

Actief Wonen

1

VvE Erasmus / September 2019

www.vve-erasmus.nl

In deze nieuwsbrief:

Vooraf
Berichten van VvE Beheer
Technisch onderhoud
Duurzaamheid | energie
Plantsoenen
Sociale veiligheid
Voor en door de leden

Vooraf

Na onderbreking van ruim een jaar gaat de nieuwsbrief van onze VvE weer verschijnen. De redactie is bereikbaar via:

nieuwsbrief@vve-erasmus.nl

We streven ernaar om 4 keer per jaar een nieuwsbrief te laten verschijnen. Daarin gaan we in op actuele zaken.

Website

Op <http://www.vve-erasmus.nl> staat algemene informatie over en voor onze VvE. Je kunt er bijvoorbeeld belangrijke documenten vinden, zoals het Huishoudelijk Reglement. Ook staan er tips van en voor bewoners. De website wordt geactualiseerd en kan dan weer als informatiebron gebruikt worden.



Berichten van VvE Beheer

Meldt schade aan casco!

Onze beheerder VBA (VvE Beheer Amsterdam) regelt het herstel van schade aan het casco van het gebouw (vloeren, plafonds, muren, kozijnen, ramen) en de algemene ruimtes (hallen, garages, technische installaties).

Voor technische klachten aan het casco of de algemene ruimten kunt u VBA als volgt bereiken:

– Voor spoedeisende klachten: bel het servicenummer 020-5209099.

Buiten kantooruren word je dan automatisch doorgeschakeld naar een 24-uur service (de meldkamer).

– Niet-spoedeisende meldingen kun je doorgeven via www.vvebeheer-amsterdam.nl

Log in met je inlogcode (gebruikersnaam en wachtwoord). Klik vervolgens in de linker menu-balk op 'gebouwbeheer' en 'reparatieverzoek melden'.

Wordt de schade niet tijdig en adequaat behandeld? Bel dan svp met de afdeling service & onderhoud van VBA. Helpt dat niet voldoende? Neem dan contact op met de accountmanager, dhr. Wim Balstra: w.balstra@vvebeheer-amsterdam.nl

Technisch onderhoud

Schilderwerk

Tijdens de ALV van 22 mei 2019 hebben we de situatie besproken van de uit te geven opdracht voor groot onderhoud van het schilderwerk. Het schilderen van alle houten onderdelen, zoals deuren, ramen, kozijnen, enz. aan de buitenkant van de gebouwen staat in ons Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) gepland voor 2019. Gemiddeld moet het houtwerk eens in de 7 à 8 jaar geschilderd worden, het zou dus om de derde 'grote beurt' gaan van ons complex. Zodra zo'n opdracht ingepland staat, wordt er

een proces opgestart om te komen tot een passende offerte.

Tijdens de voorgaande jaren is er geld opzijgezet om het groot onderhoud van het schilderwerk ook daadwerkelijk te kunnen betalen. Het gereserveerde bedrag dat we op dit moment hiervoor gespaard hebben is € 270.000.

Conform planning zijn de voorbereidingen opgestart en – om een lang verhaal kort samen te vatten – de uitgebrachte offertes kwamen uit op een gemiddeld bedrag van € 425.000. Een ‘gat’ in onze begroting van €155.000 dus. En een groot verschil met het eerder ingeschatte bedrag voor het schilderwerk. Dit hebben we dan ook besproken in de ALV. In die vergadering is toen besloten om het mandaat voor deze opdracht te verhogen naar € 350.000.

Mandaat

Met dit vernieuwde mandaat zijn we aan de gang gegaan. Het blijkt tegen te vallen om de kosten op korte termijn naar beneden te krijgen. In tegenstelling tot het inzicht van de ALV lijkt het erop dat we op korte termijn geen partij kunnen vinden die het schilderwerk voor dat bedrag wil gaan doen. Nader onderzoek is dus nodig om te bepalen wat wèl mogelijk en wenselijk is. De technische Commissie en een deel van het bestuur is bij elkaar gaan zitten om met elkaar te bepalen welke maatregelen mogelijk zijn om wèl een offerte te krijgen die past bij de gestelde eisen en die tegelijkertijd binnen het mandaat past. Dit kunnen bijvoorbeeld oplossingen zijn die inzoomen op zaken als de kosten voor steigers, het laten verven in de winter (dat kan goedkoper zijn), extra offertes opvragen van andere partijen enz.

Uitzoekwerk

Onze beheerder VBA stelt dat het hoger dan ingeschatte bedrag van de ontvangen offertes past in de huidige hoogconjunctuur en dat het zoeken naar goedkopere opties uiteindelijk niet succesvol zal zijn. Toch willen we ons best doen om samen tot de best mogelijke optie te komen. Pas als wij onze brede verkenning hebben gedaan zouden we tot een vergelijkbare conclusie kunnen komen. De komende periode ligt er dus redelijk veel uitzoekwerk voor ons. We houden jullie op de hoogte van de voortgang.



Duurzaamheid / energie

Wat doet de energie-commissie?

De energiecommissie is sinds de lente van 2018 actief. De commissie adviseert het bestuur en informeert de leden op energiegebied.

Als commissie stellen we ons de vraag: wat kan onze VvE doen aan ‘vergroening’, welke bijdrage kunnen wij leveren aan de energietransitie? Als richtlijn daarvoor gelden drie punten, de ‘trias energetica’: 1. Beperk de energievraag, 2. gebruik duurzame energie en 3. gebruik fossiele energie alleen indien nodig en dan zo efficiënt mogelijk.

In de lente van 2018 hebben we bij de gemeente Amsterdam een gratis energie-advies aangevraagd. Daarin staat dat we als VvE de volgende opties hebben:

1. We kunnen besparen, bijvoorbeeld door nog meer lampen te vervangen door LED en door meer bewegings-sensoren te installeren. De Technische Commissie van onze VvE is hier al mee aan de slag (geweest).
2. We kunnen als VvE zelf duurzame energie opwekken door het installeren van zonnepanelen. Optie twee is nu de eerste prioriteit voor de energiecommissie. We onderzoeken hoe we collectief, als VvE, zonnepanelen kunnen laten plaatsen op onze daken.

Waarom niet individueel, iedere eigenaar voor zichzelf? Dat kan niet omdat het organisatorisch en bouwtechnisch heel erg lastig en complex zou zijn.

Wat houdt collectieve opwekking in? Er wordt stroom geproduceerd door de zonnepanelen en deze wordt gebruikt voor de algemene ruimtes en de liften. Alle stroom die niet (gelijktijdig) zelf wordt verbruikt voor algemene ruimtes en liften, kan worden verkocht.

Hoe krijgen we collectieve opwekking van zonne-energie nu voor elkaar? Hoe kunnen we dat betalen?

Daarvoor zijn er in Nederland subsidieregelingen, waaronder de zogenaamde SDE+ regeling. Zie voor meer info:

<https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimulering-duurzame-energieproductie>

Deze subsidie heeft de VvE aangevraagd en hij is ook toegekend.

Hoe nu verder? De energiecommissie heeft samen met een adviseur een business case gemaakt ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid. De energiecommissie en de financiële commissie hebben deze business case eind augustus besproken.

Vervolgens zal de energiecommissie een gesprek inplannen met Ymere, omdat de woningcoöperatie lid is van onze VvE en daarom onderdeel uitmaakt van de besluitvorming (oktober).

In samenwerking met het VVE-bestuur organiseert de energiecommissie in november een informatieavond voor alle leden. Dan worden de voorstellen van de energiecommissie toegelicht en besproken. Tijd voor info door experts en tijd voor opmerkingen en vragen van de leden is er die avond volop.

Op basis van de uitkomsten van de informatieavond maakt de energiecommissie een definitief voorstel en advies aan het bestuur.

Tenslotte komt er in december een bijzondere ALV, waarbij de leden hun stem kunnen uitbrengen voor/tegen deze voorstellen.



Plantsoenen

De Tuinassistent Beau Paysage

In opdracht van de VvE en in overleg met de tuincommissie voert *De Tuinassistent Beau Paysage voor tuinonderhoud en aanleg* het onderhoud uit aan onze plantsoenen. Alies Fernhout van Beau Paysage vertelt hierover.



Al ruim acht jaar onderhouden wij de plantsoenen rond de flatgebouwen met veel plezier. Wekelijks wordt er geschoffeld en gewied. En op diverse momenten wordt de verschillende beplanting gesnoeid en bemest. In overleg met de tuincommissie vervangen we beplanting. Ons is gevraagd of we af en toe in de nieuwsbrief een stukje willen schrijven. Deze keer een stukje over hitte.

Watertekort

De zomers worden droger, maar vooral ook heter. Dat heeft vanzelfsprekend consequenties voor de beplanting. Watertekort maakt de planten kwetsbaar en de felle zon veroorzaakt verbranding. Ecologisch gezien reageert een plant door zichzelf te beschermen: door de verbranding is er minder blad en daardoor minder verdamping. Daarnaast bedekken afgevallen bladeren de grond, waardoor ook hier minder verdamping optreedt. Vooral eenjarige planten reageren op droogte door te gaan bloeien: om van voortplanting verzekerd te zijn schieten ze sneller in zaad. Al deze reacties komen voort uit de warmte-stress die de plant ervaart.

Aanpassing

In de plantsoenen hebben vooral de planten aan de waterkant het zwaar bij warmte. De afgelopen jaren hebben we gefaseerd de beplanting aangepast met soorten die beter bestand zijn tegen hitte. Voornamelijk de hortensia's (die veel water nodig hebben) stonden daar niet goed en

zijn grotendeels vervangen. Zo staan er nu meer grassen, spirea, hertshooi en lavendel. Daarnaast is er compost aangebracht om de bodemstructuur te verbeteren. Een bodem met meer zogenaamde 'organische stof' is veel beter in staat om vocht vast te houden. Ook werkt het als een soort mulchlaag, waarbij de bodem beschermd wordt. Op deze manier proberen we op ecologische wijze de plantsoenen meer weerbaar te maken tegen nieuwe zomerse realiteit."

De tuincommissie

In de tuincommissie zijn 3 personen actief: Pauline Friedheim, Patrick Tijmstra en Ricardo Roura.

De tuincommissie coördineert het onderhoud van onze plantsoenen en heeft daarover nauw contact met 'Beau Paysage'. In het stukje hiervoor heb je kunnen lezen hoe er gewerkt wordt in onze plantsoenen.

Water geven bij droogte

Je hebt vast ook gezien dat enkele medebewoners regelmatig druk waren met het beregenen van de planten. Ondanks dat de planten wel tegen een stootje kunnen was/is dat nodig bij aanhoudende droogte of grote hitte. De VvE heeft twee nieuwe pompen aangeschaft. Daarmee kunnen we water uit de gracht halen en gebruiken. Best een klusje, maar doordat we met een groepje zijn, is het te doen. Toch kunnen we nog wel wat hulp gebruiken.

Vrijwilligers gezocht!

Wie wil zich inzetten op droge zomerse dagen? Met name bewoners uit gebouw 2 en 3 kunnen we gebruiken! U kunt zich hiervoor opgeven bij de tuin commissie. We houden contact via een groepsapp.



Sociale veiligheid

Woonomgeving

Onze woonomgeving is prachtig en er wordt druk gebruik van gemaakt. Soms leidt dat tot overlast.

Wijkagent

Zie of ervaar je een onveilige situatie? Of heb je overlast door gebruikers van onze woonomgeving? Meld dat bij de wijkagent Paul Beentjes via mail: paul.beentjes@politie.nl of telefoon 0900-8844.

Paul Beentjes geeft aan dat tijdig melden van ervaren overlast belangrijk is. Wacht niet tot een situatie is geëscaleerd.

De wijkagent fietst zelf regelmatig over ons complex om te kijken wat er speelt. Ook maakt hij soms een rondje door onze garages.



Afval

Heb je overlast van vuil op straat of rondom de vuilnisbakken? Meld dat via <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/melding-openbare/> of bel naar 14020

Overlast door burens

Ervaar je overlast van andere bewoners van ons complex? Ben je de enige die dit ervaart? Spreek de overlastgever dan aan en los het samen op. Zijn er meerdere bewoners die overlast ervaren? Zoek contact met elkaar op en los het samen op.

Word je door buren aangesproken op overlast? Wederzijds respect en begrip is de norm. Spreek dan samen de oplossing af die voor iedereen het beste werkt. Lukt dat niet? Probeer dan bemiddeling of mediation aan te vragen via buurtbemiddeling, bijvoorbeeld www.beterburen.nl. Loop je ook daarin vast? Meld het dan aan het bestuur.

Klachten

Over overlast zijn de volgende klachten binnengekomen:

Stankoverlast door open vuur & BBQ.

Er zijn bewoners die op de begane grond al dan niet regelmatig de BBQ aansteken in 'hun' tuin. Andere bewoners kunnen hier overlast van ervaren. De richtlijn is dat we rekening houden met elkaar en er samen uitkomen. Aan elkaar laten weten wat de overlast is is een eerste stap naar een duurzame oplossing.

Het Huishoudelijk Reglement zegt (artikel 12.3): 'Het stichten van open vuur, zoals barbecuen, in en om de gebouwen is verboden.'

We hanteren als richtlijn:

- (Brand-)veiligheid moet gewaarborgd zijn.
- Overlast? Bespreek het eerst met degene die overlast geeft. Zoek elkaar op. Bent u de enige die er last van heeft? Of zijn er ook andere bewoners? Ga met elkaar in contact en stel vast wat voor jullie de beste oplossing is. Helpt een gesprek niet voldoende? Probeer buurtbemiddeling via www.beterburen.nl

Gebruik van garageplek als opslagplaats

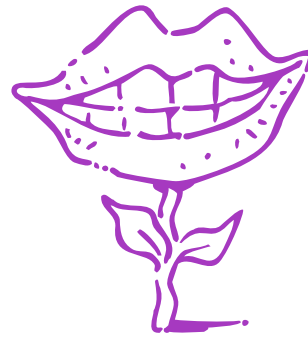
Sommige bewoners gebruiken hun parkeerplaats in de garage als opslag, of stallen meerdere voertuigen op één plek. Dit is niet toegestaan.

Het Huishoudelijk reglement zegt (artikel 14. 8): 'Op een parkeerplaats mag slechts één voertuig worden geparkeerd. De vergadering machtigt het bestuur om overige voorwerpen te verwijderen.'

We hanteren als richtlijn:

- (brand-)veiligheid moet gewaarborgd zijn
- optimaal in- en uitrijden moet mogelijk zijn
- Overlast? Bespreek het eerst met de eigenaar! Zoek elkaar op. Bent u de enige die er last van heeft?

In 2018 zijn er een aantal meldingen geweest bij het bestuur. Deze zijn steeds individueel opgelost. Mochten er structureel meer meldingen komen dan zal het bestuur handhaving opstarten voor alle parkeerplaatsen in de garages.



Voor en door de leden

Brief over CV en WTW

De Agpo cv-ketels, die geïnstalleerd zijn bij de oplevering van onze appartementen, zijn 16 jaar oud en, gezien de leeftijd, mogelijk aan vervanging toe. Daarnaast leverde een aflevering van Kassa over dat de Agpo cv-ketel in brand kon vliegen ook reacties op richting de technische commissie. Bewoners zijn door de aflevering van Kassa ongerust geworden.

Dat was reden voor de technische commissie om meer informatie in te winnen en om de leden hierover te informeren. Via onze beheerder VBA kreeg je op 28 augustus een brief met informatie over de cv-ketel en de wtw-installatie en het laten vervangen, cq reviseren daarvan.

Let wel: onderhoud en eventueel vervanging van cv en wtw is zaak van de individuele eigenaren. De VvE heeft hier geen bemoeienis mee. De brief is puur informatief, als service voor de leden.

Naambordjes

Voor alle bewoners zijn er nieuwe naambordjes gemaakt, die op vrijdag 20 september worden aangebracht.

7a

VE-Erasmus

Versterking gezocht

Deze nieuwbrief is gemaakt door Ina Berlet en Peter Vermeulen. We zijn nog op zoek naar één of twee mensen die de redactie willen komen versterken. Heb je zin en tijd om mee te doen? Wil je een stukje schrijven voor de nieuwsbrief? Of heb je een bericht, melding of tip die volgens jou in de nieuwsbrief kan?

Laat het svp weten; stuur een mailtje naar: nieuwsbrief@vve-erasmus.nl