

Beste leden van de Vereniging van Eigenaars Het Emplacement,

We willen u middels dit bulletin informeren over:

- Oproep nieuwe bestuursleden
- Motivatie Evert
- Rookgasafvoerkanaal (RGA's)
- Vastgoed Mondhygiëne Leeuwarden
- Klusgroep
- Brandpreventie

OPROEP NIEUWE BESTUURSLEDEN

Onlangs heeft de voorzitter van de VvE Anneke Dijkstra haar taak als bestuurslid per direct beëindigd. U bent hiervan allemaal op de hoogte gebracht. De reden hiervoor ligt in de privésfeer.

Afgelopen week heeft de penningmeester/administrateur van de VvE Evert Kiestra eveneens te kennen gegeven zijn werkzaamheden voor de VvE te willen beëindigen. De motivatie van Evert vindt u op pagina 2.

Het stoppen van beide bestuurders wordt door de bestuursleden die blijven zitten ten eerste betreurd maar het dient te worden geaccepteerd.

Het huidige VvE bestuur bestaat momenteel nog uit 4 personen maar dit worden er dus binnenkort 3. Dit oneven aantal is toegestaan in verband met stemmingen maar verre van ideaal gezien de hoeveelheid taken die moeten worden uitgevoerd.

Het bovenstaande betekent dat het bestuur van de VvE per direct een nieuwe voorzitter/bestuurslid, penningmeester en administrateur nodig heeft.

Oproep: Meldt u aan als kandidaat voor een bestuursfunctie. Neem dit serieus in overweging want het is nuttig, nodig en ook nog eens leuk. De bestuursvergaderingen verlopen in ontspannen sfeer, we kennen elkaar allemaal, u zit niet met vreemden om tafel.

Geef aan welke werkzaamheden u het liefst zou willen/kunnen uitvoeren. Dit kan op technisch vlak zijn, puur administratief of anderszins.

Het bestuur probeert de werkzaamheden evenwichtig over de bestuursleden te verdelen waardoor u maar geringe tijd met uw bestuursfunctie bezig bent.

We hanteren een rooster van aftreden hetgeen betekent dat u de functie aangaat voor een termijn van drie jaar. Na deze drie jaar krijgt u de mogelijkheid om af te treden of u herkiesbaar te stellen voor de volgende termijn van drie jaar. Het is dus geenszins de bedoeling de functie aan te gaan voor onbepaalde tijd.

Meldt u zich alstublieft aan voor 12 augustus 2023 door een mail te sturen naar: secretaris@hetemplacement.nl. Een brief in de bus van nr. 176 mag ook of een briefje in de ideeën-bus (begane grond onder de trap).

De functie van voorzitter/bestuurslid en penningmeester is door velen van ons in te vullen, zeker met de nodige hulp van de overige bestuursleden en Evert. Het bestuur beseft daarnaast heel goed dat de functie van administrateur niet door zomaar iemand kan worden ingevuld. Hiervoor is gedegen kennis noodzakelijk. Wellicht dat deze onder de VvE leden aanwezig is, dat horen we dan graag van u.

Kan de VvE binnen de eigen gelederen geen administrateur benoemen dan zijn we als VvE genooddaakt om deze taak extern weg te zetten hetgeen vanzelfsprekend betekent dat we voor hogere kosten komen te staan.

Vinden we onder de leden geen nieuwe bestuursleden dan overweegt het bestuur om het beheer van de VvE uit te besteden aan derden. Zo zijn we als VvE in 2004 ook gestart. Om kosten te besparen hebben we echter in 2009 zelf het beheer onder onze hoede genomen met het gevolg dat alles beter geregeld wordt en we aanmerkelijk lagere kosten hebben. Neem dit mee in uw overweging om u aan te melden als bestuurslid want niemand van ons is gebaat bij een stijging van de VvE bijdrage met €25-€30 per maand door een dergelijke maatregel. Het ging zo goed de afgelopen 14 jaar, laten we dit met zijn allen voortzetten.

MOTIVATIE EVERT

Beste mensen,

Ik heb besloten om af te treden als penningmeester/administrateur. De reden is, ondanks dat er democratisch gekozen is om tegen de plaatsing van de airco van Vastgoed Mondhygiëne Leeuwarden B.V. te stemmen, ik mij hier niet in kan vinden.

Na de stemming, voor mij teleurstellend, was mijn gevoel al wil ik zo wel verder. Na de eerste bestuursvergadering heb ik aangegeven niet verder te willen ondanks dat de bestuursvergaderingen altijd in een ontspannen sfeer verlopen.

We moeten hier met elkaar wonen en werken dus begrip en respect tonen. Dat alle commerciële ruimtes momenteel in gebruik en netjes zijn moeten we koesteren, bij leegstand zal "Het Emplacement" er geheel anders uitzien. We willen ons gebouw graag up to date houden maar met deze stemming voel ik daarin een blokkade en kan ik mijn bestuurswerkzaamheden niet meer uitvoeren.

Evert Kiestra

ROOKGASAFVOERKANALEN (RGA's)

Per 1 april 2023 zijn er strengere wettelijke eisen gesteld aan RookGasAfvoeren (RGA's) van verbrandingsstoestellen zoals o.a. CV-combiketels. De nieuwe Gasketelwet schrijft voor dat vanaf die datum alleen nog gecertificeerde installatiebedrijven en monteurs mogen werken aan gasverbrandingstoestellen. Sinds 2017 is in de NPR 3378-45 voorgeschreven dat bij iedere vervanging van de cv-ketel het rookgaskanaal vervangen moet worden. De VvE heeft de kanalen in 2018 laten keuren en deze werden goed bevonden voor een periode van vijf jaar. Het rapport heeft echter vanaf 1 april geen geldigheid meer en opnieuw certificeren is niet meer mogelijk.

Dat heeft voor ons gebouw gevolgen en we geven hier in hoofdlijnen aan wat dat kan gaan betekenen.

Ieder appartement of commerciële ruimte heeft een eigen CV- en WTW-installatie, van welke de beide afvoeren in combinatie met elkaar buiten op het dak onder een kap uitmonden. Ook zijn in de kap nog andere kanalen als voor de afzuigkap en luchttoevoer, maar voor deze laatste twee zijn er nu geen gevolgen. Het gaat dus om de niet langer gecertificeerde combi-afvoer van CV en WTW, deze zijn kortweg afgekeurd. Dit speelt niet alleen binnen onze VvE, heel veel appartementsgebouwen lopen hier momenteel tegenaan.

De begane grond heeft een eigen rechtstreekse RGA maar de 3 woonlagen met 30 appartementen hebben een gecombineerde RGA, beide moeten worden gerenoveerd of wellicht geheel worden vervangen. De CV-combiketel en WTW-unit zijn ieders eigen verantwoordelijkheid. Alle RGA's zijn voor onderhoud voor rekening van de VvE. Het bestuur is nu bezig de aanpak van deze grote klus voor te bereiden.

We weten nu al dat de uitvoering ingrijpt in ieders CV-ruimte en dat de financiële gevolgen fors zullen zijn. Daarom moet deze exercitie zo efficiënt mogelijk gebeuren.

De belangrijkste RGA-problemen zijn de brandveiligheid, de CO2-uitstoot, condens in de aluminium standleidingen en lekkende bevestigingen van deze leidingen. De aanpak, kosten en planning zijn ingrijpend. Tekorten op materiaal, materieel en op vakmensen zijn zaken waar wij uiteraard ook tegen aanlopen.

Er is een hele technische verhandeling te geven, maar dat doen we hier nu niet. Ook omdat er nog veel moet worden uitgezocht door deskundigen van wie wij nog niet alle antwoorden hebben.

Het kan zijn dat u binnenkort ook zelf met dit punt te maken krijgt. Bijvoorbeeld als u een nieuwe ketel en/of WTW-unit wilt laten plaatsen. Of bij het reguliere onderhoud van uw installatie. Uw installateur kan u vragen naar de staat van de RGA en wil misschien zijn werkzaamheden uitstellen of aanpassen.

Het is daarom raadzaam indien dit zich bij u speelt, vooraf contact te (laten) zoeken met het bestuur van onze VvE, zodat er afstemming gaat plaatsvinden (mail naar secretaris@hetemplacement.nl).

RANGEER-NIEUWS - 03

NIEUWSBRIEF

Informatiebulletin Vereniging van Eigenaars Het Emplacement - Editie 03, juli 2023

Er zal nog een inventarisatie gaan plaatsvinden naar de CV-combiketels en WTW-installaties in ons pand om de toekomstige aanpak vlot te laten verlopen. Het bestuur neemt daartoe binnenkort contact met u op via e-mail.

We begrijpen het dat dit korte bericht wellicht vragen bij u oproept; u kunt André Blik benaderen voor meer informatie.

FASTGOED MONDHYGIENE LEEUWARDEN BV

Op 30 mei 2023 heeft het bestuur van de VvE u op de hoogte gebracht van de uitkomst van de stemming van het verzoek van Vastgoed Mondhygiëne Leeuwarden BV (VML) tot het mogen plaatsen van een airco-buitenunit.

Het door het merendeel van de VvE leden afgewezen verzoek was vanzelfsprekend voor VML zeer teleurstellend hetgeen hen heeft doen besluiten het bij de kantonrechter neer te leggen.

De afgelopen periode zijn van meerdere VvE leden vragen en/of reacties binnengekomen die hierop met verbazing reageren en/of dit niet begrijpen omdat het besluit democratisch is verlopen.

Voor alle duidelijkheid: Dit is niet vreemd. Iedere burger in Nederland heeft bij wet het recht een genomen besluit bij de kantonrechter aan te vechten. Het bestuur van de VvE heeft dan ook direct aangegeven kennis genomen te hebben van deze volgende stap.

Op het moment van publicatie van deze nieuwsbrief kunnen we u nog niet verder informeren.

KLUSGROEP

Binnenkort komt de 'klusgroep' bij elkaar om ruggenspraak te houden over hetgeen allemaal door de leden zelf gedaan kan worden. Een aantal zaken wordt natuurlijk al prima geregeld door de leden zoals b.v. het onderhoud van het groen maar andere zaken kunnen wellicht nog wel wat beter worden opgepakt. Het bestuur denkt aan de volgende zaken maar input van een ieder is van harte welkom:

- sneeuwruimen en zout strooien
- onkruid bestrijding
- vlaggen
- chemoboxen
- minibieb
- containerberging
- schoonmaak-dag
- galerijverlichting (onderhoud, kapotte lampen vervangen willen we zelf gaan doen)

BRANDVEILIGHEID

In Rangeernieuws 02 is een artikel opgenomen over brandveiligheid. Dit betreft het vrijhouden van vluchtwegen en het plaatsen van brandmanchetten bij de rookgasafvoer van de CV-combiketel. Deze brandmanchetten worden betrokken bij de werkzaamheden rondom de RGA's

Op dit gebied speelt echter meer. De boven elkaar gelegen meterkasten hebben in principe een open verbinding met elkaar. Dit is verre van ideaal omdat een brand zich op deze manier sneller kan verspreiden door het gebouw. Deze situatie is niet nieuw en bestaat al sinds de oplevering van het gebouw in 2006. Het speelt niet alleen bij ons maar ook in veel andere appartementsgebouwen.

Het bestuur van de VvE had de intentie om in 2024 deze situatie te verbeteren door het plaatsen van diverse brandmanchetten en afdichtingen in iedere meterkast. Hiervoor staat in het MJOP ook een post gereserveerd.

Eerder in deze Rangeernieuws is aangegeven dat de rookgasafvoerkanalen moeten worden gerenoveerd of vervangen. Dit heeft grote financiële gevolgen voor de VvE reserves omdat de renovatie pas voor 2031 op de



RANGEER-NIEUWS - 03

NIEUWSBRIEF

Informatiebulletin Vereniging van Eigenaars Het Emplacement - Editie 03, juli 2023

MJOP staat. Overigens volledig reëel conform 2006 toen hiervoor een termijn van 25-30 jaar werd genoemd. Het bestuur is van mening dat de post brandveiligheid beter aangewend kan worden voor het rookgasafvoerkanalen herstel omdat hieraan een hoger risico is verbonden. De post is lang niet hoog genoeg om alle kosten te kunnen betalen maar het is een goed begin.

Zorgen op dit gebied zijn niet nodig. De bouw van ons complex is volledig volgens de destijds geldende regels verlopen. En, indien er zo min mogelijk brandbare materialen in ieders meterkast aanwezig zijn, dragen we ook een steentje bij aan het voorkomen van extra risico.

TOT SLOT

Het bestuur van de VvE wenst u alvast een fijne zomervakantie met veel mooi weer en hoopt op een royale respons omtrent de oproep voor de invulling voor de ontstane vacatures in het bestuur.

Met vriendelijke groet,
Bestuur Vereniging van Eigenaars Het Emplacement

Leeuwarden, juli 2023