

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros

Januari 2010

Beste burenen,

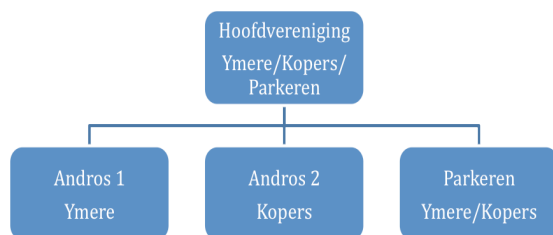
Bij deze een tweede nieuwsbrief waarin wij u willen vertellen waar wij mee bezig zijn. Daarmee hopen wij u op hoofdlijnen bij te praten en op die manier ook een aantal vragen te beantwoorden. De commissies en het bestuur doen hun best alles zo goed mogelijk voor de vereniging(-en) te organiseren. Wij merken dat dit vrijwilligerswerk dat wij allen naast onze fulltime dienstbetrekking doen bijzonder veel tijd en energie vergt, waardoor het informeren van de leden er wel eens bij inschiet. Bij deze hopen we dat recht te zetten.

## **Communicatie met het bestuur en/of commissies**

Het bestuur heeft een e-mailadres waar u direct contact met ons 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. Voor de komende ledenvergadering zullen wij dit in een organogram nog verder voor u uitwerken.

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:  
contactpersoon Munnik VvE Beheer
- Laura Rijkelijhuizen en Martijn de Vrieze  
contactpersoon Beheervereniging Andros
- Edo Lyklema en Martijn de Vrieze:  
contactpersoon Technische Commissie
- Leonie Vijn:  
contactpersoon Kascommissie

## **Status contracten**

Het bestuur is momenteel druk doende onderhoudscontracten voor de diverse technische installaties af te sluiten. Eén en ander heeft lang geduurd omdat ook de opleveringen nog niet geheel afgerond waren en daarmee de verantwoordelijkheid voor onderhoudsklachten nog bij de projectontwikkelaar lag.

De contracten waar het bestuur onder andere mee bezig is, zijn: garagedeur, tuin, liften, aflezen warmwatermeters/verwarming en onderhoud ketelhuis.

De contracten die inmiddels gesloten zijn:

- opstalverzekering
  - Centraal Beheer Achmea
- blusmiddelenonderhoudscontract
  - Ajax/Chubb
- schoonmaakcontract
  - HSO
- onderhoud hydrofoor
  - Duijvelaar

Andere zaken die inmiddels geregeld zijn:

- Nuon (gebruik van transformatorruimte afgekocht)
- inschrijving Kamer van Koophandel

Wij streven ernaar zoveel mogelijk onderhoudscontracten voor het eind van het jaar rond te hebben. Verder willen wij de individuele verwarmingskosten aflezen, zodat de begroting voor 2010 op meer concrete cijfers gebaseerd kan worden.

Verder zijn wij nog bezig met:

- offertes aanvragen voor zonwering
- onderzoeken hoe wij energie kunnen besparen op de verlichting

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros  
Januari 2010

## **Mobiele Ontvangst**

Vlak na oplevering heeft het bestuur diverse klachten ontvangen over de ontvangst van het mobiele netwerk. Naar aanleiding daarvan zijn wij gaan uitzoeken of het mogelijk is om de ontvangst te verbeteren. Inmiddels hebben wij geluiden ontvangen dat de ontvangst verbeterd is. Op dit moment is het ons dan ook onduidelijk of er nog problemen zijn en hoeveel bewoners er last van hebben. Mocht u op dit moment nog last hebben van slecht bereik laat het ons dan middels bovengenoemde e-mailadres weten.

## **Volgende ledenvergadering**

Een ledenvergadering dient binnen zes maanden na afsluiting van het boekjaar plaats te vinden. Het eerstkomende boekjaar is in november j.l. afgesloten omdat bewoners sinds november vorig jaar voor het eerst servicekosten zijn gaan betalen en er toen ook de eerste contracten afgesloten zijn. Wij streven ernaar begin dit jaar een ledenvergadering te houden. De datum is afhankelijk van wanneer de financiële cijfers beschikbaar en gecontroleerd zijn.

## **Opleveringen algemene ruimtes**

Hoewel de meesten van ons hier al geruime tijd wonen, zijn er nog altijd een aantal punten waar door de projectontwikkelaar Blauwhoed en aannemer Heijmans aan gewerkt wordt. Bijna alles is nu geregeld en zijn wij in de fase van afronding beland. Hoewel er ook nog een aantal discussiepunten openstaan. Hieronder het toilet in de fitnessruimte dat volgens ons niet aan de vereisten voldoet omdat het aangelegd is op een wijze die niet op normaal gebruik berekend is en daarom bijzonder storingsgevoelig is.

## **Schoonmaak algemene ruimtes**

Het bedrijf HSO beheert het Facility Point en is ook onze contractpartij voor de schoonmaak van de algemene ruimtes en het glaswerk. Er is afgesproken met HSO dat er een zogenoemde 'nulbeurt' zal plaatsvinden. Dat betekent dat alle algemene ruimtes één keer helemaal goed onderhanden genomen worden en van het bouwvuil ontdaan zullen worden. Deze nulbeurt heeft inmiddels plaatsgevonden.

Binnenkort zullen ook de inloopmatten in de entreehallen vervangen worden door nieuwe matten.

Vanaf heden wordt iedereen dan ook vriendelijk verzocht niet meer met de fiets via de voordeur binnen te komen.

De fietsen beschadigen de entreedeuren en vervuilen de entreehallen in ernstige mate vooral in de natte maanden van het jaar. De centrale entrees zijn nooit bedoeld om met de fiets naar de fietsenstalling te gaan. De deur in Blok 2 is bedoeld om uit de fietsenstalling de appartementen te bereiken en vice versa. Wij verwijzen ook graag naar het voorlopige Huishoudelijk Reglement waar dit in opgenomen staat.

**Wij gaan ervan uit dat u als medebewoner met uw fiets van nu af aan de garage-ingang zult gebruiken.**

## **Naambordjes**

Een van de zaken die nog steeds missen zijn de naambordjes bij de deuren. Ons is altijd voorgehouden dat dit door Blauwhoed zou worden geregeld. Echter bleken zij intern daarover van mening te verschillen. Er heeft inmiddels een inventarisatie plaatsgevonden hoe bewoners op het naambordje vermeld willen worden. Inmiddels is er opdracht gegeven om de bordjes te laten graveren. De kosten komen voor rekening van Blauwhoed.

## **Politiekeurmerk**

Een ander punt is het Politiekeurmerk waarvoor ons gebouw aan een aantal veiligheidseisen moet voldoen. Er heeft reeds een inspectie plaatsgevonden waar een aantal punten nog niet in orde bleken te zijn. Deze punten zijn inmiddels opgelost en er zal nog een laatste inspectie plaatsvinden. Zodra de certificaten binnen zijn, zullen wij dat aan iedereen laten weten. Sommige inboedelverzekeringen geven een korting op de premie als er sprake is van een Politiekeurmerk.

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros  
Januari 2010

## **Facility Point**

Het Facility Point draait inmiddels een poosje en kopers en huurders kunnen daar terecht voor het boeken of gebruikmaken van een aantal services. Tot de taken van de Service Manager behoren ondermeer:

- aanwezig/telefonisch bereikbaar zijn op vastgestelde uren
- het houden van een dagelijks spreekuur
- toezicht houden op alle algemene ruimtes binnen het complex
- signaleren van technische gebreken, vervuilingen etc. en daarop passende acties ondernemen
- toezicht houden op schoonmaak-, onderhoud- en reparatiewerkzaamheden
- beheren van de wasserette
- beheren van de logeerkamer
- tussenpersoon zijn voor de stomerij
- pakketten voor bewoners aannemen

HSO is bezig met het ontwikkelen van een folder waarin de services die door het Facility Point geboden worden nog eens op een rijtje staan. Deze folder zal binnenkort beschikbaar zijn op het Facility Point.

Over de openingstijden van het Facility Point is de afgelopen maanden onduidelijkheid geweest en de tijden zijn dan ook aan verandering onderhevig geweest. In eerste instantie werkte de Service Manager van 07.00 tot 15.30 omdat er nog volop gebouwd werd. Dit is later gewijzigd naar 07.00 tot 12.00 en 16.00 tot 19.00 zoals door Blauwhoed ooit was beloofd. Dit bleek echter voor één Service Manager lastig vol te houden en daarom is die verandering teruggedraaid. Om meer duidelijkheid te krijgen waar bewoners behoefte aan hebben, is er door HSO – in samenwerking met bestuur VvE en Ymere - een enquête uitgevoerd naar de gewenste openingstijden. De tijden zullen naar aanleiding van de uitkomst van de enquête aangepast worden.

## **Verzekering**

Wij hebben een "VvE opstalverzekering" afgesloten bij Centraal Beheer Achmea. Wij zijn voor de gebruikelijke 5 categorieën gedekt.

Hieronder een kleine toelichting:

### 1. Brand

Alle schade die aan het gebouw en funderingen ontstaat door brand, ontploffing of bliksem is gedekt. Hiervoor geldt geen eigen risico.

Tevens is gedekt:

- schade door hevige storm & hagel
- waterschade door leidingen o.i.d. die kapot zijn (het repareren van de leidingen o.i.d. is niet gedekt)
- schade door inbraak of vandalisme, mits buiten onze schuld.
- Hiervoor geldt een eigen risico van 250,- per gebeurtenis.

Niet gedekt zijn natuurrampen zoals overstromingen en dijkdoorbraken.

Alle woningverbeteringen die u in de woning hebt aangebracht, zijn niet meeverzekerd. De woningen zijn verzekerd voor de waarde bij oplevering exclusief meer-/minderwerk (lees: basis keuken, badkamer en toilet). Om onderverzekering te voorkomen is ons advies om met uw eigen inboedel verzekeraar contact op te nemen en u eventueel te laten bijverzekeren.

### 2. Glas

Al het glas dat lichtdoorlatend is en duurzaam aan de woning zit, is gedekt. Bijvoorbeeld ramen, deuren, overkappingen en balkon. Bij het repareren zonder toestemming door de verzekeraar, hoeft de verzekeraar niet uit te keren. Hiervoor geldt geen eigen risico. Mocht er glas kapot gaan kunt u met bijgaande sticker de glaslijn bellen. Zij zorgen voor nieuw glas.

### 3. Aansprakelijkheid

Het gaat hier om schade aan personen of zaken door bijvoorbeeld laden & lossen. Eigen risico is 60,- per gebeurtenis. Schade met, door of aan auto's is niet gedekt.

### 4. Bestuursaansprakelijkheid

Ten behoeve van de bestuursleden.

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros  
Januari 2010

## 5. Rechtsbijstand

Wij kunnen gebruik maken van rechtsbijstand als het gebouw schade heeft opgelopen en wij dat willen verhalen op een derde.

## Veiligheid

Op dit moment loopt er een vooronderzoek hoe de veiligheid en leefbaarheid van het gebouw verbeterd kan worden. Helaas kunnen bewoners sleutels kwijtraken en zouden deze in handen kunnen komen van vreemden. Diefstal zonder braak is niet verzekerd. Daarnaast kunnen de handzenders van de garage weleens problemen opleveren. Een mogelijkheid is om met elektronische sleutel te gaan werken om het pand en de gezamenlijke ruimtes binnen te komen. Er zijn talloze voordelen van zo een systeem: als u een elektronische sleutel kwijtraakt, kunt u deze gelijk laten blokkeren elektronische sleutels zijn persoonsgebonden het systeem is goedkoper in onderhoud Tijdens de eerstkomende ledenvergadering hopen wij een voorstel te kunnen doen.

## Kascommissie

De kascommissie bestaat uit 4 personen en houdt toezicht op zowel de VvE 'Andros Hoofd' als de VvE 'Andros 2'. De primaire taak van de kascommissie is het controleren van de jaarstukken. De commissie houdt daarbij feitelijk toezicht op het bestuur en het administratiekantoor (Munnik VvE Beheer). Daarnaast is met het bestuur afgesproken dat de kascommissie kan worden ingeschakeld voor (financiële) adviezen bij bijvoorbeeld het beoordelen van offerten en het tussentijds vinger aan de pols houden ten aanzien van de reeds gemaakte kosten.

In de eerste VvE-vergadering is aan Munnik gevraagd om de begroting verder te onderbouwen. Tot op heden is dit nog niet gebeurd aangezien door vertraagde opleveringen nog niet alle contracten en offertes voor de begrote posten zijn gefinaliseerd. De kascommissie zal een beoordeling uitvoeren op de nog te ontvangen gedetailleerde begroting.

Tot op heden heeft de kascommissie tweemaal tussentijdse cijfers opgevraagd en kritische vragen gesteld. Hierbij wordt met name gelet

op het debiteurenbeheer. De debiteuren van de VvE bestaan uit de bewoners die nog VvE-bijdragen moeten betalen. Uit de eerste overzichten bleek een aantal mensen een grote achterstand te hebben. Munnik verzorgt de aanmaningen en heeft een aantal dossiers overgedragen aan de deurwaarder. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een aantal ontvangsten. Het is nooit leuk om bij je medebewoners aan te moeten kloppen om het geld binnen te krijgen, maar met het bestuur is afgesproken dat Munnik een strikte invorderingsprocedure hanteert. Het is voor de VvE namelijk cruciaal dat de bijdragen tijdig worden voldaan en wij spreken de wens uit dat bewoners hun eigen verantwoordelijkheid nemen en de contractueel overeengekomen bijdragen tijdig betalen. Als kascommissie zullen wij toezicht houden op de bestedingen en hierover rapporteren aan het bestuur en in de ledenvergaderingen.

Als commissie hebben wij eveneens kritische vragen gesteld bij reeds gedane uitgaven. Hierbij zijn wij door de balans en resultatenrekening gelopen van beide VvE's en waar nodig extra documentatie opgevraagd. U moet denken aan vragen ten aanzien van rentevergoedingen op de bank, betrouwbaarheid van de gekozen banken, verklaringen van kosten als water, telefoon en administratiekosten die ons opvielen. Een aantal kosten zoals schoonmaak en facility zullen bij einde boekjaar worden gecontroleerd aan de hand van de afgesloten contracten en de opgestelde begroting. Op dit moment zijn overigens nog niet alle antwoorden binnen. Een diepgaande controle zal aan het einde van het boekjaar plaatsvinden. Wij hopen u weer even bijgepraat te hebben. Voor vragen kunt u altijd ons aanspreken of ons via het bestuur bereiken.

## Servicekosten

Als bewoner van een appartement betaalt u servicekosten. De servicekosten worden gebruikt voor kosten die door de gezamenlijke eigenaars dienen te worden betaald (bijvoorbeeld reparaties aan gezamenlijke eigendommen en de kosten voor de fitnessruimte en het Facility Point) en om te sparen voor grote uitgaven in de toekomst die het gevolg zijn van het aflopen van de

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros  
Januari 2010

levensduur van bepaalde delen van het gebouw (lift, dak, schilderwerk etc.). Als bewoner bent u verplicht servicekosten te betalen ingaande de maand volgend op de oplevering van de woning.

Procedure achterstallige betalingen  
De servicekosten worden geïnd door Munnik VvE Beheer, die ook toezicht houdt op achterstallige betalingen. Daarvoor is de volgende procedure van kracht:

- 1 of 2 maand(en) achterstand:  
*rekeningoverzicht*
- 3 maanden achterstand:  
*laatste aanmaning + boeterente van 50 euro*
- indien na 14 dagen geen betaling:  
*deurwaarder + incassokosten*

## **Parkeren**

Het blijkt dat nog niet iedere bewoner op de hoogte is van het gebruik van de parkeergarage en van de garagedeur. Allereerst willen wij graag benadrukken dat het een garagedeur voor auto's en motoren betreft. En dus niet voor fietsers en voetgangers. Daarvoor is de deur ernaast bedoeld.

Om de deur te openen als u de garage wilt inrijden heeft u de handzender nodig. Wacht met inrijden tot de groene lamp brandt.

Om de garage te verlaten mag u de handzender juist niet gebruiken. In de garage hangt enkele meters voor de deur een stoplicht. Als u voor het stoplicht wacht zal het licht rood gaan knippen en zal de deur zich openen. Wederom dient u pas door te rijden als het licht op groen springt.

Als auto's/motoren/scooters/fietsers/voetgangers door de deur gaan voordat het licht op groen is gesprongen zal de deur niet meteen sluiten en enkele minuten open blijven staan. Dit is in verband met de veiligheid niet wenselijk.

Als fietsers en voetgangers vlak voor of na een auto door de deur glippen kan dit gevaarlijke situaties opleveren. Tevens kan de deur in storing komen te staan. Dit kan onnodig hoge kosten met zich meebrengen.

**Respecteer het stoplicht, gebruik de handzender slechts voor het inrijden en rijdt per opening van de deur met slechts één voertuig er doorheen.**

Verder willen wij benadrukken dat het slechts toegestaan is om op de eigen parkeerplek een voertuig te parkeren. Het is absoluut niet de bedoeling om op andermans plek of buiten de vakken te parkeren. Op een volgende ledenvergadering kan er eventueel besloten worden sancties op te leggen aan diegenen die toch fout parkeren.

## **Verwarming**

Er zijn vlak na de oplevering veel problemen geweest met de verwarminginstallatie. Dat had onder andere te maken met het feit dat veel bewoners nog aan het verbouwen waren. Inmiddels zijn alle verbouwingen beëindigd. Toch zijn er de afgelopen maanden wederom veel problemen geweest met de verwarmingsinstallatie. Het onderhoud van de installatie is door Feenstra Warmteservice overgenomen van Bogro. Zij hebben inmiddels het nodige aan de installatie veranderd. Waaronder het verhogen van de druk in het systeem. Feenstra verwacht dat daarmee de meeste problemen tot het verleden zullen behoren. Echter zit er nog steeds veel lucht in het systeem. Met name de bewoners op de 7e etage zullen hier hinder van ondervinden. In de ruimte waar de verwarmingsmeter zich bevindt kan er lawaai te horen zijn. Tevens kunnen radiatoren koud blijven. Het vriendelijke verzoek is dan ook aan alle bewoners om het hele systeem te ontluchten. Dat is de enige manier om de lucht te verwijderen.

## **Problemen in de eigen woning**

Voor alle problemen die ontstaan zijn na oplevering van uw woning dient u contact op te nemen met de afdeling nazorg van Blauwhoed:

***woningsservice@blauwhoed.nl***

## **Storingsnummers**

Het bestuur is bezig onderhoudscontracten af te sluiten met diverse partijen ten aanzien van de technische installaties in ons gebouw. Gedurende de openingstijden van het Facility Point kunnen storingsaanvragen aan de Service

# Nieuwsbrief voor de bewoners van Andros

Van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Andros  
Januari 2010

Manager gemeld worden die vervolgens actie onderneemt. In de avonduren en weekenden kan daarvoor contact worden opgenomen met een van onderstaande storingsnummers.

Voor storingen aan CV en mechanische ventilatie:

- fa. Feenstra: 0900-8455

Voor storingen aan de elektrische installatie:

- fa. Blom: 0226 – 392550

Voor storingen aan waterinstallaties en riolering:

- fa. Beuling: 0229 – 542304

Voor storing aan een lift:

- fa. Schindler: 0900-7900900

Voor storingen aan de garagedeur:

- Crawford: 0800-0247365

Deze nummers zijn 7 dagen in de week, overdag en in de avond te bereiken.

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 020-6655618.

## **Oproep**

Het bestuur is op zoek naar een bewoner met een juridische achtergrond die ons op verzoek achtergrondinformatie kan geven en vragen kan beantwoorden over specifieke vraagstukken. Mocht u in de gelegenheid zijn ons bij te staan gaarne reactie op bovenstaande e-mailadres. Bij voorbaat dank.