ‘gewone’ ALV te houden. De spoedwet “Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid”, die ook geldt voor VvE’s, biedt onder andere de mogelijkheid om de ALV zes maanden uit te stellen. en/of om een digitale vorm voor de ALV te kiezen.

Sommige (kleinere) VvE’s kiezen ervoor om een digitale ALV te houden. Ondanks de digitale mogelijkheden heeft het onze voorkeur om – binnen de RIVM regels ten aanzien van Corona – elkaar live te treffen. Onze vaste locatie bij Blauw Wit blijkt helaas niet beschikbaar te zijn, zo heeft men ons onlangs laten weten. De kantine van Blauw Wit biedt niet genoeg ruimte voor het verwachte/gewenste aantal personen, als de regels m.b.t. 1,5 m afstand in acht worden genomen.

Daarom heeft het bestuur nu gekozen voor een alternatieve locatie in de buurt, waar die ruimte wél aanwezig is. Dat is **Podium Mozaïek**.

Rekening houdend met de data waarop hun grote zaal beschikbaar is, komen we dan uit op **25 november**. Over de definitieve agenda en de bijbehorende stukken krijgen jullie tijdig meer informatie.





## Duurzaamheid / energie

### Laadpalen in onze garages?

Op de ALV in 2019, en ook later, hebben leden gevraagd naar de mogelijkheden om laadpalen voor elektrische voertuigen te (laten) plaatsen bij de eigen parkeerplek. Naar deze vraag is onderzoek gedaan door leden van de Technische Commissie: Erik Sauer en Connie Janszen. Afgelopen maart kwamen zij met een verslag en een advies, waarvoor veel dank.

Kernpunt is dat o.a. brandveiligheid een probleem is bij laadpalen in ondergrondse parkeergarages. De werkgroep adviseerde in maart 2020 om zeer terughoudend te zijn bij nieuwe individuele aanvragen. We volgen dit advies en zullen nieuwe aanvragen tot nader order *niet* honoreren.

Inmiddels verschijnt steeds meer informatie over (brand)veiligheidsrisico's van elektrische voertuigen en laadpalen in ondergrondse garages. Zie bijvoorbeeld: <https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/laadpaal-elektrische-autos>.

Op deze site worden ook bouwkundige, installatietechnische, organisatorische en andere maatregelen aanbevolen. Het is zaak van de technische commissie om op de hoogte te blijven van het 'voortschrijdend inzicht' op deze punten en te zijner tijd te adviseren over besluiten hoe we als VvE hiermee om moeten gaan. Het lijkt erop dat in het kader van de energietransitie de markt van elektrische auto's steeds verder aantrekt. Dus in de ( nabije) toekomst zal onze VvE hier een standpunt over moeten innemen, waarin rekening wordt gehouden met (brand-)veiligheidsrisico's en passende maatregelen.

### Zonnepanelen op onze daken: Stand van zaken augustus 2020

In de vorige nieuwsbrieven informeerden we al over de doelen en activiteiten van de energiecommissie: werken aan verduurzaming van onze gebouwen, onder andere door:

- besparen op energieverbruik;
- als VvE zelf duurzame energie opwekken via zonnepanelen op onze daken.

Zoals bekend is er voor de zonnepanelen een *SDE+ subsidie* toegekend. Maar helaas is gebleken dat door de voorwaarden van deze subsidie niet op alle gebouwen zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Alléén gebouwen 1 t/m 4 kunnen worden aangesloten onder deze regeling. Voor de gebouwen 5 t/m 7 zullen zonnepanelen geplaatst kunnen worden onder een andere regeling, hiervoor is op dit moment geen sluitende businesscase. Dat betekent een aanpassingen van de oorspronkelijke plannen.

Onze plannen zijn gedeeld met Ymere. Deze woningbouwcorporatie heeft binnen onze VvE een groot stemaandeel (24,1%) en is daarom belangrijk bij het nemen van beslissingen over een investering, zoals in zonnepanelen.

*Ymere heeft* – na veelvuldig overleg – *eind juli laten weten, definitief niet deel te willen nemen in de door ons voorgestelde plannen*. Hiermee is een nieuwe situatie ontstaan, waardoor wij – energiecommissie en bestuur – onze plannen opnieuw vorm moeten geven. Gekeken moet worden naar de haalbaarheid en naar de manier waarop samenwerking met Ymere wél ingericht kan worden. Op de komende ALV zal dit punt verder worden toegelicht.



## Technisch onderhoud

### Planning schilderwerk

Zoals in eerdere nieuwsbrieven beschreven, lukte het niet om vanuit de in 2019 ingediende offertes de kosten voor het schilderwerk te reduceren tot het bedrag van € 350.000. Daarop hebben we de uitgangspunten voor onze planning van het schilderwerk tegen het licht gehouden en we stappen af van het periodiek schilderen van ál het houtwerk tegelijkertijd bij alle panden.

### Nieuw schilderplan

Het bestuur heeft aan een gespecialiseerd bureau gevraagd om een verftechnisch onderhoudsrapport op te stellen per gebouw, per windrichting en bijv. de ligging ten opzichte van de zon. Dit heeft namelijk allemaal invloed op de 'slijtage' van het schilderwerk, en dus ook op het tempo of de frequentie van het schilderen. Van alle gebouwen is het schilderwerk van verschillende woningen bekeken, gelegen op verschillende verdiepingen en op alle windrichtingen. Hierop bepalen we een prognose van de frequentie waarmee per gevel een schilderbeurt nodig is.

Het advies van Exsys ligt er nu, en het is gebruikt bij de actualisering van ons MJOP. Het onderhoud van het schilderwerk wordt in de toekomst gefaseerd uitgevoerd, en wel als volgt:

- **Zuidgevels.** In 2020, met een frequentie van 7 jaar. De zuidgevel van gebouw 7 blijkt een speciale aanpak te vereisen.
- **Oost- en westgevels.** In 2021, met een frequentie van 8 jaar.
- **Noordgevels.** In 2022, met een frequentie van 9 jaar.

Hierdoor worden de kosten voor onderhoud schilderwerk meer gespreid en past het beter binnen de huidige begroting.



### Wat kunnen bewoners zelf doen?

#### Goed reinigen!

Ook deze tips voor bewoners staan in het rapport: "Het is algemeen bekend dat reiniging van schilderwerk zorgt voor een hogere duurzaamheid van de verflaag. Anders gezegd; door het periodiek reinigen van schilderwerk gaat de verf langer mee. Een simpele regel: Als je de ramen wast, was dan ook het schilderwerk even mee. Een schoonmaakmiddel dat in ieder geval geschikt is om de kozijnen, ramen en deuren mee af te wassen is St. Marc allesreiniger.

Minimaal 2x per jaar alles afwassen komt de levensduur ten goede.

#### Handige tips:

- 1 Goed schoonmaken van de geschilderde delen zorgt voor beter kleur- en glansbehoud, wat uitwerking heeft op de duurzaamheid.
- 2 Balkon leuningens minimaal 2x per jaar afwassen rondom, want daarmee wordt de alg- en mosvorming aan de onderzijde verwijderd en gaat het schilderwerk langer mee.
- 3 Oude resten rode beschermingstape van rubbers geheel verwijderen.
- 4 Bij binnenschilderwerk: niet meeschilderen van de rubbers in de kozijnen en ramen en deuren.
- 5 Rubbers die los zitten weer in de sponningrand drukken en indien deze vaak eruit komen met enkele dotjes lijm in sponning lijmen. Let op: niet meer dan enkele kleine dotjes, want als het er vol gelijmd wordt en het rubber moet vervangen worden dan moet het eruit gebroken worden. Dan moet er een nieuwe deur of raam komen.
- 6 Ramen die "uit gaan hangen" 1x per jaar collectief laten bijstellen. Hiermee worden kosten bespaard, en worden kosten van vervolgschade voorkomen, zoals bijvoorbeeld het klemmen of afschaven van deze delen. Wanneer hangen de ramen uit? Als je op enkele meters afstand naar de ramen kijkt zie je aan de onderzijde of er één van de twee, of alle twee de ramen uithangen door een denkbeeldige lijn te trekken langs de onderzijde van beide ramen.

## Onderzoek naar lekkages in de garages

Over het hardnekkige probleem van de lekkages in de garages zijn klachten binnengekomen.

Het bestuur heeft Bouwkundig bureau Triton BV in februari jl. een grondig onderzoek laten uitvoeren naar alle lekkages.

De resultaten zijn maart jl. binnengekomen. Er zijn aanwijsbare oorzaken voor deze lekkages gevonden. In het rapport worden bouwkundige voorstellen gedaan hoe deze aan te pakken.

De Technische Commissie zal zich later dit jaar buigen over de impact van deze voorstellen, de mogelijke kosten en daarop een advies formuleren aan het bestuur. Daarbij worden ervaringen met de aanpak van lekkages op andere plaatsen in het gebouw gebruikt.

## Sociale veiligheid

### Sociale veiligheid in en rondom onze gebouwen

Rondom het thema sociale veiligheid zijn op dit moment twee onderwerpen actueel.

1. Sociale veiligheid binnen het gebouw
2. Sociale veiligheid rondom het gebouw.

#### Sociale veiligheid binnen de gebouwen

In juli heeft er een incident plaatsgevonden. Daarbij heeft een insluiper een bewoner bij zijn eigen appartement overvallen en zijn o.a. geld en sleutels afgenomen. De politie is erbij geroepen en er is een proces verbaal opgemaakt. Uiteraard zijn veel bewoners enorm geschrokken van deze gebeurtenis.

Het bestuur heeft besloten om voor de algemene toegangsdeuren in gebouw 5 en 6 nieuwe cilinders te laten plaatsen. Dit is een uitzondering, maar het gaat hier natuurlijk ook om een uitzonderlijk incident. Alle bewoners worden gevraagd: wees alert.

- Let heel goed op je sleutels van de deuren naar algemene ruimtes.
- Merk je dat een algemene toegangsdeur niet goed sluit of in het slot valt? Meld het direct bij VBA.

### Overlast hangjongeren

Rondom de ingang van gebouw 2 is er sinds maart veel overlast van hangjongeren. Bewoners ervaren daardoor enorme stress en vragen om maatregelen.

Wijkagent Samuel Gooijer is om raad en om maatregelen gevraagd, maar kan naar eigen zeggen weinig doen.



Verboden voor hangjongeren

Er is een werkgroep in het leven geroepen om te adviseren over passende maatregelen. Ook in meer algemene zin: *hoe kunnen we onze woonomgeving veilig(er) maken en houden*. Vanuit ieder gebouw zijn bewoners gevraagd om zitting te nemen. Peter Terstall is coördinator. Hij schreef: “Op 27 juli is deze werkgroep voor de eerste keer bij elkaar gekomen. Er waren 23 ideeën binnengekomen. Deze zijn allemaal besproken. Er is gekeken naar de haalbaarheid en uiteraard of het effect heeft om het probleem van de hangjongeren op te lossen. We gaan 14 ideeën uitwerken en komen uiteindelijk met een totaal voorstel ter bespreking tijdens de komende ALV. Op 20 augustus heeft ook een gesprek plaatsgevonden tussen een afvaardiging van de werkgroep met de gebiedsmakelaar, de projectleider jeugd en veiligheid en met de wijkagent.

Het was een goed gesprek, waarin afspraken zijn gemaakt en waarbij ook de ideeën die de werkgroep aan het uitwerken zijn werden besproken. Het leverde naast de afspraken ook waardevolle adviezen op. Deze zullen ook terug te vinden zijn in het totaal voorstel.

Eén actiepoint kan al direct worden uitgevoerd. Dat is namelijk het plaatsen van borden met de tekst: *Privéterrein Verboden toegang voor onbevoegden, art. 461 Wetboek van Strafrecht.*”

De werkgroep is van mening dat het plaatsen van de borden helpt om de jongeren aan te spreken. Zij gebruiken nu het argument dat zij voor de portieken mogen hangen omdat het openbaar terrein betreft. Dat argument kan nu niet meer worden gebruikt. Het helpt de bewoners en de politie. De werkgroep heeft via informatie van het Kadaster vastgesteld dat de ruimtes tussen gebouw 2 en gebouw 1 én de ruimte tussen gebouw 6 en 7, alsmede de ruimte bij de ingangen, privéterrein zijn.”

Bewoners die de werkgroep ‘Probleem hangjongeren’ iets willen meedelen, kunnen mailen naar de coördinator: [lp.terstall@ziggo.nl](mailto:lp.terstall@ziggo.nl). Wordt vervolgd!!

#### Overlast in de woonomgeving?

Bel de gemeente: 020-14020.

Ervaar je (andere) overlast in je woonomgeving, bijvoorbeeld door vuil op straat, geluidsoverlast of vermoeden van illegale verhuur? Dan kun je bellen met 020-14020 of een melding maken via:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/melding-openbare-ruimte-en-overlast/>



## Plantsoenen

### Onderhoud plantsoenen tijdens droogte

De beplanting in de plantsoenen rondom onze gebouwen lijdt nu al drie zomers achter elkaar onder de droogte en de hitte. Ook deze zomer is er flink gesproeid om de beplanting te laten 'overleven'. In de vorige nieuwsbrief stond een oproep aan bewoners om te helpen met watergeven. Dit heeft geholpen, want er zijn dit jaar meer helpers, en het gaat nu een stuk beter dan vorige jaren. Dank daarvoor aan de betrokkenen!

Maar er is meer. Sommige planten waren verdroogd en moesten vervangen worden door planten die beter tegen hitte en droogte kunnen, maar ook tegen 'normale' herfst- en winteromstandigheden. Zo proberen we de plantsoenen 'klimaatbestendiger' te maken. De tuincommissie heeft gekozen voor een gefaseerde aanpak. Dit jaar is het werk rondom gebouw 2, 3 en 5 uitgevoerd. In 2021 worden bepaalde planten rondom gebouw 5, 6 en 7 vervangen. Bij langdurig droog weer moeten de planten water krijgen, ook de nieuwe planten. Anders gaan ze weer dood en ontstaan er daardoor opnieuw hoge kosten.

De tuincommissie heeft daarom ook spullen aangeschaft om het watergeven beter te kunnen regelen. Er zijn 2 sets, bestaande uit dompelpomp, tuinslangen, watersproeiers plus een kruiwagen om alles in te vervoeren.

In het algemeen moeten we water sproeien rond gebouwen 2/3/4 en 5/6/7. Dat gaat op dit moment best goed en we danken eenieder die zich daarvoor inzet.

Maar meer hulp is nog altijd welkom. Wil je meehelpen? Meld je voor gebouw 2, 3, 4 bij:

**Ricardo Roura:** [ricardoroura1@gmail.com](mailto:ricardoroura1@gmail.com) of  
**Patrick Tijmstra:** [patricktijmstra@hotmail.com](mailto:patricktijmstra@hotmail.com)  
 Meld je voor gebouw 5, 6, 7 bij:  
**Pauline Friedheim:** [pa.friedheim@gmail.com](mailto:pa.friedheim@gmail.com)

## Voor en door de leden

### Riool verstopt?

Onze VvE heeft een abonnement bij AORC, de Amsterdamse Ontstoppings- en ReinigingsCentrale. Daardoor is hun ontstoppingservice voor de leden gratis. Is je riool verstopt? Bel AORC op 020 - 631 13 31 en meld dat je lid bent van VvE Erasmus. Dan ontstoppen ze je riool gratis. Maak je liever gebruik van de diensten van een ander ontstoppingsbedrijf? Dan moet je de rekening zelf betalen.

### Verhuur in onze VvE

Hebben leden van onze VvE het recht om hun woning te verhuren? In welke vorm en welke regels gelden daarbij? Deze vragen leven bij veel leden. Daarom dit stukje in de nieuwsbrief. We bespreken kort drie vormen van verhuur:

1. **Reguliere verhuur.** De woning wordt verhuurd aan een vaste huurder.
2. **Kamerverhuur.** De woning is opgesplitst en wordt per kamer verhuurd aan 'vaste' huurders.
3. **Vakantieverhuur.** Toeristisch verhuur, denk aan AirBnB e.d.

#### 1. Reguliere verhuur

Een eigenaar van onze VvE mag zijn woning 'gewoon' verhuren aan een vaste huurder. Dat staat in de splitsingsakte. Maar er gelden voorwaarden: De eigenaar/verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurder een 'huurdersverklaring' ondertekent, waarin de huurder zich verbindt aan de regels van onze VvE, met name het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Het bestuur ontvangt deze verklaring.

*Overlast.* Geeft de huurder overlast? Dan kan het bestuur een schriftelijke waarschuwing geven. Houdt de overlast aan? Dan kan een boete of ontzegging worden opgelegd. Hiervoor moet er een boeteregeling zijn opgesteld door het bestuur. Die is er nu niet, maar het bestuur wil hier wel werk van maken. >>>





Als eerste stap komt er een inventarisatie van woningen die verhuurd worden door eigenaren. Stap twee is het laten tekenen van huurdersverklaringen door alle huurders. Stap drie zou kunnen zijn: het opstellen en communiceren van maatregelen, inclusief een boete-regeling.

## 2. Kamerverhuur

Kamerverhuur is volgens onze splitsingsakte en andere reglementen toegestaan. Het gaat immers om bewoning. Er gelden dezelfde regels als voor 'gewone' verhuur. Dus iedere 'kamerhuurder' moet een huurdersverklaring tekenen, waarin hij/zij verklaart zich aan alle regels van de VvE te houden.

De regels van de gemeente Amsterdam voor kamerverhuur zijn aangescherpt en voor kamerverhuur is een vergunning nodig van de gemeente. Per wijk is een maximaal aantal vergunningen beschikbaar. Zie: <https://kaart.amsterdam.nl/vergunningen-kamerverhuur#52.3536/4.6606/52.4138/4.8951/brt/11394,11395//>

Uit de kaart blijkt dat voor Erasmuspark en wijdere omgeving géén vergunningen meer beschikbaar zijn. De gemeente heeft per 1 april 2020 ook strenge regels opgesteld voor kamerverhuur. Zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/kamerverhuur/regels/>

*Overlast.* Geven de kamerbewoners/huurders overlast? Dan kan het bestuur een schriftelijke waarschuwing geven. Houdt de overlast aan? Dan kan een boete of ontzegging worden opgelegd.

## 3. Vakantieverhuur

Vakantieverhuur betekent verhuur aan toeristen en dat is niet toegestaan in onze VvE. De reden is dat de splitsingsakte van onze VvE stelt dat de bestemming 'woning' is en toeristen zijn geen bewoners, maar passanten. Dit blijkt uit meerdere vonnissen die recent zijn uitgesproken door de Rechtbank én in hoger beroep door het Gerechtshof te Amsterdam.

Overlast tegen de regels. Wordt er ondanks dit verbod verhuurd aan toeristen, dan kan het bestuur ingrijpen. Voor meer informatie kunt u terecht bij !WOON: <https://www.wooninfo.nl>, 020 - 523 01 30, [vve@wooninfo.nl](mailto:vve@wooninfo.nl).



## Inzetten voor de VvE

Onze VvE heeft heel veel leden. Velen zetten zich in commissies of bestuur in om bij te dragen aan een goed functionerende en prettige woonomgeving. Denk aan de technische commissie, de energiecommissie, de tuincommissie en andere. Wil jij je ook inzetten voor taken van de VvE? Of heb je suggesties voor verbetering van het functioneren van de VvE? Of wil je een eigen commissie beginnen?

Geef dat door via [info@vve-erasmus.nl](mailto:info@vve-erasmus.nl).

Vertel erbij waar je belangstelling naar uitgaat, en wat je kunt of wilt doen voor de VvE. Alvast dank voor je reactie.

## Onderwerpen voor Algemene Leden Vergadering in 2021

Tijdens de volgende reguliere ALV komt uiteraard de jaarrekening 2019 en de begroting 2020 aan de orde. Daarnaast moeten er besluiten worden genomen over gepland groot onderhoud, met name het schilderwerk. Vanwege de bijzondere omstandigheden hanteren we een beknopte agenda. Zijn er onderwerpen die je zelf aan de orde wilt stellen?

Graag horen we van de leden, wat er leeft en welke onderwerpen jullie belangrijk vinden om met elkaar te bespreken. We pakken het op en gaan er samen met jullie mee aan de slag. Agendering op de ALV kan pas in 2021.