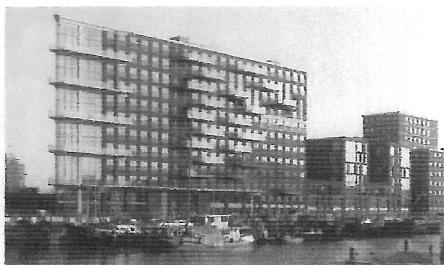


NIEUWSBRIEF

Bestuur VvE Westerkaap2

Oktober 2011



Correspondentie:

Westerdoksdiijk 629
1013BX Amsterdam

bestuurvve@gmail.com

Het bestuur van de VvE wil u graag regelmatig informeren over de onderwerpen die in het bestuur besproken zijn. Vandaar deze nieuwsbrief

MECHANISCHE PARKEERINSTALLATIE

De Mechanische Parkeer Installatie (MPI) in de kelder schijnt klaar te zijn maar is nog steeds niet opgeleverd. Daar zijn we niet rouwig om want de installatie is zeer duur in onderhoud en we hebben de indruk dat de plaatsen in de MPI ook niet nodig zijn. Er zijn immers regelmatig vaste parkeerplaatsen te koop en daar lijkt vanuit de bewoners niet heel veel belangstelling voor te zijn.

Er is een geluidsonderzoek gedaan met een werkende MPI en daaruit zou blijken dat het geluid nauwelijks waarneembaar is in de bovenliggende woningen en bedrijven. Dit is het resultaat van een proefmeting terwijl we eerder klachten gekregen hebben over het bonkige lawaai van het verplaatsen van auto's in de MPI. Als u geluidsklachten heeft over de Mechanisch Parkeerinstallatie dan horen we dat graag.

Ondertussen hebben we met onze rechtsbijstandadviseur bezwaar gemaakt bij Hofmakerij tegen de hoge onderhoudskosten en de verdeling ervan over alle parkeerplaatsen, inclusief de vaste plekken. De servicekosten van de parkeerplaatsen lopen daardoor op tot een onaanvaardbare hoogte. Hoe hoog weet nog niemand want behalve onderhoudskosten zijn er ook nog hoge kosten voor vervanging van onderdelen door slijtage.

Een vergelijkbare garage van dezelfde leverancier in het gebouw Groenland in Amsterdam, geeft niets dan problemen en is in nu al enige tijd buiten gebruik door een omgevallen platform. Er is doorlopend discussie over wie er wat moet betalen. Dat is wat ons ook te wachten staat en daarom hebben wij strikte voorwaarden en garanties geformuleerd als het onverhoopt toch tot een oplevering komt.

In de Algemene Ledenvergadering die gepland is in November, willen wij een voorstel ter stemming brengen om de splitsingsakte op het gebied van de kostenverdeling te wijzigen. Dat komt er op neer dat de eigenaren van de mechanische plaatsen ook alle onderhoudskosten van die plaatsen betalen.

Meer informatie over de MPI kunt u vragen aan de voorzitter.

ALGEMENE LEDENVERGADERING OP 24 NOVEMBER

In de juni vergadering van de ALV heeft u gestemd over de begroting 2011. Dat was rijkelijk laat. Er is toen afgesproken om in november een ALV te houden om over de begroting van 2012 te stemmen.

De ALV is gepland voor donderdag **24 november**. Reserveer dat vast in uw agenda, een definitieve uitnodiging volgt nog.

Het is belangrijk dat er dan veel eigenaren zijn omdat we voor het aanpassen van de splitsingsakte (zie het punt van de MPI) een hoge opkomst nodig hebben.

Ook is er gelegenheid tot presentatie en keuze van voorstellen aankleding hal kern D.

(Ingang Westerdoksdiijk)

GELUIDSKLACHTEN

Een tijdje geleden hebben we u gevraagd of er nog klachten zijn over de woning en het gebouw. Er bleken toen redelijk veel klachten over geluid te zijn. De klachten waren echter weinig specifiek benoemd. Heeft u specifieke geluidsklachten dan horen we dat graag. We kunnen dan gezamenlijk bepalen wat voor acties er genomen kunnen worden. We gaan er wel van uit dat u in eerste instantie de geluidsklachten zelf bespreekt met de veroorzaker van het geluid. Dit geldt ook voor kookluchtjes. Als er veel dezelfde klachten zijn is er misschien iets mis met de bouwconstructie en kan het bestuur actie ondernemen.

SATELIETSCHOTEL

Westerkaap 1 en 2 hebben gezamenlijk een satellietschotel en verdeelkast. Bij de oplevering van de woning heeft u informatie ontvangen van de firma Hertzinger over de ontvangst van televisiesignaal via de schotel. Onze indruk is dat slechts een enkeling van het signaal van Hertzinger gebruik maakt. Het onderhoud van de schotel en verdeelkast is zo duur dat het niet logisch is om daarmee door te gaan als bijna niemand er gebruik van maakt. We zullen u vooraf informeren als wij het onderhoudscontract met Hertzinger opzeggen.

GEEN WATER

In de ochtend van vrijdag 23 september is er een aantal uren geen waterdruk geweest. Zeker 30 keer is daarover gebeld met het bestuur en de huismeester. Het was een simpele reparatie in een van de woningen die bij de uitvoering erg tegenliep. Toch erg vervelend dat velen onvoorbereid zonder water zaten.

Met de huismeester is het volgende afgesproken als er weer iets aan een waterleiding gerepareerd moet worden en de hydrofoor installatie daarvoor buiten gebruik gesteld moet worden:

- minimaal 48 uur van tevoren melden bij de huismeester
- de huismeester moet tijdens de reparatie aanwezig zijn in het gebouw
- medebewoners moeten worden ingelicht over het afsluiten van de waterleiding

Hopelijk voorkomt dat de ergernis.

RESTERENDE OPLEVERKLACHTEN

Het bestuur is al lange tijd met Hofmakerij in gesprek over de laatste opleverklachten. Een aantal wil en zal Hofmakerij niet oplossen omdat zij vinden dat zij geen fout gemaakt hebben. Een aantal wordt in goed overleg opgelost. Over een aantal problemen is nog discussie over een oplossing. Als wij er met Hofmakerij niet uitkomen dringen wij aan op bemiddeling.

Hieronder een overzicht ;

Weer en wind in de hal D	Er zal iets gedaan worden aan het tochtgat boven de deur. De brandweer stelt echter eisen waardoor het helemaal dichtmaken met glas (nog) niet mogelijk is
Geen trap tussen niveau -1 en BG	Hofmakerij zal geen trap maken. Wij gaan een offerte vragen voor een trap naast de fietstrap want we willen graag weten wat het moet gaan kosten.
Tegelwerk vloer en wand in hal D	Hofmakerij stelt dat zij de hal hebben afgewerkt volgens de richtlijnen van de architect. Zij zullen er niets meer aan verbeteren.
Geluidsoverlast van de MPI	Hofmakerij heeft door DGMR metingen laten doen in twee huurwoningen en twee bedrijfsruimten. Volgens dat onderzoek is er nauwelijks toename van geluid door de MPI
Geen eigen energiemeter voor de MPI	Hofmakerij zal een extra energiemeter aan laten brengen
Afsluiten trappenhuis op -1 Kern D	Hofmakerij wilde de lifthal niet afsluiten. Uiteindelijk heeft het VvE bestuur sleutelbediende liftknoppen aan laten brengen. We proberen de kosten op Hofmakerij te verhalen
Dakrand	Hofmakerij heeft op advies van het bureau Dakadvies, de

	andere niet. Het probleem is dus nog niet helemaal verholpen
lekkage in parkeergarage	Een hardnekkig probleem dat nu waarschijnlijk is opgelost. We moeten de volgende zware bui afwachten om daarover zekerheid te hebben
Liftmotoren maken hinderlijk geluid	Hofmakerij doet onderzoek naar het geluid
Ramen	De firma Metaglas is bezig met het oplossen van de laatste problemen met de ramen.
Meer jaren onderhoud plan	Ymere VvE beheer heeft in opdracht van Hofmakerij een nieuw MJOP gemaakt
Bellentableaus	De bellentableaus zijn inmiddels voorzien van ventilatiegaten. Het tableau aan de Westerdoksdijk is voorzien van een folie. Als hiermee de klachten verholpen blijken zal ook het tableau aan het Westerdok van een folie worden voorzien.
Kooklucht	Hofmakerij heeft de mechanische ventilatie van de Grachtenhuizen aangepast om een betere vermenging van de afvoerlucht te bereiken
Loeiende ventilator van de bergingegang	Hofmakerij heeft de 'loeiende' ventilator in de parkeergarage aangepast
Te warme lifthal op de 11 ^e verdieping	Hofmakerij heeft ventilatie aangebracht waarmee de klacht hopelijk verminderd is
Balkons hangen niet waterpas	Deze klacht is bij Midreth neergelegd maar die is inmiddels failliet. Er moet een andere oplossing gevonden worden
Mankementen aan Toegangsdeuren	Hofmakerij heeft maatregelen getroffen zoals elektrische drangers in hal D en de Coffijnboonstraat maar er zijn nog steeds problemen met alle entreedeuken. Het overleg wordt vervolgd
Warmwater warmtepompen vaak defect	Uit de enquête naar klachten blijkt dat er al bij 9 appartementen 1 of meer keer een ventilator vervangen is. Hofmakerij zal op korte termijn na laten gaan of de ventilator van de mechanische ventilatie en die van de warmtepompboiler goed op elkaar afgesteld zijn.

Voor de volgende punten willen wij via de advocaat bemiddeling tussen de VvE en Hofmakerij:

- Ontbreken van een trap tussen BG en -1 (hal D)
- De afwerking van het tegelwerk in hal D
- Afsluiten van het trappenhuis D tussen parkeergarage en lifthal
- Geluid van de lift motoren
- De zwakke constructie van de entreedeuken
- Warm water warmtepompen

De afhandeling gaat niet vlot, maar het bestuur zit er wel bovenop.

BESTUUR

De samenstelling van het bestuur is sinds de Algemene Leden Vergadering van juni als volgt:

Voorzitter	Jan Joost Peskens	Westerdok 842
Secretaris	Miel Winkel	Westerdoksdiijk 629
Penningmeester	Denis Hageman	Westerdok 830
Technische commissie	Nico Sleijser	Westerdok 850
Lid	Isabet Hollander	Westerdok 820

Jan Joost Peskens, Isabet Hollander hebben een sleutel van de algemene ruimten. Dat kan van pas komen bij calamiteiten buiten de werkuren van de huismeester.

Wij hopen dat we u weer een beetje bijgepraat hebben. Schroom niet om ons aan te schieten