

Jaarverslag 2015

ter bespreking tijdens de Algemene Ledenvergadering
op woensdag 18 mei 2015 vanaf 14.00 uur

Inleiding

Na een roerige periode (leegstand, onduidelijkheid over de positie van Careyn) is 2015 een jaar van consolidatie geweest. De grootste complicatie werd gevormd door de voortgaande reorganisaties (en de personele wisselingen die daarmee gepaard gingen) bij Careyn en Woonzorg Nederland. Vergeleken met die instanties beschouwt het bestuur zichzelf als een baken van continuïteit.

Het bestuur is zich ervan bewust dat de continuïteit en de kwaliteit niet gerealiseerd hadden kunnen worden zonder de professionele ondersteuning van VvE Metea; in het bijzonder mevrouw Nadine Reniers. Onze dank en waardering zijn dan ook groot.

Bestuur

Het bestuur van de VvE Woningen vormt, samen met vertegenwoordigers van Woonzorg Nederland (als 'huisbaas' van de huurders) tevens de 'Vereniging van Eigenaars Nieuw Bleyenburger Gebouw'. Woonzorg Nederland is verantwoordelijk voor het verhuurde deel van het gebouw (woningen en bedrijfsruimten). De VvE Gebouw behartigt alle zaken die het totale complex betreffen (dus bijvoorbeeld de buitenkant en de tuin). De afgelopen jaren heeft deze extra bestuurslaag, ondanks de vele personele wisselingen, goed gefunctioneerd.

Volgens het schema van aftreden is Ron de Vries dit jaar aan aftreden toe. Na negen jaar in het bestuur te hebben gezeten stelt hij zich niet herkiesbaar. Wij danken Ron voor zijn inzet en collegialiteit. Rob Geensen is in 2017 aftredend en mevrouw Iet Goedhart in 2018.

Met het oog op de continuïteit stelt het bestuur voor drie nieuwe leden te benoemen.

- mevr. Cockie van den Ingh, Van Esveldstraat 169
- mevr. Marieke Kalkman, Van Esveldstraat 223
- de heer Joop van Wiggen, Van Esveldstraat 213

Voor de verkiezingsprocedure verwijzen we naar de agenda.

Financiën

Bij dit punt wordt korthedshalve verwezen naar het financieel jaarverslag, dat samen met de begroting, zal worden besproken tijdens de vergadering. Hier volstaat de constatering dat de vereniging financieel gezond is.

Huiskamer in de wijk

Careyn is aan Nieuw Bleyenburg gebonden met een meerjarig huurcontract. In de afgelopen jaren had Careyn geen duidelijk plan over het gebruik van deze dure ruimten. In het voorjaar kwam men met een slecht doordacht plan de ruimte van de voormalige dagopvang te bestemmen als 'huiskamer van de wijk', dat leverde weer enige financiële dekking voor leegstaande vierkante meters. Het onzalige plan was totaal niet doordacht. Een 'huiskamer' is vrij toegankelijk en kent geen leiding. Dat betekende dat iedereen, ook ongewenst bezoek, vrij De Helden kon bereiken, de tuin en zo verder het gebouw in. Careyn stelde zich daarbij op met een arrogantie alsof Nieuw Bleyenburg een complex van hen was, in plaats van een complex voor bewoning, waar zij enkele ruimten huren. Na massieve tegenstand van alle betrokkenen verdween het plan gelukkig tamelijk geruisloos van tafel.

De Helden

Sinds Careyn het restaurant zelf niet meer exploiteert maar verpacht heeft, is het, als De Helden, weer een aanwinst voor Nieuw Bleyenburg. Het succes is voorwaarde voor de continuïteit. Maar teveel succes heeft ook schaduwkanten. Voor een gezonde exploitatie is het noodzakelijk om bijvoorbeeld in de weekends feesten en partijen te faciliteren. Maar juist die leveren nogal eens extra overlast op voor de omwonenden. Met De Helden vinden gesprekken plaats om te komen tot spelregels die aan de verschillende belangen recht doen.

Veiligheid

Er zijn twee projecten uitgevoerd om de veiligheid te verbeteren. De vlonder in de tuin, boven het Breede Water, was – met name bij vochtig weer – regelmatig spekglad. Alle vorige pogingen er iets tegen te doen hebben gefaald. Daarom is gekozen voor een rigoureuze aanpak. De vlonder is bekleed met fijn gaas, zogenaamd dubbeltjesgaas. Daarmee behoort dit probleem tot het verleden.

De stoep in de tuin, langs de fietsenstalling, was in de loop van de jaren verzakt en ontzet geraakt, waardoor hij – zeker voor mensen die wat minder goed ter been zijn – gevaar opleverde. De stoep is daarom geheel geëgaliseerd. De aansluiting met het gazon zal nog worden verbeterd.

De deuren vanuit de fietsenstalling naar de straat klappen open richting straat. Het heeft zich nog niet voorgedaan maar passerende voetgangers (of fietsers) zouden door zo'n deur kunnen worden verrast. Binnenkort zal er een markering op de tegels worden aangebracht om passanten op dat risico te attenderen.

Energie

Het bestuur heeft het afgelopen jaar veel tijd besteed aan mogelijkheden te besparen op energie. Vanzelfsprekend hebben we ons, in samenspraak met verschillende deskundigen, beraden of het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak wenselijk en realiseerbaar is. Vooralsnog hebben we die vraag negatief beantwoord. Belangrijkste probleem: we betalen, omdat alle stroom voor Nieuw Bleyenburg via één centrale meter loopt, het laagst denkbare energietarief. Dat maakt dat de terugverdientijd in ons geval tientallen jaren zou bedragen.

Ook is de structuur van Nieuw Bleyenburg (een VvE Woningen plus – samen met Woonzorg Nederland – een VvE Gebouw) een complicerende factor. Daarnaast kan worden betwijfeld of veel bewoners bereid en in staat zouden zijn een deel van de noodzakelijke investeringen bij te dragen.

Maar de ontwikkelingen gaan snel. Zowel de techniek als de organisatorische opties zullen de komende jaren volop in beweging blijven. Besloten is dan ook dit punt opnieuw te agenderen als het dak, over een aantal jaren, toe is aan groot onderhoud.

Er is wél besloten een gespecialiseerd bedrijf een inventarisatie te laten maken van alle verlichting in en rondom Nieuw Bleyenburg. Per soort verlichting zal dan worden bekeken wat de potentiële besparingsmogelijkheden zijn en welke investeringen daarvoor nodig zijn. In het geval dat armaturen behouden kunnen blijven is een besparing snel en betrekkelijk goedkoop te halen. Als ingrijpendere vervanging nodig is kan dat gecombineerd worden met noodzakelijk onderhoud.

Fietsenstalling

Vorig jaar is er een systeem ingevoerd waarmee fietsen van bewoners werden voorzien van zogenaamde 'tags', een label voorzien van huisnummer. Dit gebeurde om wildgroei in de stalling tegen te gaan. Het kwam regelmatig voor dat na verhuizing of overlijden 'weesfietsen' achterbleven. Ook gaven bewoners aan familie of kennissen toestemming hun fiets in onze stalling te parkeren onder het motto: 'plaats genoeg!'. Het is de bedoeling dat ongelabelde fietsen, na waarschuwing vooraf, periodiek worden verwijderd.

Weliswaar hebben onze gestalde fietsen het mooiste uitzicht van Utrecht, maar toch staat de stalling momenteel weer overvol. Dat wordt mede veroorzaakt door twee ontwikkelingen:

- de fietsen worden steeds breder (denk aan kistjes voorop en elektrische fietsen);
- er zijn steeds meer bewoners die meer dan één fiets per persoon bezitten (een stadsfiets en een toerfiets, of een gewone fiets en een elektrische fiets).

Dat past allemaal niet in de rekken. Gevolg is dat er regelmatig fietsen beschadigd raken.

Voorlopig advies: mocht u voldoende ruimte in uw berging hebben, zet uw fiets dan dáár neer. Inmiddels is een werkgroepje opgericht, waarin kopers en huurders vertegenwoordigd zijn, om te onderzoeken of er een bijdrage aan de oplossing van dit probleem kan worden gevonden door de huidige rekken te vervangen door een heel nieuw stallingsysteem met minimaal dezelfde capaciteit.

Parkeren en verkeer

In verband met de voorgenomen bouw van een appartementencomplex op nummer 31 van de Van Esveldstraat (het huidige KPN-gebouw) is al eerder het principebesluit genomen de rijrichting in de Van Esveldstraat om te keren. Dat staat ons vrij omdat het 'eigen terrein' betreft. Doel is het gebruik van de straat door de vele tientallen bewoners van het nieuwe complex te ontmoedigen. De slagboom, die nu voor het restaurant staat, zou dan worden verplaatst naar het begin van de Van Esveldstraat (ter hoogte van de ingang van de parkeergarage aldaar) en daar alleen 'uitgaand' verkeer doorlaten. Bijkomend voordeel is dat fietsers, brommers en scooters niet langer in de verleiding zullen worden gebracht om strak langs de gevel de bocht bij het restaurant te nemen, wat grotere veiligheid zal betekenen voor voetgangers, al dan niet met rollator, en scootmobiele. De lelijke en onpraktische gele 'bulten' in de Van Esveldstraat zullen worden verwijderd.

Zo'n verandering van rijrichting is overigens best ingrijpend. Denk maar aan al die post- en pakketbezorgers, aan hulpverleners, aan taxi's die niet plotseling voor een afgesloten weg moeten komen te staan. Om deze operatie t.z.t. zo goed mogelijk uit te voeren wordt de komende tijd overlegd met verkeersdeskundigen van de gemeente.

Nog steeds is illegaal parkeren rondom het complex een taai probleem. Met name de paar schaarse plekken aan de Jan van Galenstraat worden nogal eens bezet door onbevoegden die deze oase van onbetaald parkeren ontdekt hebben: bezoekers van de winkels aan de overzijde, mensen die met de bus het centrum ingaan en bewoners van de Zeeheldenbuurt die hun auto hier het weekend gratis wegzetten.

Het aantal illegale parkeerders op de gereserveerde invalidenplekken is wel afgenomen, sinds bekend is dat de politie daarvoor een bekeuring van € 370,- kan uitschrijven. Wel wordt steeds vaker geparkeerd langs de hortensia-perken. Dat bemoeilijkt op zijn beurt het gebruik van de officiële parkeervakken. De ruimte is daardoor zo beperkt dat het lastig is in en uit de vakken te manoeuvreren, met alle schade van dien. Binnenkort zullen daarom langs de hortensia-perken borden 'Niet parkeren' worden geplaatst. Ook dit zal de oplossing niet zijn, maar alle beetjes helpen.

Vorig jaar is een nieuw toegangssysteem voor de parkeergarage geïntroduceerd, waarbij elke eigenaar de beschikking kreeg over één gecodeerde toegangssleutel. Daar waren niet alle leden even blij mee, maar de overlast van verkeerd geparkeerde auto's is daardoor flink afgenomen. Ook al zijn er nog steeds bewoners die hun bezoek mét auto binnen laten. Dat is nadrukkelijk niet de bedoeling.

Bij dit punt herhalen we graag nog even twee huishoudelijke mededelingen over de parkeergarage:

- de garage is uitsluitend bedoeld om auto's te parkeren; het is geen opslagplaats;
- de parkeervakken voor invaliden zijn eigendom van Woonzorg Nederland en mogen dus niet door onbevoegden worden gebruikt.

Vernieuwing internetsite

Nieuw Bleyenburg heeft lang last gehad van een verkeerd imago. Omdat het complex gebouwd was op de plek van het voormalige Sabuhuis behield Nieuw Bleyenburg de geur van verzorging terwijl het toch bedoeld was voor zelfstandige bewoning. Om een duidelijker gezicht te tonen werd besloten een internetsite te bouwen, waarop helder kon worden aangegeven wat het complex bood. Als ondersteuning werden rondom het gebouw naamborden (mét het internetadres) geplaatst.

Inmiddels kan worden vastgesteld dat de site een nuttige functie vervult, met name richting potentiële bewoners en andere belangstellenden. Omdat de site is opgezet door de huidige secretaris was hij, om praktische redenen gekoppeld aan zijn privé-internetabonnement. Met het oog op de continuïteit zal deze koppeling worden verbroken. De site zal, via VvE Metea, technisch up-to-date worden gemaakt en zelfstandig worden gehost. Op deze wijze kunnen ook toekomstige besturen over de site blijven beschikken.

Inmiddels zijn afspraken gemaakt en offertes goedgekeurd. De veranderingen zullen in de komende maanden plaatsvinden.

Een blik vooruit

In de komende periode zal op verschillende terreinen onderhoud worden uitgevoerd.

- Reinigen gevelplaten: de witte gevelplaten aan de achtergevel zullen worden gereinigd.
- Schilderwerk: vervolgens zal er buitenschilderwerk worden uitgevoerd: deze keer een kleine onderhoudsbeurt waarbij alleen die delen die in slechte conditie zijn (met name de liggende delen en houtwerk wat veel zon te voortduren heeft). Over drie jaar vindt dan weer een 'grote' beurt plaats.
- Hydrofoor: de huidige hydrofoor zal, na vijftien jaar dienst, worden vervangen. Een hydrofoor is een installatie die zorgt voor de druk op de waterleiding voor het gehele gebouw.
- Verlichting: er is opdracht gegeven om wijziging aan te brengen in de instelling van de verlichting. De lampen in de hallen op elke verdieping gaan pas branden als het aardedonker is. Zelfs de tuinverlichting gaat eerder branden. Dat wordt dus gewijzigd.

De tuinverlichting gaat om een uur of elf 's avonds uit, op vier lampen na, die uit veiligheidsoverweging de hele nacht blijven branden. Op dit moment gaan alle lampen 's ochtends vroeg weer branden totdat het licht wordt. Dit laatste komt te vervallen.

Irritaties

Het is inmiddels een goed gebruik het jaarverslag af te sluiten met een overzichtje van punten die het afgelopen jaar tot irritaties hebben geleid. Veel irritaties en overlast hingen samen met het hoge tempo waarin we nieuwe bewoners konden verwelkomen. Maar dat betekende vanzelfsprekend ook dat er heel wat verhuisd en verbouwd werd. Voor alle bewoners ('oude' en 'nieuwe') het volgende advies: Lees het Huishoudelijk Reglement (te raadplegen via de site) en het boekje 'Wegwijs in Nieuw Bleyenburg' (dat iedereen heeft ontvangen) nog eens goed door. Samen vormen ze de neerslag van alle afspraken en gedragsregels die we gezamenlijk hebben vastgesteld.

Nog een paar losse flodders:

- **Liften:** wilt u, om storingen te voorkomen de deur van de lift niet blokkeren?

- **Oud papier:** geen lege dozen en ander (kartonnen) verpakkingsmateriaal bij de papiercontainers in de garage plaatsen. Dat bemoeilijkt het afvoeren door vrijwilligers. Een tip om zelf van karton af te komen: maak de dozen plat en leg ze even onder de douche. Daarna kunt u het karton tot een handzaam pakketje opvouwen en in de afvalcontainers deponeren.
- **Houd het gebouw opgeruimd:** laten we er samen voor zorgen Nieuw Bleyenburg opgeruimd te houden. Zo is de garage geen opslagplaats. En het in de fietsstalling neerzetten of –leggen van overvloedige spullen (met een briefje ‘mag weg’ zonder afzender) zadelt anderen – medebewoners – met uw probleem op.
Ook verbouwingsafval en verpakkingen van meubels of grote apparaten moet u zelf afvoeren. Inclusief spullen die door aannemers of leveranciers gemakshalve worden achtergelaten. Daarvoor blijft u, als eigenaar van het appartement, verantwoordelijk. We willen niemand van opzet beschuldigen, maar het kan haast geen toeval zijn dat de adresstickers doorgaans zorgvuldig zijn weggkrabt.
- **Kinderen in de tuin:** je kunt het kinderen niet kwalijk nemen, voor hen is de tuin een speeltuin. Maar kinderen zonder toezicht kunnen grote schade aanbrengen. En voetballen is al helemaal uit den boze. Honden zijn niet welkom in de tuin.
- **Hallen verdiepingen:** We willen u op deze plek oproepen in de hal bij uw voordeur geen spullen te zetten. De brandweer heeft dringend verzocht de gangen leeg te laten. Bovendien kan de schoonmaker, op deze manier, zijn werk beter doen.
- **Verbouwen:** Contactgeluid (boren, timmeren, schuren) dringt ver door in het gebouw. Houdt, als u gaat verbouwen, daarom rekening met de burens. Zorg dat het tenminste ’s avonds en in het weekend rustig is. En de burens over de voortgang informeren helpt ook. Overlast lijkt wat minder erg als je weet wanneer er een einde aan komt.
- **Spreek elkaar aan:** Leden die irritatie ervaren vragen we in zo’n geval zelf betrokkenen aan te spreken. Natuurlijk: klagen bij het bestuur is gemakkelijker, maar voor het bestuur is het een ondankbare taak om namens u als politieagent te moeten optreden.

Dank aan de vrijwilligers

Het bestuur hecht er aan ook op deze plaats dank en waardering uit te spreken aan iedereen die op vrijwillige basis binnen Nieuw Bleyenburg actief is. Personeel

hebben we niet. Dus in veel opzichten zijn we afhankelijk van allerlei mensen (en daar schaarst het bestuur ook zichzelf bij) die geheel vrijwillig en onbezoldigd nuttig werk in en om ons wooncomplex verrichten. Zonder hen zouden allerlei dingen die al te gemakkelijk als vanzelfsprekend worden aangenomen niet gebeuren. Nieuwe bewoners worden welkom geheten. Zieken worden bezocht. Kapotte lampen worden vervangen. Oud papier wordt weggebracht (elke maand 6 tot 700 kilo!). De tuin wordt onderhouden. Er wordt afval opgeruimd rondom het gebouw. Er worden klusjes gedaan. De entreehallen en de nisjes in de fietsenstalling worden met kerst versierd. Er wordt contact onderhouden met de schoonmakers. Er worden mededelingen opgehangen in de bestuurskastjes. De planten in de hallen krijgen water. De meubels van de 'hangplek' onder de bomen in de tuin worden schoon gehouden en 's winters opgeborgen. En tijdens feestdagen wordt er weer 'gevlagd' in de tuin.

We danken alle vrijwilligers voor hun bijdrage. Zij leveren, met hun inzet, een onschatbare bijdrage aan de kwaliteit van wonen in Nieuw Bleyenburg.

Tot slot een extraatje

Onlangs is er een schema gemaakt van alle 'vaste' activiteiten in de serre van De Helden. Als service ontvangt u hierbij een kopie. Raadpleeg voor incidentele activiteiten de aankondigingen op de prikborden.