

Actief Wonen

6

VVE Erasmus / Februari 2021

www.vve-erasmus.nl

In deze nieuwsbrief:

Van de redactie

Online informatie en Communicatie

Oproep: actieve leden gezocht

Samenvatting Algemene ledenvergadering

Nieuws van de Tuincommissie

Welkom commissie in Corona-tijd

Houd het riool schoon!

Verbouwing badkamer? Tips van een ervaringsdeskundige

Van de redactie

Dit is de 6e 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.

Online informatie en Communicatie

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

Op deze website 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.



De VvE is dringend op zoek naar actieve leden. 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.

Bestuur: Bart, Tjerk en Ina willen hun bestuursfunctie overdragen zodra er kandidaten zijn.

Reacties graag naar Bart Scholten bart.scholten@me.com of 06 5106 1956.

Als zich geen kandidaten melden, dan zullen we op zoek moeten naar een onafhankelijke, professionele bestuurder.

Energiecommissie:

De energiecommissie is bijna opgehouden te bestaan. Nieuwe leden worden dringend gezocht.

Wil je je inzetten voor het steeds duurzamer maken van onze gebouwen? Meld je aan door een mailtje te sturen naar inaberlet@gmail.com

Beheer website:

Op dit moment is er geen vaste beheerder voor onze website. Wie kan en wil dit op zich nemen? Reacties graag naar inaberlet@gmail.com

Algemene Ledenvergadering d.d. 25-11-2020: samenvatting en hoe verder

U heeft allemaal een verslag van deze ALV gekregen, maar hieronder vatten we de belangrijkste inhoudelijke punten nog eens kort samen.

Door corona-maatregelen heeft onze VvE voor het eerst een virtuele, digitale vergadering gehouden via het systeem van onze beheerder VBA. De algemene indruk was, dat digitaal vergaderen een werkbaar alternatief is in deze bijzondere situatie.

Er was 71% van de eigenaren digitaal 'aanwezig', waarmee het quorum ruim werd bereikt.

Alle aanwezigen konden vooraf via mail en tijdens de vergadering via chat vragen stellen en zich laten informeren. De vergaderstukken en het volledige verslag zijn in te zien op Twinq, inloggen op mijn VBA.

Belangrijke inhoudelijke punten op de ALV van november 2020:

Jaarrekening 2019

Inkomsten 2019: circa 280.000 euro.

Netto reguliere uitgaven: voor dagelijks onderhoud, lopende contracten etc.: ca. 167.000 euro

Reservering: ca. 114.000 euro voor toekomstig planmatig onderhoud.

Exploitatieresultaat: Er is een klein negatief resultaat van 1.500 Euro. Gekozen is om dit te verrekenen met de algemene reserve.

De jaarrekening is gecontroleerd door de kascommissie en goedgekeurd door de ALV. Het bestuur is decharge verleend.

Het geactualiseerde meerjaren onderhoudsplan (mjop)

Het mjop is 1 jaar eerder dan gepland geactualiseerd, onder andere om de voorgenomen fasering van groot onderhoud schilderwerk en liften daarin te kunnen verwerken.

Het geactualiseerde mjop is opgesteld door (partners van) onze beheerder VBA. Leden van de Technische Commissie (TC) gaven aan, hier onvoldoende bij te zijn betrokken. Het bestuur erkende dit en gaf aan, in het vervolg de onderlinge afstemming te willen verbeteren. Inmiddels hebben bestuur en leden van de TC met elkaar afgesproken hoe zij dit gaan aanpakken.



Groot onderhoud schilderwerk

Over de aanpak van het schilderwerk is in de voorgaande nieuwsbrieven al veel informatie gegeven.

Om de hoge kosten voor het schilderwerk beter te spreiden, is voorgesteld om het onderhoud te faseren.

In dit voorstel komen de zuidgevels als eerste aan de beurt, daarna de westkant, gevolgd door de oost- en noordkant.

Het voorstel om het schilderwerk volgens deze fasering aan te pakken, kon rekenen op instemming van de leden en de Technische Commissie. Discussie was er met name over twee zaken:

1. De te gebruiken verfsoort (watergedragen acrylverf of terpentinedragen alkydverf);
2. De te volgen werkwijze (met steigers of via een hoogwerker/bakje).

Bij de stemming over deze punten kreeg de optie 'gebruik van watergedragen verf, met uitzondering van de zuidgevel gebouw 7', veruit de meeste stemmen.

Deze aanpak wordt nu verder uitgewerkt door de Technische Commissie.

Vervolgstappen: hoe nu verder?

Namens de TC en in overleg met het bestuur, heeft Peter Terstall inmiddels initiatieven genomen om via VBA opnieuw offertes op te vragen bij drie schildersbedrijven. In de offertes dient – conform besluit ALV - rekening gehouden te worden met de verfsoort (watergedragen acrylverf, behalve op de zuidgevel van gebouw 7) en de werkwijze (via hoogwerker cq. werken vanuit een 'bakje', maar zonder steigers). Daarnaast streeft de TC naar een planning, waarbij het werk nog dit voorjaar (2021) kan worden uitgevoerd.

Op 2 februari is met drie schilderbedrijven afzonderlijk een ronde gemaakt over het complex en bij diverse bewoners is bekeken hoe het schilderwerk er bij staat. Alle gevels gelegen op alle windstreken zijn daarbij meegenomen. De rondes met de schilderbedrijven werden begeleid door Raymond Beumer, projectleider bij VBA, en door twee TC leden.

Er zijn telkens twee offertes aangevraagd: één voor uitsluitend de zuidgevels en één voor het gehele complex.

Gebouw 2 t/m 6 worden met acrylverf geschilderd. De zuidkant van gebouw 7 wordt met alcydverf geschilderd. De noordkant van gebouw 7 wordt niet in de offerte opgenomen, want deze is nog in zeer goede staat. Tijdens de schouw heeft Raymond Beumer de randvoorwaarden van de technische commissie aan de schildersbedrijven voorgelegd en op basis daarvan stellen zij een offerte op. De TC is nu in afwachting van de offertes. Aan de hand van de offertes zal de TC advies uitbrengen aan het bestuur van de VvE. De drie schilders kunnen allen het werk uitvoeren in de gewenste periode. Peter Terstall is contactpersoon voor het schilderwerk. Vragen of suggesties kunt u richten aan: lp.terstall@ziggo.nl

In de volgende nieuwsbrieven leest u telkens een update over de dan actuele stand van zaken.

Groot onderhoud liften

Er is offerte gevraagd aan bedrijven om het groot onderhoud liften uit te voeren. Ook dit zal zeer waarschijnlijk gefaseerd worden uitgevoerd.

Tjerk Bangma en Erik Sauer zijn contactpersonen voor groot onderhoud liften. Vragen of suggesties kunt u richten aan tjerkbangma@gmail.com

Zonnepanelen

Meerdere keren is er in de nieuwsbrief al informatie gegeven over het onderzoek naar de mogelijkheden om zonnepanelen op onze daken te plaatsen. Energiecommissie en bestuur zijn er intensief mee bezig geweest. Er waren in het beging mooie vergezichten, maar de praktijk bleek weerbarstig. Voor de gebouwen 1, 2, 3 en 4 (met een grootverbruikersaansluiting) is aan onze VvE een rante SDE-subsidieregeling toegewezen. Daarvoor moet de installatie uiterlijk eind 2021 in gebruik zijn genomen. Gebouwen 5, 6,7 hebben een kleinverbruikersaansluiting, daarmee voldoen ze niet aan de subsidievoorwaarden voor SDE-subsidie, zoals we die hebben aangevraagd.



Woningbouwcorporatie Ymere is grooteigenaar in onze VvE, met 25 % stemaandeel. Ymere heeft beleidsrichtlijnen opgesteld waardoor het door hun beheerde gebouw 1 niet gebruikt kan worden voor 'onze' zonnepanelen. Blijft over: gebouw 2, 3 en 4. Hiervoor is een businessplan gemaakt en deze is op de ALV in stemming gebracht.

De ALV heeft gestemd over de vraag, of de leden van de VvE toestemming geven om een zonnestroominstallatie op de gebouwen 2, 3 en 4 te plaatsen onder de voorwaarden van de toegekende SDE-subsidie, en om de installatie te financieren met een voordelige energielevering.

Door het risicomijdende financiële beleid en het daaruit volgende stemgedrag van Ymere, is de vereiste tweederde meerderheid voor dit plan niet tot stand gekomen. Daardoor kan het plan nu niet doorgaan. Voor veel leden is dat een teleurstelling. Voor energiecommissie en bestuur is het een bittere pil.

Hoe verder?

Er is in januari contact opgenomen met een projectleider 'duurzame opwekking energie' bij de gemeente Amsterdam, maar hij gaf niet erg veel hoop op bijsturing van het beleid van Ymere.

De energiecommissie zoekt dringend nieuwe leden, om met frisse moed te kijken of en hoe we verder kunnen gaan met het opwekken van energie door zonnepanelen op onze daken.

Zijn er nog mogelijkheden voor gebouw 2, 3 en 4? Welke opties zijn er nog voor gebouw 5, 6 en 7?

Ook is het zeker zinvol en nuttig om verder in de toekomst te kijken en de beleidsvoornemens van de gemeente Amsterdam op het gebied van 'gasloos wonen' te volgen.

Begroting 2020

In voorgaande jaren heeft onze VvE weinig geld kunnen reserveren. We hebben 'niet veel vet op de botten'. In het nieuwe mjop zijn er hogere kosten voorzien, op basis van het oordeel van experts (met kanttekeningen ten aanzien van het schilderplan).

De reservering voor onderhoud gebouwen daalt in de komende jaren bovendien sterk, ten gevolge van noodzakelijke hoge uitgaven voor onderhoud schilderwerk en onderhoud liften.

Uit deze situatie is maar één conclusie te trekken: er is niet voldoende in de pot voor reserveringen. Daarom moet de premie omhoog, met ca. 20%. Het leek het bestuur ongewenst om dit in één keer door te voeren en daarom is er gekeken naar opties om dit te faseren.



Voorgesteld werd, om met terugwerkende kracht vanaf begin 2020 tot eind 2024 de maandbijdrage te verhogen met 5% per jaar. Dat komt neer op verhoging van de maandlasten met ongeveer 10 Euro voor een woning met parkeerplaats. Dit voorstel is aangenomen. Verder heeft de ALV het bestuur mandaat gegeven om het groot onderhoud schilderwerk en liften in 2021 te laten uitvoeren tot een bedrag van 453.590 euro plus eventuele meerkosten van ten hoogste 10%.

Vervolgstappen:

- De beheerder VBA heeft de bijbehorende verrekeningen reeds uitgevoerd.
- Nieuwe offertes voor groot onderhoud schilderwerk zijn aan 3 bedrijven gevraagd.
- Idem voor groot onderhoud liften.

Agendapunten voor de volgende ALV

De ALV van 2021 staat vooralsnog gepland voor mei 2021. Op de agenda staan de gebruikelijke punten, zoals jaarrekening en begroting.

Verder: stand van zaken bij onderhoud schilderwerk en liften. Maar ook zaken als veiligheid en sociale veiligheid, waarbij leden o.a. op de hoogte gehouden worden van de voortgang van de werkgroep hangjongeren.

Laadpalen: naar dit punt is op de ALV in 2019 gevraagd. Er is een advies opgesteld door een werkgroep en op basis daarvan heeft bestuur besloten om voorlopig geen voortgang te geven aan dit punt. Er zijn vragen rondom brandveiligheid gerezen. Indien er nieuwe inzichten zijn in 2021, kunnen die op de ALV worden gedeeld.

Aanvragen voor bouwkundige veranderingen die eigenaren willen aanbrengen aan de algemene voorzieningen (gevels, dak, vloeren), zoals plaatsen van airco of vloerverwarming. Eigenaren die zulke plannen hebben, dienen vóór de uitvoering toestemming te vragen aan de ALV. Eventuele aanvragen kunt u, voorzien van de nodige berekeningen en offertes, tijdig voorleggen aan het bestuur. Deze kunnen dan op de agenda van de ALV 2021 opgenomen worden.

Zijn er onderwerpen die u zelf aan de orde wilt stellen? Graag horen we van de leden, wat er leeft en welke onderwerpen u belangrijk vindt om met elkaar te bespreken. We pakken het op en gaan er samen met u mee aan de slag. Vragen of suggesties kunt u richten aan bart.scholten@me.com

Leden kascommissie

De leden van de kascommissie, André Klaassen en Joris Steunenbergh, zijn bereid om dit werk ook komend jaar op zich te nemen. Zij worden formeel herbenoemd.

Plantsoenen

Nieuws van de Tuincommissie

De tuincommissie is druk bezig geweest met het regelen van het beheer van ons plantsoen, inclusief het vervangen van dode planten, het snoeien van bomen en de bewatering bij droogte.

Vervanging van planten

Bij het vervangen van de planten rond gebouwen 2 en 3 zijn voornamelijk struiken en grassen gebruikt die bestand zijn tegen verschillende omstandigheden, rond gebouw 5 is er klimop vervangen. Er is afgesproken om de beschadigde gebieden in twee fasen te beplanten: Fase 1: Gebouw en 2, 3 en 5 (noord- of westzijde) in 2020; fase 2: Gebouw 7 (noordzijde) in 2021.

Onze hoveniers/tuiniers Alice en Farid doen dit werk.



Fase 1 is met succes uitgevoerd. De planten rond gebouw 3 en 5 doen het goed, terwijl delen van de tuin rond gebouw 2 (zuidzijde) verder moeten worden beplant. Tegelijkertijd zijn delen van gebouw 7 op natuurlijke wijze hersteld, zodat er minder aanplanting nodig zal zijn. Toch gaan we door met fase 2 in iets gewijzigde vorm. Vooral de noordkant van gebouw 7 (bij de Erasmusgracht) is bijzonder uitdagend en vereist planten die bestand zijn tegen extreme omstandigheden, zoals weinig licht en vocht in de winter, mogelijk droge omstandigheden in de zomer.

Bomen-snoei

In 2021 moeten de bomen op onze plantsoenen gesnoeid worden. Hiervoor is een specialist langs geweest voor een offerte.

De meeste bomen moeten licht gesnoeid worden. Maar de treurwilgen bij gebouw 6 en gebouw 2 vragen speciale aandacht.

De wilg bij gebouw 6 is al eens door de storm flink beschadigd en nu weer toe aan een snoeibeurt. De treurwilg bij gebouw 2 is zo groot geworden dat hij veel licht en uitzicht belemmert. Bovendien waarschuwde de bomenspecialist voor het risico op stormschade: er kunnen takken afwaaien. Daarom wordt er een vergunning aangevraagd om ook deze boom heel sterk te snoeien (kandelaberen).

De treurwilgen zullen daarna heel snel weer aangroeien. De tuincommissie kiest ervoor om beide treurwilgen niet te groot te laten worden. De offerte hiervoor ligt ter goedkeuring bij het bestuur.

Watergeven tijdens droge zomers

In de zomers van 2019 en 2020 was het erg droog en warm. Daardoor zijn veel planten in onze plantsoenen uitgedroogd, vooral rond gebouwen 2, 3, 5, 6 en 7, ondanks regelmatige bewatering met hulp van vele burens tussen maart en augustus 2020.

Voor het geval er weer droogte is, zijn er twee volledig functionerende pomp-sets door de VvE aangeschaft, elk met een elektrische pomp, slangen en kruitwagen. Een daarvan is er voor gebouwen 2-4 en één voor gebouwen 5-7. Ze zijn opgeslagen onder gebouwen 4 en 5.

Met onze hoveniers/tuiniers is in een overeenkomst vastgelegd, hoeveel tijd zij voor het werk in onze plantsoen beschikbaar hebben. Intensieve bewatering zit daar niet bij, dus doen VvE leden dit zelf. Er is een WhatsApp-groep met vrijwillige "tuinsproeiers" met momenteel 14 leden, maar meer vrijwilligers zijn altijd nodig.

Meehelpen?

Wil je komende zomer meehelpen? Graag!

Geef je dan op: voor gebouw 2,3,4 bij Ricardo Roura, ricardoroura1@gmail.com of Patrick Tijnstra, patricktijnstra@hotmail.com

Voor gebouw 5,6,7 bij Pauline Friedheim pa.friedheim@gmail.com

Namens de tuincommissie: Patrick, Pauline en Ricardo.



Voor en door de leden

Welkom commissie in Corona-tijd

Nieuwe eigenaren van onze VvE worden in de regel door leden van de welkom commissie benaderd. Doel hiervan is om een bezoek te brengen en hen een warm welkom te heten. We geven tijdens zo'n bezoek informatie over de VvE en we nodigen de mensen uit om mee te doen aan de verschillende werkgroepen. Zo hopen we dat iedereen zich betrokken gaat voelen bij het reilen en zeilen van onze VvE en onze gebouwen. Vaak komen er ook praktische tips aan bod over de woning en de buurt.

En toen kwam Covid 19...

We zijn al een jaar niet meer met een bos bloemen langs geweest bij nieuwe eigenaars/bewoners. En voorlopig zal dat ook niet gebeuren. Vandaar dit stukje. We bestaan nog wel en gaan weer op bezoek zodra het kan! De nieuwe eigenaren van afgelopen jaar krijgen een persoonlijk bericht van ons.

Namens de welkomstcommissie: Karin en Pauline.

Welcome committee in Corona time

New owners of our VvE are usually approached by us. The aim is to pay them a visit and give them a warm welcome.

During such a visit, we provide information about the VvE and we invite people to participate in the various working groups. This way we hope that everyone will feel involved in the ins and outs of VvE Erasmus. Often there are also practical tips about the apartment and the neighborhood.

And then Covid 19 came...

We have not visited new owners/residents with a bunch of flowers during the past year. And that will probably not happen for the time being. Hence this piece. We do still exist and will visit again as soon as possible. Last year's new owners will receive a personal message from us. Kind regards Karin en Pauline

Houd het riool schoon!

Voor de wc geldt de zogenaamde regel van de 3 p's. Te weten: **P**is, **P**oep en (toilet-)P**a**pier.

Al het overige hoort in de afvalbak en het hoort **ZEKER NIET** niet door de wc of de gootsteen gespoeld te worden. Denk aan:

- tampons, maandverband, hygiënische doekjes
- vochtig toilet papier
- babydoekjes
- make up doekjes
- papieren mondkapjes
- medicijnen
- (frituur)vet



Alles wat u door de wc of gootsteen spoelt, komt in het riool terecht. Sommige producten kunnen het riool verstoppen of vervuilen. Als u zich aan de 3 p's houdt voorkomt u verstoppingen en blijft het riool ook schoon.

Riool toch verstopt?

Onze VvE heeft een abonnement bij AORC, de Amsterdamse Ontstoppings- en Reinigings Centrale. Daardoor is hun ontstoppings-service voor onze leden gratis.

Is het riool verstopt?

Bel AORC op nummer 020-6311331 en meld dat je lid bent van VvE Erasmus. Dan ontstoppen ze het riool gratis. Maak je liever gebruik van de diensten van een ander ontstoppingsbedrijf? Dan moet je de rekening zelf betalen.

Technische tips

Verbouwing badkamer?

Tips van een ervaringsdeskundige

Peter Terstall heeft onlangs zijn badkamer laten verbouwen, en hij heeft er een artikel over geschreven. Het complete stuk met nog meer tips vind je op <http://www.vve-erasmus.nl>. Hieronder enkele tips die hij met belangstellenden wil delen.

- Realiseer je dat het druk is bij badkamerzaken. Houd bij de planning rekening met wachttijden bij de levering van bestelde artikelen.
- Houd er rekening mee dat een gemiddelde verbouwing van een badkamer zeker twee weken in beslag neemt.
- Het is een behoorlijke verbouwing. Het geeft ook veel stof. Het afdekken van apparatuur is zeker aan te raden. Het is handig dat je een bedrijf in de arm neemt met eigen personeel. Vaak huren bedrijven ZZP'ers in. Dat gaat gelukkig vaak goed, maar het gebeurt toch regelmatig dat ze jouw klus even laten zitten om tussendoor een andere klus uit te voeren. Het gevolg is dat je badkamer later opgeleverd wordt dan gepland.
- Het is aan te raden om tijdens de verbouwing aanwezig te zijn. Je voorkomt daar mogelijke misverstanden mee. Daarnaast kun je vragen van de werklui beantwoorden, zoals hoe hoog je bijvoorbeeld de spiegelkast wilt hebben.
- Het is niet altijd nodig om de bestaande tegels te laten verwijderen. Wij hebben dat niet gedaan. Het scheelt je een hoop rotzooi en het bespaart je in de kosten. Over de bestaande tegels kan goed heen getegeld worden.
- Neem je een inloopdouche, dan komt de vloer 5cm hoger te liggen. Dat is even wennen, maar verder geen probleem.



De douchewand is 90 cm lang.
De tegels bij de douche zijn tegelplaten uit één stuk van de vloer tot aan het plafond.

Tot slot nog enkele onderhoudstips:

- Ventileer voldoende. Dat is van belang om schimmel te voorkomen.
- Spoel na het douchen de wanden met water af, zodat zeepresten zijn verwijderd. Deze hebben een negatief effect op het kitwerk.
- Droog de wanden af met een wisser. Ook dat voorkomt schimmel.
- Mocht je toch ondanks alle voorzorgsmaatregelen last hebben van schimmel, dan is de schimmelvreter van Bison (rode fles) erg goed. Veel beter dan van HG!
- Een aanrader is om de douchewand en de tegels regelmatig te reinigen met een zogenaamde douche-reiniger. Een hele goede douchereiniger is die van Seal-skin. Het is effectief tegen vuil, zeepresten en kalk.

Ik hoop dat je wat aan de tips hebt.

Heb je vragen, mail mij dan: lp.terstall@ziggo.nl.

Je krijgt altijd antwoord! Peter Terstall

– Een douchewand moet minimaal 90cm zijn. Kortere is niet aan te raden vanwege water dat je badkamer inloopt.

– Informeer je buren wanneer de verbouwing plaatsvindt. Wij hadden een schema in de lift opgehangen van de diverse werkzaamheden met daarbij de tijden. Een verbouwing geeft nu eenmaal overlast. Het is dan prettig dat je de buren daarvan op de hoogte zijn.

– Het huishoudelijk reglement geeft in artikel 13, lid 9 het volgende aan als het gaat om het beperken van hinder: "Om overige hinderlijke geluiden te beperken mag alleen worden geklust op maandag t/m vrijdag van 08:00 uur tot 20:00 uur en weekenden en feestdagen van 10:00 uur tot 18:00 uur."