

ANDROS

NIEUWSBRIEF

DECEMBER 2011

VAN DE VOORZITTER

Beste Andros-bewoners,

Het afgelopen boekjaar is op 31 oktober jl. afgesloten en Munnik VvE Beheer is druk bezig de jaarstukken voor de diverse Verenigingen op te stellen. We hopen deze binnenkort te ontvangen en zullen de kascommissie dan vragen een controle uit te voeren.

Ook heeft ISTA de meterstanden opgenomen. Overschotten dan wel tekorten zal Munnik aan de bewoners bekend maken en met hen verrekenen.

We verwachten de Algemene Ledenvergadering, waar we alle jaarstukken zullen bespreken, half maart in te kunnen plannen, de formele oproeptermijn daarbij in acht nemende. Ook zullen we, als gevraagd, deze keer meer tijd inruimen voor het bespreken van de financiële stukken tijdens de vergadering. We zullen dan voor de ALV nog een Nieuwsbrief rondsturen met de laatste updates betreffende het onderhoud van het gebouw. Eventueel benodigde investeringen zullen besproken worden in het kader van de begrotingen 2012.

Er zijn veel zaken het afgelopen jaar doorgevoerd, maar er zijn ook een aantal zaken blijven liggen, hetzij omdat we er als (vrijwillig) bestuur geen tijd voor hebben gehad, hetzij omdat ze ons (financiële) mandaat te boven gaan. Een voorbeeld hiervan is de brug voor de entree van Blok 2, waarvoor een eventuele aanpassing hoger uitpakt dan gehoopt, en waarover de leden zich dan ook opnieuw zullen moeten uitspreken.

Er is inmiddels een Meerjaren Onderhoud Plan opgesteld, waarop de begrotingen voor 2012 gebaseerd zullen worden ten aanzien van de reserveringen. Ook zijn we overgestapt naar een nieuwe partij (Zone 3) die de huismeester levert en de schoonmaak verzorgt, waarover verderop in deze nieuwsbrief meer, evenals over de nieuwe armaturen in de garage die beter licht geven en beduidend minder stroom verbruiken. We zullen u op de komende ALV laten weten welke besparingen dit tot nu toe al opgeleverd heeft.

Rest me nog een oproep te doen voor nieuwe bestuursleden. Zoals vorig jaar aangekondigd, zal ik het voorzitterschap bij de komende ALV neerleggen en uit het bestuur treden, na hier vanaf het begin bij betrokken geweest te zijn. Ook de huidige secretaris heeft aangegeven haar bestuurszetel beschikbaar te stellen.

Het is tijd voor andere leden om het stokje over te nemen en zich te ontfemen over het wel en wee van het complex Andros (never a dull moment!).

Denk er alstublieft alvast over na, en laat ons voor de komende ALV weten of u zich als aankomend bestuurslid wilt nomineren.

Hartelijk dank!

VAN DE PENNINGMEESTER

Met ingang van 1 november 2011 is een nieuwe facilitair beheerder, Zone 3, verantwoordelijk voor de schoonmaakwerkzaamheden in en aan het pand voor de diverse (onder)verenigingen en de huismeesterdiensten van de Beheervereniging. Zone 3 volgt daarmee HSO Schoonmaakservice op, die sinds de oplevering (eind 2008 / begin 2009) van het Androspand het facilitair beheer heeft uitgevoerd. Tijdens de laatste werkdagen van Bert Meijer in zijn rol als huismeester zijn de bewoners in de gelegenheid geweest om afscheid van hem te nemen. Het bestuur heeft op passende wijze haar dank aan hem betuigd.

Voor de besturen van Andros 2 (VvE) en Andros 1 (Ymere) waren er meerdere redenen om over te stappen naar een andere partij. Een van de belangrijkste redenen was het realiseren van een kostenbesparing voor de Beheervereniging, waarin de faciliteiten (servicemanager, logeerkamer, fitnessruimte, wasruimte) zijn ondergebracht. Als gevolg van het uitblijven van de bouw van appartementencomplex Kea, waarmee Andros volgens de oorspronkelijke plannen de faciliteiten zou gaan delen, loopt de Beheervereniging inkomsten mis. Tijdens de ALV in het voorjaar van 2010 heeft het bestuur mandaat van de VvE leden gekregen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om tot een kostendekkende exploitatie te komen. De grootste kostenpost blijkt de inzet van de servicemanager te zijn. Nog tijdens de periode dat HSO actief was is als eerste maatregel om kosten te besparen het takenpakket gewijzigd van een servicemanager in een (meer technisch georiënteerde) huismeester tegen een lager tarief en het terugbrengen van het aantal uren van de huismeester van 40 naar 30 uur per week. Daarnaast waren de besturen minder te spreken over de kwaliteit van de dienstverlening van HSO en is uiteindelijk besloten om het facilitair beheer opnieuw aan te besteden.

Een aantal partijen zijn uitgenodigd om offerte uit te brengen (waaronder HSO) voor de schoonmaakwerkzaamheden en de huismeesterdiensten. De offertes waren gebaseerd op dezelfde schoonmaakwerkzaamheden als voorheen en voor een maximale inzet van de huismeester voor 20 tot 24 uur per week (om een kostendekkende exploitatie te realiseren). Uiteindelijk onderscheidde Zone 3 zich in positieve zin ten aanzien van de tarifiering van de schoonmaak en de aanpak en invulling van de huismeesterrol. De besturen hadden een sterke voorkeur voor Zone 3 en is tijdens de extra ingelaste ALV op 3 oktober 2011 als zodanig gepresenteerd. Tijdens die ALV was onvoldoende quorum aanwezig om een besluit te nemen, maar uit een peiling onder de VvE bleek de meerderheid in te stemmen met het advies van het bestuur. De besturen hebben besloten om onder voorbehoud een contract te sluiten met Zone 3. Tijdens de tweede ALV op 15 november 2011 hebben de leden met een meerderheid ingestemd om Zone 3 definitief het facilitair beheer te gunnen.

De nieuwe, door Zone 3 geleverde (tijdelijke) huismeester, Rene Visser, is op 1 november 2011 begonnen met zijn werkzaamheden voor 22 uur in de week. Hij zal gedurende een aantal maanden het pand verkennen en de verwachtingen en eisen ten aanzien van de huismeester vertalen naar de praktijk en vastleggen in een handleiding. Na zijn verkennende periode zal een definitieve huismeester aan het bestuur worden voorgesteld door Zone 3. Na goedkeuring van het bestuur zal de definitieve huismeester worden ingewerkt door Rene Visser. Het bestuur is met Zone 3 overeengekomen om periodiek de huismeester- en schoonmaakwerkzaamheden te evalueren en indien noodzakelijk de werkzaamheden bijstellen. Continuïteit in aanwezigheid van de huismeester is gewaarborgd door de inzet van een vervanger, indien de (vaste) huismeester afwezig is als gevolg van vakantie of ziekte. Vermeldenswaardig is dat Zone3 een maatschappelijk betrokken onderneming is die op een professionele manier diensten levert aan zowel overheid, profit als non-profit organisaties met als doel duurzame verbetering van de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving en het creëren van kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

DE COMMISSIE WOONOMGEVING

Na de ALV van maart 2011 is er een commissie van start gegaan die zich bezighoudt met onze woonomgeving. Wij hebben een actielijst opgesteld die wij naar een contactpersoon van het Stadsdeel hebben gestuurd, waarna er een gesprek over onze wensen en klachten heeft plaats gevonden. Even een korte opsomming:

- Het weghalen van het vuil in de gracht valt onder Waternet. Dit is een kwestie van regelmatig contact zoeken en blijven aandringen.
- Het aanbieden van het grof vuil blijft een probleem. Wij hebben gevraagd naar een vaste plek, zodat het voor iedereen duidelijk is waar het grof vuil neergezet moet worden. Dit is echter een actie die door het bestuur van het Stadsdeel moet worden goedgekeurd en kan nog wel even op zich laten wachten.
- Wel hebben wij de containers geadopteerd, hetgeen wil zeggen dat de leden van de commissie bij toerbeurt de beschikking hebben over een sleutel waarmee het luik van de containers geopend kan worden en wij uw vuil van de straat kunnen laten verdwijnen.
- Ook is er behoefte aan wat speelgelegenheid voor (kleine) kinderen. Er komt in ieder geval een basketbalkooi, daar waar nu de grond bouwrijp gemaakt wordt voor studentenwoningen.
- Wij hebben gevraagd om inzage in de groenvoorziening. Dit kan pas gerealiseerd worden als Samos klaar is.
- Er komt een brug naar het Flevopark (achter Samos). Toegezegd was dat deze aan het eind van dit jaar gebouwd zou worden. We houden het in de gaten!
- De (onmogelijke) oversteek bij de Molukkenstraat kan helaas niet veranderd worden. Dit is geheel volgens plan gemaakt en moet zo blijven.
- Het viaduct wordt door de gemeente schoon gehouden maar zou volgens ons wel wat beter kunnen. Een keer de hogedrukspuit langs de muren??
- Het spoortalud wordt ook door de gemeente bijgehouden: verwijderen van zwerfvuil en maaien van het talud.
- Wij hebben (weer) gevraagd naar fietsnietjes of andere rekken vóór het gebouw. Dit verzoek is al een keer afgewezen omdat wij een inpandige fietsenstalling hebben. Voorbijgegaan wordt aan het feit dat bezoekers hun fiets nergens kwijt kunnen en daarom maar op de brug zetten. (Zie hiervoor ook het verslag van de technische commissie).
- De straatverlichting van blok 1 is niet ondergronds aangebracht. Dat had (allang) verholpen moeten zijn. Wel is pas de grond open geweest voor het aanbrengen van een oplaadpunt voor elektrische auto's, maar dat was kennelijk geen reden om meteen de straatverlichting op de juiste manier te installeren. We gaan er weer achter aan.
- Bij de studentenflats staan twee parkeermeters. Wij hebben gevraagd of er één bij ons voor het gebouw geplaatst kan worden.
- Het definitieve stedenbouwkundig ontwerp

Dit was een (klein) overzicht van onze activiteiten. Zelf kunt u ook veel doen aan het verbeteren van de woonomgeving. Wij denken bij voorbeeld aan het laten weghalen van het gras tussen de stenen en het onkruid langs de muren. Ook begrijpen wij niet waarom de kruising aan het eind van de CMG-laan niet allang klaar is en de kapotte geluidsschermen niet worden vervangen.

Voor zulke zaken kunt u terecht op het volgende adres:

<https://formulieren.amsterdam.nl/tripleforms/loketamsterdam/default.aspx?scenariooid=scMeldingOpenbareRuimteStadsbreed&environmentid=evAmsterdam>

Hoe meer mensen reageren, des te sneller er iets gebeurt.

DE TUINCOMMISSIE

Wat is er gebeurd in 2011?

- Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de conditie van de vijf bomen (gleditia's) in de binnentuin en de kwaliteit van de groeiplaats. Helaas was de uitkomst dat deze bomen in matige conditie verkeren en op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de groeiplaats te klein en te droog is. Ook lopen de bomen later uit omdat de temperatuur van de groeiplaats in de parkeergarage lager is dan erbuiten en de bomen zich daaraan aanpassen. Om de conditie van de bomen te verbeteren heeft twee maanden geleden een bodeminjectie met meststof plaatsgevonden. Daarnaast zijn de bomen tijdelijk met waterslangen bevochtigd. Hiervoor zal in 2012 een andere, structurele oplossing worden gezocht. Het is nog even afwachten of de conditie van de bomen door deze acties verbeterd is.
- De schuine opgangen naar de binnentuin bleken erg glad te kunnen worden bij regen en ochtenddauw. Op die opgangen zijn antislip strips aangebracht.
- Voor geruime tijd lag een gedeelte van de binnentuin open vanwege onderzoek naar een lekkage op die plaats. De lekkage is nu verholpen en inmiddels is de beplanting daar weer volledig hersteld.
- Er was sprake van overmatige algenaanslag in de waterschaal. De oorzaak lag bij de pomp die zo nu en dan uitviel en de antialgen lamp die defect was. Beide euvels zijn verholpen.

Wat zijn de plannen voor 2012?

- Veel planten in de binnentuin worden overwoekerd door geraniums en krijgen geen kans meer verder te groeien vanwege onvoldoende licht. Wij zullen Van Ginkel opdracht geven om alle leeggevallen plaatsen in de tuin op te vullen met dit overschot.
- We gaan de mogelijkheden onderzoeken om vogelhuisjes in de binnentuin te plaatsen. Er zijn al diverse vogelsoorten gespot en een aantal daarvan willen we graag behouden.
- Tenslotte willen wij jullie vragen om voorzichtig te zijn met het neerleggen van vetbollen e.d. voor de vogels. Muizen (en ratten) komen hier ook op af. Een tip is om - als je de vogels toch wilt bijvoeren gedurende de winter - de vetbollen vrij te hangen aan een koordje. Knappe muis die er dan nog bijkomt!

DE WEBSITE COMMISSIE

Dit jaar is er hard gewerkt om een website voor bewoners en bezoekers van ons wooncomplex te realiseren. Afgelopen zomer is dan ook de site andros-wonen.nl gelanceerd met allerlei nuttige informatie, documenten, foto's, enz. Er is ook een forum te vinden waar bewoners zelf diverse berichten kunnen plaatsen en onderling kunnen communiceren. Huiseigenaren hebben de mogelijkheid gekregen om een account aan te maken om gebruik te kunnen maken van het afgeschermd gedeelte van de site. Enige tijd hierna is deze mogelijkheid ook geboden aan de huurders. Inmiddels hebben ongeveer 135 bewoners een account aangemaakt, waarvan ongeveer 110 huiseigenaren. Wij zullen ons ook het komende jaar blijven inzetten om de website te verbeteren en uit te breiden met nieuwe functionaliteiten. Wensen en ideeën zijn uiteraard van harte welkom en kunt u mailen naar webmaster@andros-wonen.nl.

DE TECHNISCHE COMMISSIE

Verlichting

De Technische Commissie is bezig met een plan om na de parkeergarage ook de verlichting van de trappenhuizen, galerijen en entreehallen aan te pakken. Ook hier blijkt nog veel geld en energie te besparen, zonder dat dit ten koste van de veiligheid gaat. Volgende ledenvergadering zal er een voorstel ter stemming worden gebracht.

Onderhoud ventilatie

Iedereen die heeft aangegeven te willen deelnemen aan het collectieve onderhoud van de ventilatiesystemen (WTW of MV) in de woning heeft inmiddels de firma Comfort Services op bezoek gehad. Bewoners die zich niet hebben aangemeld en dit alsnog willen doen kunnen dit doorgeven aan Berend Jonker (B.Jonker@munnik-vve.nl). Uiteraard is iedereen vrij om zelf het onderhoud te regelen, maar vergeet niet om minimaal 2 keer per jaar de filters van de warmteterugwinning (WTW) te verwisselen. Ook de mechanische ventilatie (MV) moet regelmatig schoon gemaakt worden om het binnenklimaat gezond te houden en de levensduur te verlengen.

Brug Blok 2

Er zijn drie offertes opgevraagd voor het aanbrengen van een nieuwe antislip toplaag op de brug van Blok 2. Hierbij zal er ook voldoende afschot worden aangebracht zodat er geen water op blijft staan. Wegens de lage temperaturen kan dit helaas niet meer voor de winter worden uitgevoerd. Ook overstijgen de kosten het mandaat van het bestuur. Het voorstel wordt tijdens de volgende ledenvergadering ter stemming gebracht.

Wel zullen we de komende weken de brug laten reinigen en als tijdelijk oplossing rubbermatten plaatsen om de gladheid in de wintermaanden te lijf te gaan.

Op veler verzoek wordt er een parkeerverbod voor fietsen ingevoerd op de brug. Dus hierbij het verzoek aan alle bewoners om de fiets voortaan binnen te zetten in de fietsenstalling.

Fietsenstalling

Er is een plan gemaakt om de fietsenstallingen beter in te richten. Een aantal fietsenrekken wordt verplaatst en er worden speciale plekken aangewezen voor scooters en bakfietsen. Het blijft echter een probleem dat er steeds meer fietsen en scooters bij komen. Hoewel we ruim 340 plekken hebben om een fiets te plaatsen, zijn deze vrijwel allemaal vol gezet. Daarom zal er binnenkort een "wrakkenactie" gehouden worden. In december worden de fietsen, brommers, scooters en andere objecten die niet meer functioneren voorzien van een sticker. In januari worden ze verwijderd en apart gezet. Na drie maanden worden ze vervolgens afgevoerd. Iedereen wordt vriendelijk verzocht om fietsen die niet meer gebruikt worden zelf te verwijderen.

Verwarming

De regelkast van de verwarmingsketels is vervangen vanwege blikseminslag die deze kast vernield heeft. Feenstra heeft vervolgens een nieuwe regeling geplaatst die beter aan te sturen is. De kosten zijn vergoed door de verzekering.

Schuifpuien

BSS is bij een tweetal bewoners geweest en heeft daar de problemen aan de schuifpuien naar zeer grote tevredenheid hersteld. Bewoners die ook een probleem hebben met de schuifpuien kunnen dit melden bij Berend Jonker (Munnik) om een prijs af te spreken voor het herstellen van de schuifpuien.

Oproep voor nieuwe bestuursleden

We zoeken dringend nieuwe bestuursleden die het stokje in 2012 over willen nemen. Het bestuur vergadert maandelijks en is een bestuur 'op afstand'. Munnik VvE Beheer regelt al het financieel en technisch beheer en voert opdrachten van het bestuur uit.

Interesse?

Meld u aan via bestuur.andros@gmail.com of neem voor meer informatie even contact op met de huidige voorzitter Jacqueline Wittebrood (06-33318020)