

Beste leden van de Vereniging van Eigenaars Het Emplacement,

We willen u middels dit bulletin informeren over:

- Zonnepanelen
- Cameratoezicht
- Inschakelen Stichting VvE Belang
- Gescheurde staalkolom
- Rooster van aftreden bestuur

ZONNEPANELEN

Op 24 juni 2020 werd in de ALV afgesproken de mogelijke plaatsing van zonnepanelen en het daarmee verminderen van wateroverlast op de galerijen nader uit te werken. Een werkgroep bestaande uit 2 bestuursleden en 2 leden van de VvE: Anneke Dijkstra, André Blik, Hans van Tielen en Jaap van Hemmen, heeft advies uitgebracht aan het bestuur.

Inventarisatie:

- Aanwezig waren 2 offertes, deze zijn nog niet volledig:
 1. Plaatsing VvE zonnepanelen. Indicatief begroot voor het deel VvE op ca. € 27.000 incl. btw.
 2. Stalen draagconstructie voor de VvE-zonnepanelen aan de bestaande draagconstructie glaswand/betonnen galerijvloeren, indicatief begroot op € 18.500 incl. btw.
- Contact met Gemeente Leeuwarden. Wij ontvingen relevante bouwtekeningen en sterkteberekeningen en ook waarschuwingen voor onze aanpak.
- Daarna is offerte gevraagd aan twee constructeurs, beide bekend met ons gebouw, of plaatsing qua constructie, gewicht, enz. te realiseren is:
 - Constructeur 1: Veel mitsen en maren. Plaatsing van zoveel extra gewicht vraagt degelijk onderzoek.
 - Constructeur 2: Gaf een offerte af voor ingeschat eerste werk ca. € 4.200 incl. btw en daarboven een reeks losse einden, plus dat wij als VvE zelf zaken moesten gaan uitzoeken en uitvoeren.
- Binnen de VvE bekende informatie: Aannemersbedrijf J.G. Visser heeft na de bouw aangegeven dat er in de toekomst niet veel mogelijkheden waren om het dak extra te belasten, dit vanwege de lichte constructie van de bovenste verdieping en vooral van het houtskelet dak.
- Gemeente Leeuwarden gaf aan dat een aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk is en dat wij daarbij zelf berekeningen en verklaringen van brandveiligheid, constructie- en bouwfysische elementen enz. moeten aanleveren. Het gaat o.a. om ont- en beluchting achter de geluiddempende wand aan de spoorzijde. Dit betekent dat wij vervolgoopdrachten moeten uitzetten om de plaatsing van zonnepanelen en verminderen wateroverlast in te laten schatten/te laten berekenen.
- Onze verzekeraar wil vóór acceptatie van de zonnepanelen beschikken over een rapport van berekeningen en verklaringen. Recente branden her en der in het land noodzaken een beoordeling door de verzekeraar vooraf.
- Ons schoonmaakbedrijf geeft aan dat het afsluiten van de bovenzijde van de geluidwerende wand, de schoonmaakkosten laat stijgen omdat hoogwerkers moeten worden ingezet, waar nu vanaf het dak wordt gewerkt.

Conclusies werkgroep:

1. Na het verzamelen van informatie was er contact met Gemeente Leeuwarden, Ingenieursbureaus voor de constructieve opgaven, ons schoonmaakbedrijf over mogelijke gevolgen en onze verzekeraar voor mogelijk door hen te stellen eisen.

Na deze contacten bleek dat we nog meer informatie nodig hebben, er nog onbeantwoorde vragen zijn. Het vinden van deze antwoorden moet gebeuren door externen om te kunnen bepalen hoe e.e.a. werkelijk kan worden gerealiseerd en voor welke prijs.

2. N.a.v. door de ingenieursbureaus schriftelijk en mondeling gegeven reacties, waarschuwingen van de gemeente en verzekeraar, concludeert de werkgroep dat op basis van de huidige inzichten, voorwaarden, investeringen en open eindes het niet wenselijk is de plaatsing van zonnepanelen voor de VvE om daarmee de vochtoverlast te reduceren verder te onderzoeken: de investeringen zijn minimaal € 50.000, maar naar verwachting oplopend tot € 60.000 incl. btw. We achten het niet verantwoord om zo'n groot deel van onze reserve in te zetten voor de plaatsing van zonnepanelen. De opbrengst zou kunnen oplopen tot ca. € 3.400 per jaar. Panelenplaatsing nu betekent dat deze er over 10 à 15 jaar weer af moeten als onze dakbedekking moet worden vervangen. Het rendement staat fors onder druk door de hoge (opstart)kosten, maar ook door het binnen enige jaren aflopen van de salderingsregeling. Subsidies zijn voor ons nu niet beschikbaar.

3. Onze gebouwconstructie is nu ongeschikt; wellicht dat over enige jaren de situatie gunstiger is voor wat betreft het gewicht van lichtere panelen en bevestigingen.

4. Landelijke en algemene ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid kunnen in de toekomst onze inzichten en uit te voeren acties wellicht vergemakkelijken.

5. Het terugdringen van wateroverlast; aan de beoordeling van een oplossing, daar zijn we tot nu toe nog niet eens aan toegekomen en dat onderwerp baart ons zorgen.

Aanbevelingen van de werkgroep zonnepanelen aan het bestuur van de VvE:

1. Op dit moment niet verder gaan met het uitwerken van de plaatsing van zonnepanelen voor onze eigen VvE en voor de 30 appartementen. Dit onderwerp op HOLD zetten tot het moment dat de technische ontwikkelingen dit wel mogelijk maken.

2. Het terugdringen van vocht op de galerijen op te gaan pakken zonder plaatsing van zonnepanelen.

Besluit bestuur:

Het bestuur dankt de werkgroep voor de aanbeveling en heeft in de bestuursvergadering van 21 april 2021 de aanbeveling integraal overgenomen. In de eerstvolgende Algemene Leden Vergadering wordt het besluit nader toegelicht en is er vanzelfsprekend de mogelijkheid om vragen te stellen.

CAMERATOEZICHT

In de laatste Algemene Leden Vergadering is ook besloten het huidige camerasysteem te vervangen. De opdracht hiervoor is direct na de vergadering verstrekt. Door persoonlijke omstandigheden van degene die dit voor ons zal uitvoeren is dit vertraagd. Wij vertrouwen er op dat de werkzaamheden spoedig uitgevoerd zullen worden.

RANGEER-NIEUWS - 01

NIEUWSBRIEF

Informatiebulletin Vereniging van Eigenaars Het Emplacement - Editie 01, mei 2021

INSCHAKELLEN STICHTING VVE BELANG

Het bestuur heeft besloten gebruik te maken van de module Bouwkundige Ondersteuning die Stichting VvE Belang, waar we lid van zijn, aanbiedt. De inspecteur heeft inmiddels de opgevraagde informatie, o.a. Bouwtekeningen en Meer Jaren Onderhoud Planning (MJOP) ontvangen. Onlangs is ons gebouw geïnspecteerd. Het verslag zal ook een advies inhouden voor (het actualiseren en uitbreiden van) het MJOP. We gaan ook met hem in gesprek over de wateroverlast.

GESCHEURDE STAALKOLOM

Zoals u heeft kunnen zien is één van de staalkolommen van de vliesgevel 'ingepakt' nadat geconstateerd is dat deze scheuren vertoonde. We zijn in afwachting van de analyse en voorstellen van de deskundigen. De inspecteur van Stichting VvE Belang vragen we ook om advies.

SAMENSTELLING BESTUUR VVE, ROOSTER VAN AFTREDEN, LEDENVERGADERING

Per 1 april 2021 is het bestuur weer voltallig in de volgende samenstelling:

Anneke Dijkstra voorzitter, Annemarie Ruesen bestuurslid, André Blik algemeen bestuurslid, Evert Kiestra penningmeester en administrateur, Klaas Waterlander secretaris.

Het bestuur heeft besloten een rooster van aftreden op te stellen met steeds een bestuurstermijn van 3 jaar:

2022 aftredend: Secretaris

2023 aftredend: Penningmeester en Algemeen bestuurslid

2024 aftredend: Voorzitter en Bestuurslid

Er is geen sprake van een maximale bestuurstermijn. Wie wil kan zijn termijn meermaals verlengen met 3 jaar.

We schrijven een Algemene Leden Vergadering uit zodra dit binnen de gestelde kaders weer kan.

Schroom niet om het bestuur te benaderen over zaken die volgens u aandacht vragen en niet kunnen wachten tot de vergadering. Denk bijvoorbeeld aan de weldorpel van één van de bergingen, hier is inmiddels actie op ondernomen. Samen dienen we het gebouw in goede conditie te houden.

Via deze weg willen wij ook Nelly Oosterheert-Schuhmacher welkom heten als nieuw lid van onze VvE.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Vereniging van Eigenaars Het Emplacement,