

VvE beheer

Muiderstraatweg 19

1111 PS Diemen

Postbus 23787

1100 EG Amsterdam Zuid-Oost

Telefoon 0800 - 0006

Fax (020) 311 89 97

www.ymere.nl

De heer H. van Olphen en
Mevrouw D.I. Hiel
Westerdok 828
1013 BV AMSTERDM

Datum 30 juni 2009
Afdeling VvE-beheer
Contactpersoon Noor Nanne
Telefoon 0800 - 0006
E-mail vve@ymere.nl
Onderwerp Nieuwsbrief Veiligheid

Beste heer Van Olphen en mevrouw Hiel,

Namens het bestuur van Westerkaap II wil ik u het volgende mededelen.

Bijgaand treft u een nieuwsbrief betreffende de veiligheid en de constructie van het gebouw.

Met vriendelijke groet,

Ymere VvE-beheer

Noor Nanne
Secretariele Medewerker

Gedurende de ALV van de VVE WKII zijn een aantal punten naar voren gekomen betreffende de veiligheid en de constructie van het gebouw Westerkaap II. Het bestuur heeft toegezegd deze punten namens de leden onder de aandacht te brengen van de projectontwikkelaar, wat de reden is van dit schrijven.

Een aantal van deze punten betreft belangrijke veiligheidsaspecten aan het gebouw, waarbij wij nadrukkelijk willen communiceren dat indien e.e.a. niet aan de veiligheidsregels of voorschriften blijkt te voldoen, dit naar de mening van het bestuur van VVE WKII onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar valt.

Van een aantal punten geldt tevens dat ze niet voldoen aan de eisen en redelijke verwachtingen die de kopers van de appartementen mogen stellen aan het gebouw.

Opsomming van gebreken en aandachtspunten:

1. Veiligheidsaspecten

- a. Recent is gebleken dat er bij een brandalarm (waarschijnlijk veroorzaakt door rookontwikkeling in de kelder waar iemand aan het werken was) geen akoestisch signaal afgaat (noch noodverlichting gaat branden) op de hogere etages van het gebouw. De bewoners op de hogere etages worden op geen enkele wijze gewaarschuwd. Alleen in de centrale hal en buiten bleken waarschuwingslichten te branden. In feite worden bewoners op de hoger gelegen etages dit alleen gewaarschuwd doordat de liften buiten werking treden. De vraag is of dit aan de normen voldoet.
- b. Bij brand op een lagere verdieping is het voor bewoners van de hogere verdiepingen niet mogelijk om te vluchten wanneer de brand zich tot in het trappenhuis heeft uitgebreid. Een extra vluchtvoorziening naar het dak is daarom ten stelligste aan te raden.
- c. Er zijn geen brandblussers gemonteerd in de hallen van de trappenhuisen en liften in de diverse kernen. Voldoet dit wel aan de veiligheidseisen?
- d. Er zijn geen plattegronden met vluchtroutes in de kelder en op de verdiepingen.
- e. Diverse bordjes die verwijzen naar nooduitgangen komen uit op deuren die op slot zijn, en waar niet alle leden een sleutel van hebben. De vluchtroutes zijn dus niet goed aangegeven, wat bij brand en beperkt zicht tot gevaarlijke situaties kan leiden. Dat geldt ook voor het hek in de binnenstraat, waar momenteel ook geen sleutels van beschikbaar zijn.
- f. Bij storing van de liften is geconstateerd dat er geen reactie komt van een centrale als de noodknop bediend wordt. Zeker nu deze nog niet opgeleverd zijn.

De VVE wil graag met Hofmakerij in gesprek hoe deze veiligheidsaspecten gewaarborgd kunnen worden, en wil graag de noodprocedures en nooduitgangen met Hofmakerij doorlopen. Wij zien graag dat dit plaatsvindt voordat de rest van de algemene ruimtes wordt opgeleverd.

2. Overige aandachtspunten

- a. Het is vrijwel onmogelijk is om de deur van kern D aan de Westerdoksdijk te openen als er wind op de gevel staat, en daarna klappt de deur met zeer grote kracht dicht. Dit heeft al bij diverse bewoners tot gevaarlijke situaties geleid. Een oplossing zou kunnen zijn dat het open gat boven de deuren met glas o.i.d. wordt dichtgemaakt.
- b. Er ontbreekt een trap van liften kern D naar de kelder, bewoners moeten nu helemaal buitenom. Er is ons inziens voldoende ruimte om een trap te maken die uitkomt op de trap van het Westerdok naar de gang van de bergingen.
- c. Veel rubberen strips van de ramen/kozijnen in de woningen zijn los of laten gemakkelijk los. Dit lijkt een algemeen punt en de vraag is hoe dit verbeterd kan worden.
- d. Bij wind is het niet mogelijk om de ramen op de etages te openen omdat ze niet vastgezet kunnen worden.
- e. Er zijn vragen over de draagkracht van de balkons. Tot op heden is door de projectontwikkelaar geen duidelijkheid verschaft over de toelaatbare belasting van de balkons en of de 'uitslag' binnen de normen valt.
- g. De fietsgleuf bij de ingang van kern D is dermate dicht bij de muur dat diverse leden bijna met fiets en al van de trap gevallen zijn.
- h. De deuren van het trappenhuis in de hal van kern D zijn vanuit de hal niet zonder sleutel te openen en de bewoners hebben geen sleutel. Dit betekent dat als de lift het niet doet men niet het huis via het trappenhuis kan bereiken (overigens zijn de sloten nu tijdelijk afgeplakt om dit probleem te omzeilen).

De VVE gaat graag in gesprek met Hofmakerij om tot een oplossing te komen aangaande bovenstaande punten,

Mocht blijken dat de punten niet aan de normen en/of aan redelijke verwachtingen die de kopers mogen stellen, voldoen, dan zal eerst duidelijk moeten zijn hoe deze punten worden opgelost voordat de oplevering kan worden afgerond.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur en de Algemene Leden Vergadering van VVE WKII,

Michel Zwaan