Overzicht activiteiten bestuur VVE Westerkaap 1 periode jan - aug. 2015

Onderstaand overzicht is niet volledig maar geeft een aanvulling of een voortgangsverslag op de belangrijkste lopende onderwerpen en soms aanvulling op actuele informatie op de website/FB.

Mocht u onderwerpen missen of nog vragen hebben over genoemde onderwerpen, dan horen we dat graag.

Het eerste kwartaal 2015 stond voor het bestuur voor een groot deel in het teken van het voorbereiden van de ALV in april. Naast de jaarrekening met alle bijbehorende stukken en de begroting 2015, zijn er een aantal onderwerpen voorbereid: MJOP, Huishoudelijk Reglement Parkeergarage, Notitie Short Stay, Voorstel belangenbehartiging, ParkQy, Communicatieplan.

Daarnaast heeft u een overzicht activiteiten bestuur jan-maart 2015 gekregen.

Lopende onderwerpen April-Augustus 2015

Liftstoring, -onderhoud en -contracten

In juni is er langdurig liftstoring geweest in Toren I. Vanaf de eerste storingsmelding heeft bestuurslid Marianne van Meurs zich hiermee bezig gehouden om de reparatie te bespoedigen. Dat was helaas nog met ons oude liftonderhoudsbedrijf. Meer dan 14 dagen is er dagelijks -vaak meerdere keren- contact geweest met het onderhoudsbedrijf tot op directieniveau toe. Zelfs het contact met de directie had niet het gewenste resultaat.

Wel is er naar de bewoners steeds een update van de stand van zaken, via e-mail, de VVE website en Facebook gecommuniceerd.

Een bewoner deed, zonder overleg met het bestuur, een oproep aan medebewoners om een advocaat in te schakelen. Het bestuur ziet niet hoe die actie het proces, waar het bestuur zeer actief in was, daadwerkelijk had kunnen versnellen.

Gelukkig heeft een andere bewoner ook dagelijks constructief met bestuurslid Marianne van Meurs gecommuniceerd om de voortgang te rapporteren. Helaas was de praktijk weerbarstig en de storing duurde ondanks alle inspanning veel te lang. Uiteindelijk bleek een kapotte frequentieregelaar weer de boosdoener, zoals we eerder al bij andere liften ervaren hadden. Frustrerend voor de bewoners van die toren en voor het bestuur.

Storingen zijn niet altijd te voorkomen. Deskundig onderhoud en vlotte reparatie is dus wezenlijk.

Per 1 juli is het contract met het nieuwe onderhoudsbedrijf ingegaan.

Wij hopen voor iedereen dat het nu beter zal gaan.

Parkeergarage beheer en beveiliging, bijdrage kosten parkeergarage

Het stopzetten van het contract door Parkeerbeheer had de consequentie dat er meerder contracten per 2015 separaat afgesloten en herzien moesten worden.

Naar nu blijkt is een 7x24 uur dienst voor de communicatie aan de speedgate niet mogelijk in het huidige contract. Het bestuur hecht er echter aan dat direct contact met de beveiliging ten alle tijde mogelijk is. Daarnaast zijn aanpassingen/verbeteringen voor de camera's nodig.

Het ziet er naar uit dat de beveiliging, het beheer en de schoonmaak daarom onder verschillende bedrijven verdeeld gaat worden. De onderhandelingen daarover zijn nu met andere aanbieders (opnieuw) gaande.

De verwachting is dat de totaalprijs van de contracten ook lager zal uitvallen en dat de bijdrage aan de parkeergarage weer wat omlaag kan volgend jaar.

De huismeester doet regelmatig rondes in de parkeergarage en handhaaft dan het huishoudelijk reglement. Regelmatig worden o.a. verkeerd geplaatste fietsen(wrakken) verwijderd. Wij voorkomen hiermee een fietsenkerkhof in de fietsenstallingen.

Motoren in de parkeergarage.

Recentelijk plaatsen bewoners/huurders motoren op de fiets/bromfiets/algemene plekken, dat is niet toegestaan. Motoren parkeren is uitsluitend toegestaan op de eigen autoparkeerplaats eventueel samen met een auto.

Er waren bij de oplevering van het complex twee kleinere parkeerplaatsen voor motoren te koop bij Hofmakerij. Het is het bestuur niet bekend of die verkocht, dan wel verhuurd zijn.

Helaas blijkt dat herhaald verzoek om contact en/of verzoek om verwijdering van de motor door de eigenaren genegeerd worden.

Het bestuur behoudt zich het recht voor motoren die niet op een eigen autoparkeerplaats staan te voorzien van een ketting of te verwijderen. De eventuele kosten daarvoor zullen bij de eigenaar in rekening gebracht worden.

Storingen bellentableau

Er is een kleine toren F waar het bellentableau niet meer werkt. Er is nu helaas geen mogelijkheid meer dit tableau te vervangen omdat het niet meer leverbaar is. De bewoners zijn daarover geïnformeerd.

Alle bellentableaus zullen op termijn vervangen moeten worden om het risico op uitval te beperken. Voor het hele complex gaat het om een grote investering. Het bestuur heeft inmiddels een offerte traject lopen met drie leveranciers.

De keuze van een leverancier wordt bepaald door verschillende elementen: technische mogelijkheden, kosten, onderhoudscontract en garantie.

Vooralsnog willen we minimaal de zelfde functionaliteit met een maximale garantie.

Het bestuur is van mening dat wij niet investeren in High Tech (in house) systemen die ook meer functies in huis kunnen bedienen. Wel wordt er gekeken of er een mogelijkheid is dat eigenaren zelf aanvullend extra opties kunnen afnemen.

De kosten van de nieuwe bellentableaus gaan ten laste van de reserve MJOP.

Vanwege het risico op uitval van meerdere bellentableaus heeft het offertetraject de hoogste prioriteit bij het bestuur.

Toegangsdeuren cours

De schuifdeuren bij de poorten naar de cours geven steeds vaker storing.

Het lijkt er op dat de huidige constructie op onderdelen te licht is om storing te voorkomen.

Daarnaast worden de deuren regelmatig ontwricht omdat ze door bewoners/bedrijven vastgezet worden. De VVE betaalt dan elke keer de herstelkosten!

De huismeester kan u helpen de deuren tijdelijk open te zetten, bijvoorbeeld t.b.v. een verhuizing. Vraag dit op tijd bij hem aan.

Het offerte traject voor verbetering van de deurconstructie loopt nog. Verbetering van alle toegangsdeuren zal waarschijnlijk gefaseerd in twee tranches in 2015 en 2016 plaatsvinden. Kosten totaal ca. € 28.000, = , verdeeld over twee jaar, deze gaan ten laste van de reserve MJOP.

MJOP , reserve en voortgang groot onderhoud

De reserve van het MJOP zal onder andere ook gebruikt worden om de niet geplande kosten voor

de deuren van de cours en de bellentableaus te financieren.

Het geplande buitenschilderwerk gaat in week 36 van start. Na een uitgebreid offerteproces is het bestuur in zee gegaan met het schildersbedrijf Pasman. De kosten komen wat lager uit dan eerdere offertes en lager dan in de begroting was opgenomen.

Er is 25 augustus a.s. een aftrapbijeenkomst met Schildersbedrijf Pasman, de technisch begeleider van beheerder Stedeplan, de huismeester Ron Seeboldt en vertegenwoordigers van het VVE bestuur.

Zoals u al eerder gemeld is ons complex mooi vanwege het gebruik van verschillende materialen maar daarom ook lastig in het onderhoud.

Daar waar dat kan zijn de werkzaamheden gecombineerd (vertraagd/versneld uitgevoerd) zodat zoveel mogelijk in een keer het onderhoud gepleegd kan worden. Dat is kostenbesparend en beperkt de periode van de werkzaamheden met steigers en mogelijke overlast.

Stormschade beplanting

De recente zomerstorm heeft met name op de flagstone cour schade aan de bamboe veroorzaakt.

Tuinonderhoudbedrijf Buunk heeft alle (deels) ontwortelde en platliggende bamboe inmiddels verwijderd. De bamboe zal vanzelf weer nieuwe scheuten geven en voller worden.

Nieuwe huismeester en Beheerder Stedeplan

Het bestuur bemoeid zich actief met het functioneren van de huismeester. Wij hebben samen met Ymere het functioneren van de huismeester Balke geëvalueerd. Voor het bestuur was er in het voorjaar voldoende aanleiding om de samenwerking met de heer Balke stop te zetten.

Vanaf 1 juli is huismeester Ron Seeboldt begonnen. Tel nr. 0611876337, r.seeboldt@ymere.nl.

U bent daar reeds over geïnformeerd.

Het overgangsproces naar beheerder Stedeplan is het eerste kwartaal naar volle tevredenheid van het bestuur verlopen. Inmiddels hebben we de voorbereiding van de ALV met de financiële Jaarstukken doorlopen en een half jaar operationeel met Stedeplan samengewerkt.

Het bestuur is blij met de inbreng en inzet van Stedeplan.

Glasbewassing toren H

Op verzoek van beheerder MVGM, (die het beheer doet voor de vrije sector huurwoningen in ons complex) heeft het bestuur begin van het jaar een offerte aangevraagd voor de glasbewassing van toren H met hoogwerkers. Bij de bouw van deze toren heeft eigenaar Amvest besloten op deze toren geen glasbewassingsinstallatie te plaatsen. Glasbewassing middels hoogwerkers zou leiden tot een behoorlijke verhoging van de servicekosten voor de appartementen in die toren.

Het bestuur heeft op deze offerte helaas geen enkele reactie van MVGM ontvangen en heeft het onderwerp daarom hiermee afgesloten.

Klachten over Westerdokspoint

Er zijn klachten binnengekomen over geluidsoverlast (feestjes) bij verhuur van het Westerdokspoint.

Het bestuur heeft hierover overleg gehad met vertegenwoordigers van verhuurder Yver, huurder Osira, en van de bewonerscommissie.

Het bestuur wil duidelijker actie op: alcoholverbod, directe bereikbaarheid contactpersoon, dichthouden tussendeur cours, geluidsapparatuur, ondertekenen gebruikersregels.

Osira heeft toegezegd hier strakker op toe te zien en contracten nog op aan te passen.

Wij zullen kijken hoe het gaat en eind van het jaar de situatie beoordelen.

Meldt u s.v.p. klachten en incidenten met datum en tijd s.v.p. via e-mail: bestuur@westerkaap1.nl

Financiën:

Medio 2015 is er nog één (voorheen twee) lid met een betalingsachterstand. Daarop worden zoals ook eerder al de wettelijk mogelijke maatregelen genomen.

De penningmeester is steeds actief betrokken bij het MJOP en overige nieuwe offertes/contracten, aanbestedingen vanwege de opbouw van de reserves, de liquiditeitspositie en het beheer van de reserves.

Communicatie

Het primaire communicatiemiddel is onze website. Het bestuur is actief om daar ook steeds actuele informatie op te zetten. Een bestuurslid zorgt voor plaatsing op de website.

Nieuwe berichten worden per e-mail aan VVE - leden gemeld.

Helaas hebben niet alle bewoners zich aangemeld voor de website. Graag roepen we alle bewoners op zich aan te melden als gebruiker van de website, [www.westerkaap1.nl](http://www.westerkaap1.nl) en de VVE te voorzien van een actueel e-mail adres.

Bestuursleden worden nog regelmatig aangesproken om informatie te geven die al gedeeld is via de website en Facebook/twitter. Deze persoonlijke informatieverstrekking kost veel tijd voor bestuursleden, terwijl de informatie al beschikbaar is op de social media.

Het bestuur gaat er vanuit dat de leden zelf de verantwoordelijkheid kunnen nemen om de informatie bij de geëigende media op te halen en zal in de toekomst daar dan naar verwijzen.

Sleutelplan, invoering tags

In praktisch zin loopt het tagbeheer vanuit de VVE goed.

Helaas worden verloren/zoekgeraakte tags vaak niet direct gemeld.

Noteer s.v.p. welke tags/kleur u uitgeeft en meldt de zoekgeraakte tag(s) met kleur en tagnummer. Op [bestuur@westerkaap1.nl](mailto:bestuur@westerkaap1.nl). Meldt tevens, indien bekend, wanneer de tag is zoekgeraakt.

Verloren/zoekgeraakte tags die u meldt, worden geblokkeerd in het systeem om misbruik te voorkomen!

Belangenbehartiging, komst van Good Hotel

Het bestuur was vertegenwoordigd op een bijeenkomst van de centrale stad over herinrichting van het gebied voor het Centraal Station en op een bijeenkomst voor de buurt met het stadsdeel Centrum, evenals bij de informatie bijeenkomst over de komst van het Good Hotel

Samen met VVE Westerkaap 2 hebben we het initiatief genomen voor Buurt Overleg Westerdok (BOW) met de VVE's op het Westerdokseiland.

Belangrijkste agendapunt: De komst van Good Hotel aan de Westerdokskade.

Uiteindelijk bleek een spoedprocedure bij de rechter met een juridisch goed onderbouwd verhaal een te kostbare optie. Helaas hadden ook niet alle de aanwezige VVE vertegenwoordigers een mandaat voor belangenbehartiging.

En gezien de politieke druk en de snelheid van bestuurlijke besluitvorming leek het aanspannen van een formeel bezwaar een kansloze weg.

Wij hebben uiteindelijk wel onze bezwaren kenbaar gemaakt aan de raadscommissie omdat wij duidelijk het signaal willen afgeven dat er wel degelijk bezwaren zijn.

Dit is ook met name voor de toekomst van de Westerdokskade na 1-7-2016 van belang.

Het motto 'wie zwijgt stemt toe' wil de gemeente nogal eens hanteren. Dat hebben we dus niet laten gebeuren. Voor de brief die verstuurd is zie bijlage.

Binnenkort zullen we opnieuw een BOW bijeenkomst beleggen om ons met name te beraden over de planvorming in de toekomst.

Het Havenbedrijf gaat vanaf medio 2016 Rivercruisers laten aanleggen aan de Westerdokskade.

Dat betekent veel laden en lossen en veel bussen. Naar verluid staan er zeven parkeerplaatsen voor bussen op de Westerdoksdijk gepland. Het is belangrijk dat we daar goed naar kijken.

Daarnaast zal in de toekomst veel meer verkeer via de Westerdoksdijk en van Diemenstraat geleid worden ter ontlasting van de Haarlemmerweg. Dat is een zorgpunt vanwege de toename van verkeersdrukte en negatieve milieueffecten.

Binnen het bestuur doet Jan van der Worp de belangenbehartiging. Wij zoeken een VVE-lid die dit samen met hem wil doen. Jan vertelt u er graag meer over.

Verbouwingen:

Er worden weer meer huizen verkocht, zo ook in ons complex. Daarbij horen regelmatig ook verbouwingen. Voor een verbouwing is vaak goedkeuring van de VVE nodig en de verbouwingswerkzaamheden leiden soms tot overlast. Het bestuur heeft daarom de Richtlijn Verbouwingen opgesteld. Deze is inmiddels naar u verzonden en is op de website beschikbaar.

De huismeester gebruikt deze Richtlijn om te handhaven, in samenwerking met eigenaren en bouwers.

Stilte tijden op de cours

Tussen 10.00 's avond en 8.00 's ochtends is stilte op de cours afgesproken met name vanwege de nachtrust van bewoners met de slaapkamers aan de cours.

De cours zijn zoals bekend extreem gehorig en functioneren als klankkast.

Overlast kan ervaren worden door:

\* groepjes mensen die luid pratend thuiskomen en weggaan (soms 2 x per avond/nacht)

\* mensen die op de bankjes gaan zitten praten/blowen midden in de nacht

\* nachtelijk telefoneren op de cours

\* bezorgers (AH bezorgservice, Pizzakoeriers e.d., Pakketdiensten, overige leveranciers) die laat/vroeg komen

\* werklui die vroeg beginnen en materialen brengen

\* open ramen met de geluidsinstallatie aan of bij een feestje met veel mensen

Wij vragen u rekening te houden met de stilte tijden op de cours en uw gasten, leveranciers en buren hier op aan te spreken.

Last but not Least: Geen bestuursfunctie maar wel meedoen?

Het bestuur bestaat uit vijf personen: een professioneel bestuurslid van verhuurder Ymere en 4 bewoners als vrijwillig bestuurslid. Het bestuur is met de grote hoeveelheid beheerzaken die er lopen fors belast. Dat is onze kerntaak. Wij komen daarom aan een aantal zaken die we zouden willen ontwikkelen niet toe.

U kunt ons helpen door een (deel)taak op u te nemen, in samenwerking met een bestuurslid.

De komende periode hebben we graag ondersteuning bij:

1] Begeleiding MJOP: zie boven, bespreking actuele onderhoudswerkzaamheden, meedenken over planning etc.

Gevraagd: het is een langlopend proces, wij zoeken iemand die zich er echt in wil gaan verdiepen.

2] Bevordering leefbaarheid: groene(re) omgeving. De leefbaarheid wordt positiever ervaren in een groenere omgeving. Het bestuur zou graag willen onderzoeken of verbetering van het groen in en rondom ons complex mogelijk en wenselijk is.

Gevraagd: iemand met interesse voor welzijn bij het leven in een stedelijke omgeving, stadsnatuur.

3] Bevordering leefbaarheid: De leefbaarheid wordt positiever ervaren wanneer bewoners minder anoniem in hun omgeving zijn. In samenwerking met verhuurder Ymere is er een initiatief tot kennismaking van bewoners (onderling) en bedrijven.

Gevraagd: iemand met interesse en praktische ideeën over het bevorderen van sociale samenhang.

4] Bedrijfshulpverlening (BHV): We hebben een groot complex waar calamiteiten kunnen optreden.

Het bestuur zou graag vijf ( of meer) mensen hebben die indien nodig kunnen assisteren met acute zaken: openen van liften en deuren, defibrillator, reanimeren, ontruiming. Deze mensen kennen dan het complex en weten wat ze moeten doen.

Dit BHV-team moet opgezet worden en eventueel kunnen de BHV'ers extern getraind worden.

Gevraagd: We zoeken dus trekkers en uitvoerders. Wie durft?!

5] Belangenbehartiging: Zie boven. Binnen het bestuur doet Jan van der Worp de belangenbehartiging. Wij zoeken een VVE-lid die dit samen met hem wil doen. Jan vertelt u er graag meer over.

Voor alle hulp.

Meldt u s.v.p. aan: bestuur@westerkaap1.nl

Bestuur VVE Westerkaap 1

Jan van der Worp ( voorzitter)

Wim den Braanker ( penningmeester)

Lenny van der Ham ( secretaris)

Ellen Menning ( lid)

Marianne van Meurs ( lid)