

AAN ALLE BEWONERS VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS ANDROS

Ref: BJ\11.001\182
Betreft: nieuwsbrief van het bestuur

februari 2011

Beste burens,

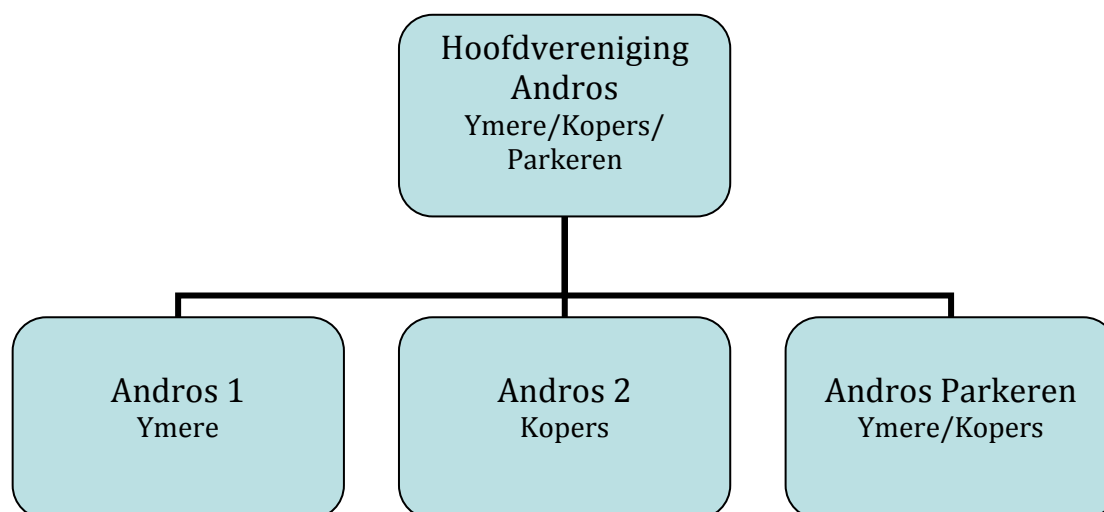
Bij deze ontvangt u de Nieuwsbrief 2011, waarin we u willen informeren over waar het bestuur mee bezig is. Daarmee hopen wij u op hoofdlijnen bij te praten en daarmee ook een aantal vragen te beantwoorden.

De eerstkomende Algemene Ledenvergadering (ALV) staat gepland op **maandag 14 maart a.s., aanvang 19.30 uur** in MUZYQ (Oostpoort). U ontvangt de stukken hiervoor van te voren, maar we vragen u de datum alvast vrij te houden.

Communicatie met het bestuur en/of commissies

Het bestuur heeft een e-mailadres zodat u rechtstreeks contact op kunt nemen en vragen kunt stellen. U krijgt dan in de regel binnen enkele dagen een reactie.
bestuur.andros@gmail.com

Structuur Verenigingen



Naast deze verenigingen is er ook nog een Beheervereniging. Deze vereniging draagt zorg voor de facilities van Andros. In deze vereniging zitten afgevaardigden van het bestuur van Andros 2 en van Ymere. U kunt zich voorstellen dat bovenstaande constructie het bestuurswerk er niet eenvoudiger op maakt. Munnik VvE Beheer is het administratiekantoor dat voor de verschillende verenigingen de begrotingen opstelt, de servicekosten int en het onderhoud in beheer heeft.

Het bestuur vergadert elke tweede maandag van de maand. Binnen het bestuur zijn de portefeuilles onderling als volgt verdeeld:

- Jacqueline Wittebrood: voorzitter en contactpersoon Munnik
- Laura Rijkelijhuizen: vervangen contactpersoon Munnik en Beheervereniging Andros/Kea
- Elly Wijnands: contactpersoon Kas Commissie
- Siem Haffmans: contactpersoon Technische Commissie
- Anita Wijnen: contactpersoon Tuin Commissie en nieuw op te richten Bewoners Website Commissie

Verslag Kas Commissie

De Kas Commissie is op dit moment druk bezig met het controleren van de jaarrekeningen en begrotingen van Andros Hoofd, Andros 2 en Andros Parkeren en zal hiervan op de ALV verslag uitbrengen. Zij is ook gevraagd de kascontrole te doen van de Beheervereniging Andros/Kea zodra de stukken hiervoor aangeleverd zijn. Dit zal waarschijnlijk na de ALV plaatsvinden aangezien er nog een aantal zaken nader uitgezocht dienen te worden. Verderop vindt u een uitgebreider verslag over de Beheervereniging.

Verslag Technische Commissie

Verlichting parkeergarage

Er is onderzoek gedaan naar het energieverbruik van de algemene ruimtes van Andros. Met name de verlichting van de parkeergarage blijkt veel stroom en dus veel geld te kosten, maar liefst 25.000 euro per jaar. Er is daarom in januari een deel van de TL-balken in de garage uitgedraaid. Dit scheelt al direct veel stroomgebruik en het verlichtingsniveau is nog acceptabel.

Een en ander zal nog voor instemming voorgelegd worden aan de ALV, alsmede een voorstel om in de loop van het jaar zuinige TL5-armaturen op te hangen, die 50% minder energie verbruiken. De ingangen blijven extra goed verlicht in verband met de veiligheid.

Fietsenstalling

De deuren van de fietsenstalling zijn voorzien van automatische drangers, waardoor het openen en sluiten gemakkelijker gaat. Ook zijn de metalen platen op de deuren vastgezet om geluidsoverlast naar bovenliggende appartementen te voorkomen.

Omdat de fietsenstalling steeds voller raakt zal er binnenkort een "wrakkenactie" worden gehouden in samenwerking met AVAC. De fietsenstalling is alleen bedoeld voor fietsen die regelmatig gebruikt worden. Op alle fietsen die niet meer rijden wordt een briefje aangebracht. Na verloop van tijd zullen deze fietsen verwijderd worden.

Verwarming

De Technische Commissie is de afgelopen tijd met Feenstra bezig geweest om het ketelhuis te verbeteren. Er is ondermeer een suppletie-installatie geplaatst waardoor er minder lucht in de verwarming komt. Dit is vooral voor bewoners op de hoger gelegen verdiepingen te merken. Daarnaast wordt er nog aan een aantal andere oplossingen gewerkt om de ketels optimaal te laten functioneren, zoals betere ventilatie van de ruimte.

Storingen lift en garagedeur

We hebben onlangs een nieuw onderhoudscontract afgesloten met SKY Liften voor het onderhoud en de reparatie van de liften. **Het blijft belangrijk om de liftdeuren niet te blokkeren en zorgvuldig met de lift om te gaan. Eventuele storingen zijn kostbaar en deze betalen we als bewoners zelf.** Dit geldt ook voor de garagedeuren. Wacht met uitrijden tot het licht op groen springt en **blokkeer de deuren nooit**. Dus ook niet snel met de fiets er tussen door rijden als de deuren al dicht gaan. Storingsnummers zijn verderop in deze nieuwsbrief te vinden.

Verslag Tuincommissie

De Tuin Commissie maakt zich zorgen over de staat van de bomen en heeft Pius Florius ingeschakeld om de situatie ter plekke te bekijken. Pius deelt haar zorgen en er zal binnenkort een diepgaand onderzoek plaatsvinden over de werkelijke staat van de bomen. Verder is geconstateerd dat de houten vlonders in de binnentuin erg glad zijn. Inmiddels zijn er rubberen strips geplaatst bij de ingang naar de binnentuin in de hoek van Blok 3 en 4.

Verslag Beheervereniging Andros/Kea

De Beheervereniging Andros/Kea staat los van de andere VvE's aangezien het plan is de facilities in de toekomst met Kea te delen. Omdat de toekomst van Kea onzeker is en gaandeweg uitgesteld werd, is er een afkoopsom voor Kea aan de Beheervereniging overgemaakt als tegemoetkoming in de kosten voor het Facility Point voor een periode van 5 jaar. In de begintijd maakte de projectontwikkelaars, zijnde Blauwhoed en Ymere, deel uit van het bestuur van de Beheervereniging, maar had het bestuur van Andros 2 (de kopers) daar nog geen plek hierin. Ongeveer halverwege 2009 stapte Blauwhoed uit het bestuur en nam Andros 2 daarin plaats.

Een goede overdracht van alle stukken en lopende zaken heeft niet plaatsgevonden waardoor we als bestuur van Andros 2 nog steeds bezig zijn om afspraken, zoals rondom de afkoopsom, boven tafel te krijgen. Ook zijn er de afgelopen jaren geen jaarrekeningen van de Beheervereniging opgemaakt, waardoor het lastig was inzicht te krijgen in alle financiën. Wel was duidelijk dat er al in de begrotingen met een tekort rekening gehouden werd. Hier hopen we als bestuur met ingang van de begroting 2011 een einde aan te kunnen maken. Ook liggen er inmiddels een aantal concept jaarrekeningen over de afgelopen jaren klaar.

Daaruit blijkt dat er inderdaad meer uitgaven zijn geweest dan inkomsten waardoor de exploitatieresultaten negatief zijn. Als bestuur zijn we nu samen met Ymere hard bezig om een en ander recht te trekken, zodat we vanaf dit boekjaar (nov 2010 t/m okt 2011) geen verliezen meer lijden binnen de Beheervereniging en de tekorten weggewerkt worden. Op de ALV zullen we u hier uitgebreider over informeren.

Van de logeerkamer wordt zeer veel gebruik gemaakt, zoals sommigen van u gemerkt zullen hebben als u de kamer wilde boeken. De wasserette daarentegen is wat minder in trek. De fitnessruimte wordt goed gebruikt maar er is altijd nog wel plek voor mensen die willen sporten. Ten aanzien van het Facility Point en de Service Manager zijn we al enige tijd in gesprek met de contractpartij HSO over het takenpakket en de kosten aangezien deze zwaar op de begroting drukken. In eerste instantie was het de

bedoeling dat bewoners allerlei services konden boeken via het Facility Point, daar wordt echter in de praktijk weinig gebruik van gemaakt. We hebben voorgesteld de functie daarom wat meer te veranderen in een huismeesterfunctie, wat inhoudt dat de Service Manager zich wat nadrukkelijker met het onderhoud van het pand bezighoudt en wat minder op het Facility Point zelf zal zijn. Deze gesprekken zijn nu in een afrondende fase.

Enige tijd geleden hebben we een enquête gehouden over de openingstijden van het Facility Point. De uitslag daarvan was, dat bewoners het liefst terecht zouden kunnen van 7-12 uur 's ochtends en van 16-19 uur 's avonds. Dat bracht echter de nodige praktische bezwaren met zich mee, en om die reden is er vooralsnog niets gedaan met de uitslag van die enquête, ook in afwachting van de andere gesprekken. Ook is onlangs een tevredenheidonderzoek gehouden waarin u kon aangeven hoe tevreden u bent over een aantal zaken met betrekking tot het Facility Point. De uitslag hiervan zal meegenomen worden in de gesprekken over de toekomst van het Facility Point en we zullen u hierover berichten op de aanstaande ALV.

Gebouwschouw

Zoals afgesproken tijdens de vorige ALV is er enige tijd geleden een gebouwschouw uitgevoerd om het meerjarenonderhoud beter te kunnen plannen. Tegelijkertijd is er toen naar een aantal bouwkundige kwesties gekeken waar nog vragen over waren. Het rapport dat is opgemaakt door Arec Ingenieursgroep ligt ter inzage bij het Facility Point.

Contracten

De volgende contracten zijn afgesloten:

Andros Hoofd:

- Ista: uitlezen van warmtemeters en opmaken van de afrekening stookkosten
- Feenstra: preventief onderhoud en 24uurs dienst centraal ketelhuis
- Patina valbeveiliging: Controleren en certificeren valbeveiliging (dak)
- Van Ginkel: onderhoud binnentuin
- Duijvelaar Pompen: onderhoud hydrofoorinstallatie + 24uurs service
- Ajax Chubb: onderhoud brandblussers
- Centraal Beheer: verzekeringen
- Kone: gevelwasinstallatie, onderhoud + keuring
- Rijssenbeek: juridische dienstverlening
- VMT camera: onderhoud camerasysteem

Andros 1 en 2:

- HSO: schoonmaak algemene ruimten – glasbewassing
- Aboma Keboma: keuring 1x per 18 maanden personenliftinstallatie
- Sky Lift: uitgebreide onderhoudsovereenkomst
- De Kroon: reiniging gevelbeplating

Andros Parkeren:

- Crawford: preventief onderhoud garagedeur + 24 uursdienst
- HSO: periodieke schoonmaak

Munnik VvE Beheer doet het administratief beheer van alle bovengenoemde verenigingen.

Resultaten inventarisatie klachten

N.a.v. de resultaten van de inventarisatie rondom een aantal lopende klachten hebben de volgende onderwerpen de aandacht van het bestuur :

- slecht mobiel bereik (tip: sommige bewoners die voorheen geen mobiel bereik hadden, hebben sinds kort een goed bereik met Vodafone)
- onderhoudscontract voor de balans- en mechanische ventilatie (offertes zijn aangevraagd)
- stankoverlast in Blok 2 via balansventilatiesysteem
- Het sluitwerk van de schuifpui

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Voor het verkrijgen van het politiekeurmerk moet ons gebouw aan een aantal veiligheidseisen voldoen. Sommige inboedelverzekeringen geven een korting op de premie als er sprake is van een Politiekeurmerk. Blauwhoed heeft het politiekeurmerk onlangs naar de bewoners verstuurd.

Facility Point

Bert Meijer wordt bij afwezigheid vervangen door Salim Issa. Ook hij is via onderstaand e-mailadres en mobiel nummer bereikbaar.

Facility Point:

Email: beheerderandros@xs4all.nl

Telefoon: 06-23 22 00 60

Openingstijden zijn te vinden op de mededelingenborden die inmiddels in alle centrale hallen zijn opgehangen. Via de mededelingenborden zullen de Service Manager en het bestuur u op de hoogte houden over onderhoudszaken.

Parkeren

Het bestuur wil wederom benadrukken dat parkeren slechts is toegestaan op de eigen parkeerplek. Het bestuur ontvangt met regelmaat klachten van bewoners over verkeerd geparkeerde auto's. Wij vragen uw medewerking door klachten over foutparkeerders te melden bij het Facility Point met vermelding van het type auto en het kenteken. Binnenkort zullen op een aantal plaatsen in de parkeergarage ook paaltjes geplaatst worden om foutparkeren tegen te gaan.

Openbare ruimte

Het bestuur verzoekt de bewoners:

- het afval in de daarvoor bestemde containers te deponeren en niet ernaast te zetten
- het grof vuil duidelijk zichtbaar aan de straat te zetten op woensdag vóór 07.30 uur. Het grof vuil vooral niet tussen de containers plaatsen.

- hondenpoep op te ruimen (ook op de groene veldjes bij het Facility Point, hier spelen kinderen!)
- geen fietsen op de brug te plaatsen

Voor informatie over de openbare ruimte kunt u terecht op:

www.oost.amsterdam.nl/wonen_en

Woonafspraken

Naar aanleiding van een nog ontbrekend huishoudelijk reglement, is er afgelopen jaar overleg geweest met Andros 1 (Ymere) om tot gezamenlijke woonafspraken te komen. Deze zullen voor instemming op de ALV voorgelegd worden aan de leden van Andros 2. Leden zullen een kopie van de woonafspraken ontvangen bij de stukken voor de ALV.

Storingsnummers

Munnik: tel. 023-5631403

Storingen tijdens kantooruren

Facility Manager
Munnik

Storingen buiten kantooruren

In geval van calamiteiten (brand, een gesprongen waterleiding of inbraak) kunt u het kantoor van Munnik 24 uur per dag bereiken. Na kantooruren krijgt u via een antwoordapparaat een noodnummer.

Indien u buiten kantooruren de aannemer opdracht heeft gegeven voor een normale storing of klacht die redelijkerwijs tot de eerstvolgende werkdag had kunnen worden uitgesteld, behoudt Munnik zich het recht voor de kosten voor die werkzaamheden bij u in rekening te brengen.

Indien er zich een calamiteit voordoet buiten kantooruren verzoeken wij u de eerstvolgende werkdag Munnik hiervan op de hoogte te stellen vanwege de afhandeling van de schade.

>> Bij inbraak dient u zelf bij de Politie aangifte te doen.

>> Munnik heeft een kopie van het proces verbaal nodig voor de verzekering.

Storing lift

Tijdens kantooruren: Munnik
Buiten kantooruren: Sky Liften, tel. 0342-425505

Storing hydrofoor installatie

In het gebouw is een hydrofoor installatie aanwezig die ervoor zorgt dat iedereen evenveel waterdruk heeft.

Tijdens kantooruren: Munnik
Buiten kantooruren: Duijvelaar Pompen, tel. 0172-488388

Storing garagedeur

Tijdens kantooruren: Munnik

Buiten kantooruren: Crawford, tel. 0800-0247365

Storing warmwater en verwarming

Tijdens kantooruren: Munnik

Buiten kantooruren: Feenstra, tel. 0900-8455

Een sleutel van alle technische ruimtes is aanwezig op het Facility Point. Voor noodgevallen in de avonduren en weekenden hebben zowel het bestuur als de technische commissie ook de beschikking over een sleutel. In dat geval kunt u contact opnemen met de voorzitter via telefoonnummer 020-6655618 .

Overlast

- *Muizenplaag*: Er is een muizenplaag in het gebouw geconstateerd. Het bestuur heeft een onderhoudscontract afgesloten met Rentokil om de muizenplaag permanent te bestrijden. Rentokil zal hiervoor gif gebruiken dat geen gevaar oplevert voor kinderen en huisdieren.
- Het bestuur verzoekt de bewoners geen *afval op balkons*, galerijen en terrassen te plaatsen, maar het direct in de ondergrondse containers te deponeren
- *Spinnenplaag*: In de zomer en in het najaar is er een spinnenplaag geconstateerd, met name op de galerij van Blok 3. Om dit preventief te bestrijden is een aanvullend contract afgesloten met HSO
- *Geluidsoverlast*: N.a.v. alle klachten betreffende de geluidsoverlast vanuit de balkons en de binnentuin heeft het bestuur een offerte aangevraagd bij Cauberg-Huygen voor een akoestisch onderzoek. De kosten voor een dergelijk onderzoek zijn erg hoog. Tijdens de Algemene Ledenvergadering zal het voorstel worden voorgelegd aan de leden.
- *Uitval elektriciteit in de parkeergarage en daardoor ook in het ketelhuis*: In december is verschillende keren door stroomuitval in de garage ook de stroom in het ketelhuis uitgevallen, waardoor de bewoners geen warm water meer hadden. Een van de oorzaken blijkt een lichtbak te zijn die vol met water stond, waardoor er kortsluiting is ontstaan. Waarschijnlijk werkt de overloopverlichting op de etages tussen blok 4 en blok 1 niet vanwege deze lekkage. Er is nader onderzoek gedaan en de problemen zijn in de tussentijd verholpen.

Oproep

Het bestuur is op zoek naar:

- Een nieuwe voorzitter per januari 2012
- Nieuwe bestuursleden en commissieleden
- Een bewoner met een juridische achtergrond die ons op verzoek achtergrondinformatie kan geven en vragen kan beantwoorden over specifieke vraagstukken
- Bewoners die zich willen inzetten voor het opzetten van een website voor alle bewoners (zowel de kopers als de huurders), zodat alle informatie over Andros via een website inzichtelijk wordt. Deze website zal de huidige Andros website gaan vervangen.
- Bewoners die zich willen inzetten voor een betere openbare ruimte

Mocht u in de gelegenheid zijn ons bij te staan gaarne uw reactie aan het bestuur. Bij voorbaat dank.

Aankondiging Algemene Ledenvergadering

Maandag 14 maart 2011

Aanvang: 19.30 uur

Locatie: MUZYQ, Atlantisplein 1 □(OOSTPOORT)

Toegang tot de hoofdingang (lopend of fietsend): Via de Linnaeuskade: over de loopbrug ter hoogte van het Stadsdeelhuis Oost-Watergraafsmeer, voor de ingang hiervan rechtsaf, links om het Centrum Beelden Kunst heenlopen, en weer linksaf: doorlopen tot aan de hoofdingang van MUZYQ.