

## WESTERKAAP 2



## Informatiefolder

Uitgave: maart 2024

## Wonen in Westerkaap 2

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) heet u welkom in Westerkaap 2. Wij hopen dat u hier fijn zult wonen en genieten van deze prachtige plek in de stad. Voor een prettige woonsfeer in een mooi en schoon gebouw zijn goed nabuurschap, respect voor elkaar en spelregels van groot belang.

In deze folder willen wij proberen de belangrijkste praktische vragen over het gebruik van uw woning en het gebouw te beantwoorden. Vanuit de VvE is een welkomstcommissie ingesteld om met u kennis te maken en u zo veel mogelijk wegwijs te maken. Schroom niet deze commissie of ons bestuur zo nodig nadere inlichtingen te vragen! Immers:

*“Er is niets zo vervreemdend dan te wonen op een plek die je niet kent, anoniem en misschien daardoor wel onverschillig. Weten waar je woont en wie hier voor jou woonde en wie je burens zijn. Het kan het verschil uitmaken tussen betrokken zijn en onverschilligheid”.*

Uit “Rondom het Westerdok”, een boek van Eveline Brilleman.

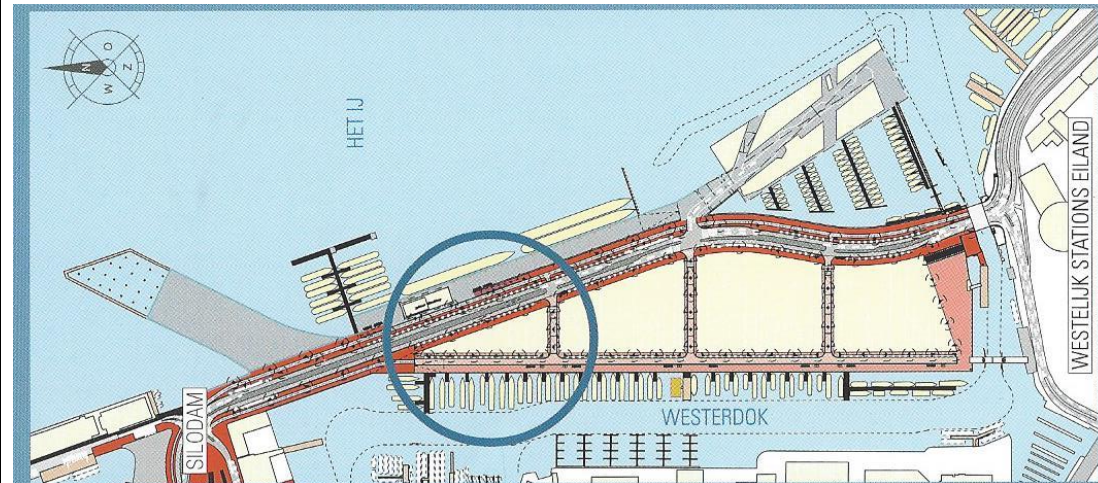
<b>VvE</b> <b>Bestuur</b> WESTERKAAP 2	 RENÉ GROENDORST VOORZITTER	 JAN GALESLOOT PENNINGMEESTER	 FRANK WAATJES SECRETARIS
	 DENIS HAGEMAN LID	 ELS RIENSTRA LID	 KARIN JENSM LID

## Westerdokseiland

Het Westerdokseiland werd in de 19<sup>e</sup> eeuw aangeplempt. Tot in de jaren '90 van de vorige eeuw stonden er treinen en loodsen.



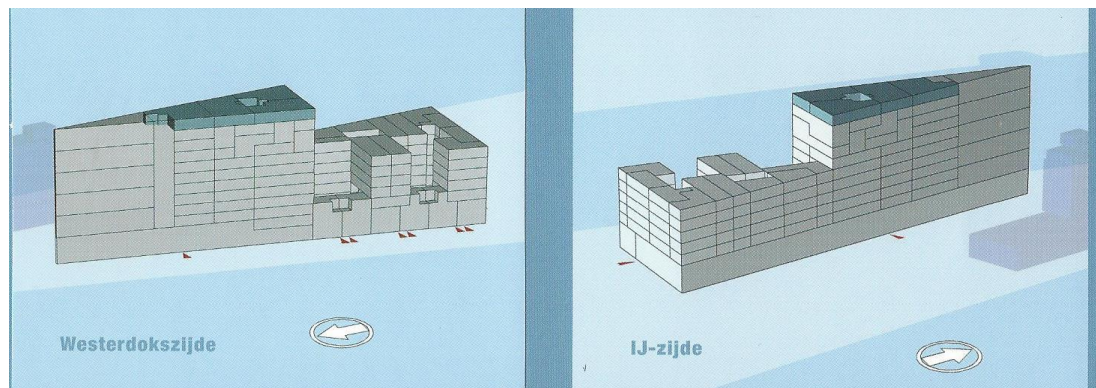
Het eiland kreeg daarna een woonfunctie voor zo'n 2.500 mensen. Er zijn hier maar liefst 920 woningen, 10.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en 900 ondergrondse parkeerplaatsen.



Het gebouw met het rondje is Westerkaap 2, daarnaast achtereenvolgens: Westerkaap 1, VOC Cour en La Grande Cour.

## Westerkaap 2

Het gebouw Westerkaap 2 werd in 2009 opgeleverd en omvat 111 woningen en 7 bedrijfsruimtes. Van de woningen worden er 57 bewoond door particuliere eigenaren (in enkele gevallen door hun huurders) en 54 door huurders van Ymere. De laatstgenoemden krijgen de voor hen bestemde informatie van Ymere.



## Plezierig wonen voor iedereen

Het Westerdokseiland is één van de dichtstbevolkte buurten van ons land. We wonen en werken hier boven, onder en naast elkaar. Om dat leuk en leefbaar te houden zijn drie elementen onontbeerlijk: rekening houden met elkaar, een zorgvuldig beheer van de algemene ruimtes en een aantal regels.

### Wist u dat...

- De binnenstraat het geluid weerkaatst en versterkt? Bewoners willen daarom graag dat het tussen 22.00 uur en 8.00 uur stil is.
- Het Westerdokseiland ondergrondse vuilniscontainers heeft met gescheiden afvalstromen (glas, papier, kleding en restafval)? U treft deze aan beide kanten van het gebouw aan.
- U grofvuil niet zomaar op straat mag zetten? Maak een ophaalafpraak met de gemeente (020-14020) of breng het naar één van de stedelijke afvalpunten.
- Meer informatie op de kaart: *Samen houden we Westerdokseiland schoon*.
- Zelf meehelpen om de openbare ruimte schoon te houden een kleine moeite is? Raap elke dag een stukje zwerfvuil op onder het motto: Ik erger me niet aan zwerfvuil, ik ruim het op!

## Vereniging van Eigenaren (VvE)

Westerkaap 2 wordt beheerd door een actieve VvE. Leden zijn de eigenaren van de woningen, de eigenaren van de bedrijfsruimtes en Ymere als eigenaar van de huurwoningen.

De belangrijkste taak van de VvE is gezamenlijk beslissen over onderhoud en dienstverlening met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Jaarlijks wordt daarvoor een begroting goedgekeurd en vindt kostenverdeling over de eigenaren plaats via de maandelijkse service kosten. Ook wordt jaarlijks geld gereserveerd om later grote uitgaven te kunnen doen, zoals buitenschilderwerk of vervanging van onderdelen als liften en centrale verwarmingsinstallatie.

De VvE is bevoegd om regels te maken en zo nodig te handhaven. Regels worden vastgesteld in de jaarlijkse algemene ledenvergadering (ALV), waarin alle leden stemrecht hebben. De regels gaan bijvoorbeeld over het vermijden van overlast voor burens, het gebruik van de binnenstraat door spelende kinderen, het stallen van fietsen, loslopende huisdieren of het plaatsen van spullen in de algemene ruimtes. De meeste regels staan in het huishoudelijk reglement.

Op de website [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl) vindt u de regels onder de tab *documenten*. Daar treft u onder andere de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement aan. De hierin opgenomen regels vormen een verplichtend kader en kunnen slechts op een daarvoor voorgeschreven wijze veranderd worden. De VvE hanteert regels omdat het nodig is gebleken. Het zijn geen vrijblijvende richtlijnen, maar bindende bepalingen die worden gehandhaafd en waarop in het uiterste geval sancties staan.

Nuttige informatie vindt u ook onder de tab *Veel gestelde vragen* en onder de tab *Algemene zaken* bij het kopje "leefbaarheid".

Als nieuwe bewoner kunt u zich op de site registreren via de tab *inlog leden en huurders*. Na registratie ontvangt u automatisch per e-mail nieuws van de VvE, zoals berichten over storingen.

### Wist u dat...

#### verhuur van een appartement door de eigenaar aan regels is gebonden?

- Verhuur in de vorm van "short stay", bijvoorbeeld via Airbnb, is verboden.
- Verhuur voor langere tijd is toegestaan, maar dan moet het bestuur vooraf over de huurder(s) geïnformeerd worden en dient een gebruikersverklaring aan het bestuur overlegd te worden. Meer informatie vindt u op [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl) (Documenten > mogelijkheden verhuur koopappartement).



## Stedeplan

Westerkaap 2 is een complex gebouw met liften, een parkeergarage en diverse installaties, zoals die voor de centrale verwarming. De VvE heeft het technische en financiële beheer grotendeels uit handen geven aan het bedrijf Stedeplan VvE Beheer. Bij schade- en storingsmeldingen kunt u contact opnemen met Stedeplan (Bas Breed 020-3031808).

De overige technische zaken worden geregeld door de technische commissie van Westerkaap 2. Die commissie springt in noodsituaties buiten kantooruren in om acute problemen op te lossen, bijvoorbeeld een lift die stagneert, de speedgate (garagehek) die niet functioneert of een elektrische buitendeur die open blijft staan. De technische commissie is bereikbaar via 020-7600191. U wordt verbonden met een antwoordapparaat waarop u uw telefoonnummer kunt inspreken. U wordt dan zo spoedig mogelijk teruggebeld.

Stedeplan heeft een online portaal (Twinq) waarop u allerlei relevante informatie kunt vinden, bijvoorbeeld over uw financiële bijdrage aan de VvE en het stemrecht. Van Stedeplan ontvangt u een inlogadres.

## Huismeester

Samen met het gebouw Westerkaap 1 heeft Westerkaap 2 een huismeester, de heer Hans van Es. Hij houdt een oogje in het zeil en doet kleine onderhoudstaken. Bij problemen en rommel in gemeenschappelijke ruimtes kunt u hem bijvoorbeeld benaderen. Omgekeerd mag hij u ook aanspreken op regels uit het huishoudelijk reglement. Kijk voor werktijden en contactgegevens op [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl). Telefonisch te bereiken op 06-33662409.



## Westerkaap 2 heeft u nodig

De leden van de VvE kiezen uit hun midden een bestuur. Het bestuur bestaat uit betrokken medebewoners die zich op vrijwillige basis, dus zonder vergoeding, inzetten om het gebouw in optimale staat te houden en de leefbaarheid in het gebouw zo goed mogelijk te waarborgen. Het bestuur geeft leiding aan de huismeester en is opdrachtgever van Stedeplan.

Tevens heeft Westerkaap 2 vijf commissies van bewoners die door de algemene ledenvergadering (ALV) zijn ingesteld te weten de: Technische Commissie, Kascommissie, Duurzaamheidscommissie, Welkomstcommissie en de Klachtencommissie. Zie voor de leden van de betreffende commissies de website van Westerkaap 2.

[www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl).

Uw hulp is altijd van harte welkom! Hebt u ideeën, wilt u helpen met het beheer, iets organiseren, of weet u het een en ander over bijvoorbeeld bouw- en installatietechniek, financiën of juridische zaken? Het bestuur hoort het graag via [bestuur@westerkaap2.nl](mailto:bestuur@westerkaap2.nl)

## Wist u dat...

### het verbouwen van uw appartement toestemming van het bestuur vereist?

- Behalve in geval van kleine aanpassingen in de woning is het verplicht bij verbouwingen vooraf contact op te nemen met het bestuur en of de huismeester. Informatie vindt u op de website (documenten < richtlijn verbouwingen). Daar treft u ook de regels aan over de verplichting medebewoners tijdig te informeren en de verplichting de algemene ruimtes, zoals entree, gangen en liften schoon te houden.
- Aanpassingen aan de buitenkant van de woning zijn niet toegestaan zonder toestemming vooraf van het bestuur. Dat geldt niet voor wegneembare zaken zoals parasols en bloembakken, maar die mogen geen schade aan gevel of balkon veroorzaken of andere bewoners hinder toebrengen.



## Klachten, vragen en storingen

Op [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl) staat alle informatie over het gebouw, de VvE, het VvE-bestuur, huisregels en documenten. Hebt u een klacht, vraag of storing? Sommige zaken zult u zelf moeten oplossen. Andere regelt de VvE voor u. Kijk op de aan u uitgereikte geplastificeerde Servicekaart Westerkaap 2 of op [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl) en gebruik de zoeknaam "servicekaart". Hieronder helpen we u alvast op weg met de meest voorkomende problemen.

### **Klacht over installaties (water, riool, elektra, intercom, liften):**

- Overdag meldt u het probleem bij Stedeplan of in 2<sup>de</sup> instantie bij de huismeester.
- Buiten kantooruren: zie de Servicekaart Westerkaap 2 of kijk op [www.westerkaap2.nl](http://www.westerkaap2.nl) en gebruik de zoekterm "servicekaart".

### **Klachten algemene ruimtes (spullen, fietsen, rommel, vuil):**

- Hoe prettig is het als iedereen in de algemene ruimtes op eigen initiatief de door hem of haar veroorzaakte rommel en vuilsporen opruimt en schoonmaakt...
- Spreek medebewoners daarop aan en verwijs zo nodig naar het huishoudelijk reglement. Is de "dader" onbekend, meld het incident dan bij de huismeester. Bij hem kunt u ook met structurele problemen op dit gebied terecht.

### **Stadsdorp Westerdok**

Het Stadsdorp Westerdok is een overkoepelende bewonersorganisatie van het Westerdokseiland, geleid door vrijwilligers. Er worden bijvoorbeeld gezamenlijke maaltijden georganiseerd en op elke 1e zondag van de maand vindt een buurtborrel plaats in café restaurant Hoogendam op Westerdoksplein 10 en iedere vrijdagochtend is er een stamtafel bij Koffie & Zo op Westerdoksdijk 103. Tevens zijn er meerdere groeninitiatieven, is er een Leentjebuurt groeps-app en een Westerdok burens Zorggroep app. Meld u aan via de website [www.stadsdorpwesterdok.nl](http://www.stadsdorpwesterdok.nl) ontvang de Nieuwsbrief en blijf op de hoogte van alle nieuwtjes uit uw omgeving.

stads  
DORP  
westerdok

