

Inleiding

Dit jaarverslag wordt ter vaststelling aangeboden aan de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren Woningen op 31 mei 2017. Het is een weergave van de relevante gebeurtenissen en ontwikkelingen in het complex Nieuw Bleyenburg, en geeft een verantwoording van het bestuurlijke beleid. Om ook de actuele zaken te kunnen weergeven omvat dit verslag niet alleen het afgelopen kalenderjaar 2016, maar ook de periode tot de algemene ledenvergadering op 31 mei 2017. In het vervolg zullen wij voor dit sociale jaarverslag deze indeling tussen twee ledenvergaderingen aanhouden.

Bestuur

Het bestuur van de VvE Woningen vormt, samen met vertegenwoordigers van Woonzorg Nederland (als 'huisbaas' van de huurders) tevens de 'Vereniging van Eigenaars 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 bij Woonzorg Nederland, goed gefunctioneerd.

Bestuurslid Ron de Vries was in 2016 aftredend en stelde zich, na een periode van negen jaar, niet beschikbaar voor herverkiezing. De bestuurlijke continuïteit kon echter gewaarborgd blijven doordat drie nieuwe kandidaten zich hadden gemeld: Cockie van den Ingh, Joop van Wiggen en Marieke Kalkman. Zij werden tijdens de ALV benoemd, naast de zittende bestuursleden Iet Goedhart en Rob Geensen. Welke bijzonderheid van deze bestuurlijke samenstelling was dat de drie trappenhuizen in het gebouw nu alle in het bestuur vertegenwoordigd waren. Helaas moest Cockie van den Ingh zich in het najaar om haar moverende redenen weer terugtrekken. Wim Rijnsemus werd bereid gevonden als aspirantlid in het bestuur plaats te nemen. Tijdens de komende ledenvergadering zal hij voor benoeming worden voorgedragen.

Helaas zullen wij in die vergadering ook officieel te horen krijgen dat onze secretaris van het eerste uur het bestuur heeft verlaten. Rob Geensen, bestuurslid sinds 2005, heeft in maart wegens gezondheidsredenen zijn functie neergelegd. Hem zal op 31 mei zeker de lof worden toegezwaaid die hem toekomt, maar ook op deze plaats dankt het bestuur hem van harte voor zijn inzet, competentie en betrokkenheid. De drie nieuwelingen in het bestuur hebben zich inmiddels goed ingewerkt en de bestuurlijke samenwerking met Maarten Koning en Brigitte Crooijmans van Woonzorg Nederland verloopt soepel en collegiaal. Het bestuur is zich er echter terdege van bewust dat het échte werk toch wordt gedaan door de vakmensen van beheerskantoor VvE Metea. Onze waardering en erkentelijkheid voor hun professionaliteit en betrokkenheid, in het bijzonder die van mw. Nadine Reniers, zijn bijzonder groot.

Financiën

Hiervoor verwijzen we kortheidshalve naar het financieel jaarverslag, dat samen met de begroting zal worden besproken tijdens de algemene ledenvergadering. We volstaan met de constatering dat de financiële situatie gezond is.

Fietsenstalling

In het vorige jaarverslag werd al vastgesteld dat de capaciteit van de fietsenstalling te wensen overlaat. Enkele knelpunten:

De fietsen en ook de fietsbanden worden steeds breder (denk aan kistjes voorop en elektrische fietsen). Niet alle rekken zijn daarop berekend, en steeds meer bewoners bezitten meer dan één fiets per persoon, waarbij de tweede fiets vaak een elektrische is. Ook is er het probleem van de “weesfietsen”, die kennelijk niet meer in gebruik zijn maar wel plaats blijven innemen.

Een werkgroep van kopers en huurders heeft alle problemen geïnventariseerd en een aantal maatregelen voorgesteld om deze op te lossen. In maart is aan alle bewoners een brief gezonden over de resultaten van het onderzoek. Het bestuur heeft met de voorgenomen maatregelen ingestemd en zal deze zo spoedig mogelijk uitvoeren.

Er zijn in de afgelopen periode ook twee onaangename zaken aan het licht gekomen die met geen bestuurlijke maatregelen zijn te vermijden, althans niet zonder Nieuw Bleyenburg in een grimmig fort te veranderen. Medewerkers van Abrona en Careyn, die in ons gebouw hun werkplek hebben en van een hun toegewezen rek in de stalling gebruik maken, melden dat hun fietsen systematisch worden gemolesteerd of aan de straat gezet. Ook fietsen van bewoners treft dit lot. Wij kunnen geen goede verklaring voor dit gedrag bedenken, behalve dat iemand op deze wijze zijn of haar ongenoegen ergens over kenbaar maakt.

De fietsenstalling is een gemeenschappelijk ruimte. U mag uw fiets daar stallen waar ruimte is, maar kunt geen eigen plek claimen. Er is alleen een beperkt aantal plaatsen gereserveerd voor medewerkers van Careyn en Abrona.

De fietsenstalling is ook als jachtterrein ontdekt door dieven die het op e-bikes hebben gemunt. Inmiddels hebben drie voormalige eigenaars dat in korte tijd moeten ondervinden. Het ligt voor de hand dat de dieven door insluiping binnen zijn gekomen, maar het is ook goed denkbaar dat in de loop van de tijd diverse voordeursleutels in verkeerde handen zijn geraakt.

We kunnen zoals gezegd ons gebouw niet in een onneembaar fort veranderen, maar u kunt wel wat doen om te helpen uw omgeving zo veilig mogelijk te houden. Doe nooit de voordeur open voor iemand die u niet kent of verwacht, hoe geloofwaardig hij of zij ook moge klinken. Laat iemand die u niet vertrouwt niet zo maar mee naar binnen gaan. Geef geen reservesleutel van de voordeur aan anderen dan familie of vertrouwde bekenden. Ga eens na wie een sleutel hebben en vraag u af of dat ook nodig is.

Om diefstal en vernieling in de fietsenstalling te voorkomen, zal de mogelijkheid worden onderzocht om camera's te plaatsen. Ons advies aan u blijft: Leg uw e-bike stevig aan de ketting en stal hem zo mogelijk in of bij het voormalige kantoor van de bewonersconsulent. Nog beter: geef hem een plaats in uw berging.

Garage

In de garage is, links naast het rolhek naar buiten, een voorziening aangebracht om het hek te kunnen openen wanneer dat niet automatisch gebeurt. Het in- en uitrijden gebeurt niet altijd zonder problemen, die zich kunnen voordoen door een toevallige samenloop van omstandigheden, maar ook door onoplettendheid. De gedragsregels om problemen te voorkomen zijn samengevat in de nieuwsbrief die u in november in de brievenbus hebt kunnen aantreffen.

Het afgelopen jaar is ter verhoging van de veiligheid op de knoppen van de liften in de parkeergarage een sleutelcontact aangebracht. De appartementen zijn nu niet meer zonder sleutel vanuit de garage te bereiken.

Eethuis De Helden

De horeca-ondernemers André Mobach en Hans van Strien hebben er het afgelopen jaar hard aan gewerkt om het restaurant van zijn wat belegen imago te ontdoen en er een eigentijdse gelegenheid voor de hele omgeving van te maken. Het restaurant wordt ook in toenemende mate ontdekt als aantrekkelijke accommodatie voor bijeenkomsten en feesten. Met name in de zomermaanden, wanneer veel ramen en deuren openstaan, kan dat soms wat geluid voortbrengen dat niet door iedereen als feestelijk wordt ervaren. Het bestuur zal er op toezien dat er een redelijke balans wordt gehandhaafd tussen de commerciële belangen van De Helden en het woongenot van bewoners.

De tuin

Nieuw Bleyenburg beschikt over een prachtige tuin, die goed onderhouden en voortdurend verbeterd wordt door enthousiaste vrijwilligers en een hovenier. Met bewoners van 165 appartementen en hun bezoekers (onder wie ook klanten van “De Helden”) ontkomen we niet aan een aantal spelregels om de tuin in een zo goed mogelijke conditie te houden en overlast te voorkomen.

Maar het is uiteraard ook de bedoeling dat bewoners er, ook met hun kinderen en kleinkinderen, plezierig kunnen vertoeven. Om een en ander zo goed mogelijk in banen te leiden heeft de tuincommissie aan het bestuur van de VvE Gebouw (als beheerder van de tuin) gevraagd nieuwe spelregels op te stellen. Deze zullen binnenkort worden verspreid en na een jaar worden geëvalueerd.

De Van Esveldstraat

In het vorige jaarverslag maakten wij melding van de voorgenomen bouw van een appartementencomplex op nummer 31 van de Van Esveldstraat (het huidige KPN-gebouw) en de gevolgen daarvan voor het verkeer in de Van Esveldstraat. Op dit moment is ons niets bekend over de eventuele voortgang van dat bouwproject. Wel kunnen we in de geschiedschrijving opnemen dat de lelijke gele en nutteloze bulten die als verkeersdrempel waren bedoeld, zijn verwijderd. Voorts kan in de annalen worden opgenomen dat op het trottoir voor de naar buiten draaiende toegangsdeuren witte cirkelsegmenten zijn aangebracht, om de draairichting duidelijk te markeren en daarmee pijnlijke slapsticktaferelen te voorkomen.

De bellenblokken bij de drie ingangen hebben nieuwe naamplaatjes gekregen. De oude plaatjes werden in toenemende mate onleesbaar, waren niet uniform in belettering en gaven de gevel een wat haveloze indruk. Met de nieuwe exemplaren is de verzorgde en strakke aanblik weer terug.

Het bestuur van de VvE Gebouw kreeg in maart een delegatie van de gemeente op bezoek. Daar is het plan opgevat voor een fietsroute van station Overvecht naar De Uithof. Het huidige fietspad aan de Kardinaal de Jongweg, parallel aan de Van Esveldstraat, moet daar deel van gaan uitmaken. Vanaf het verkeersplein aan de Blauwkapelseweg krijgt de van Esveldstraat een “fietsvriendelijke” oranje asfaltering. In de huidige situatie gaan de fietsers dan met een boog naar links, ruim voor de uitgang van de huurdersgarage, het parallelle fietspad op.

Deze constructie was de ontwerpers kennelijk te eenvoudig. Om redenen die ons niet duidelijk zijn geworden willen zij de overgang naar het bestaande fietspad naar voren verplaatsen, zodat die pal voor de uitgang van de garage komt te liggen. Dit biedt geen enkel voordeel ten opzichte van de huidige situatie, maar wel het nadeel dat fietsers en uitrijdende auto's elkaar tot op aanraakafstand kunnen naderen.

Om deze tekentafeldroom te verwezenlijken zou de VvE een deel van haar grondbezit aan de Van Esveldstraat in bruikleen aan de gemeente moeten geven. Het bestuur heeft zijn medewerking hieraan geweigerd en de gemeentelijke vertegenwoordiger geadviseerd om bij de verdere de plannen de huidige situatie te handhaven. Wij beschouwen de zaak daarmee als afgedaan. Of men er bij de gemeente ook zo over denkt moeten we afwachten.

Balkons aan de Jan van Galenstraat

Zeven appartementen hebben een balkon aan de Jan van Galenstraat. De bewoners hebben veel last van verkeerslawaai, fijnstof en wind. Twee bewoners hebben het bestuur van de VvE Gebouw toestemming gevraagd om hun balkon af te sluiten met een glazen wand. Het bestuur heeft die toestemming verleend onder strikte condities met betrekking tot uniforme uitvoering. Het gevelbeeld zal door deze beglazing geen opvallende verandering ondergaan. De overige vijf eigenaren kunnen hun balkon desgewenst onder dezelfde voorwaarden afsluiten.

Energie

In mei 2016 heeft de firma VvE Energie een uitgebreide inventarisatie gemaakt van de verlichtingspunten in het hele gebouw. Op basis hiervan maakten zij een schatting van het aantal branduren en het totale energieverbruik voor de verlichting van het complex. Vervolgens is aan het bestuur een voorstel gepresenteerd voor een energiebesparend verlichtingssysteem met LED-technologie. In dit verslag geven we een overzicht van de aanpassingen die zijn aangebracht. De kosten van de verschillende deelprojecten zijn betaald door de verantwoordelijke voor dat deel, dus respectievelijk de VvE Gebouw, Woonzorg of de VvE Woningen.

In de parkeerkelder aan de Jan van Galenstraat waren 40 TL-bakken aanwezig. Hiervan brandden er 24 permanent; de andere lampen waren bewust verwijderd. Het advies was 40 TL-buizen van 58W te vervangen door 30 LED-buizen van 28W en deze te schakelen volgens een vooraf voorgesteld schema. De lampen zijn inmiddels vervangen. De investering van € 1.523 levert een besparing op van ca. € 580.

De terugverdientijd bedraagt ongeveer 2,5 jaar.

In de parkeerkelder aan de Van Esveldstraat zijn 16 lichtbakken vervangen. Deze investering van € 850 levert een besparing op van ca. € 200 per jaar. De terugverdientijd bedraagt daarmee iets meer dan vier jaar.

In de fietsenstalling aan de Jan van Galenstraat zijn open TL-bakken aanwezig, die zijn aangesloten op een bewegingssensor. Ook deze lampen zijn vervangen voor een reductie van het energieverbruik.

De investering bedroeg € 392 en levert een besparing op van ruim € 36 per jaar. Dit betekent een terugverdientijd van bijna 11 jaar.

Ook de TL-bakken in de fietsenstalling aan de Van Esveldstraat, aangesloten op een bewegingssensor, zijn vervangen. De investering bedroeg € 3.024 en levert een besparing op van € 670 per jaar, waarmee de terugverdientijd op 4,5 jaar komt.

De TL-bakken in de trappenhuizen van de koopwoningen, die zijn aangesloten op een lichtsensor, zijn eveneens vervangen. De investering bedroeg € 1.032,90. Met een besparing van ca € 160,- per jaar bedraagt de terugverdientijd 6,5 jaar.

Tenslotte: in de 22 portieken van de koopwoningen zijn per portiek vijf ronde plafondarmaturen aanwezig. Uit drie daarvan zijn de lampen verwijderd; De overige twee lampen zijn aangesloten op een lichtsensor. De kosten van eventuele vervanging, afgezet tegen de energiereductie, zijn dusdanig hoog dat het niet interessant is om dat nu te doen.

Website

De website is een aantal jaren geleden opgezet om potentiële bewoners duidelijk te maken wat Nieuw Bleyenburg te bieden had. Vooral ook om duidelijk te maken dat het zelfstandige bewoning betrof, dus bijvoorbeeld geen zorginstelling was (zoals het hier eerder gevestigde Sabu-huis). De site werd gestart door secretaris Rob Geensen en was dan ook – voor het gemak – gekoppeld aan zijn privé-account. Rob was daarmee ook formeel eigenaar van de domeinnaam Nieuw Bleyenburg. Zijn vertrek uit het bestuur was dan ook aanleiding om een en ander te veranderen. Rob zal de eigendom van de domeinnaam (vanzelfsprekend om niet) overdragen aan de VvE Gebouw, zodat de continuïteit in de toekomst gewaarborgd is. De ‘hosting’ (de plaats waar de site gehuisvest is) verhuist van Rob’s serviceprovider naar een bedrijf waarmee VvE Metea meer zaken doet.

Tenslotte zal de site worden gerenoveerd en aangepast aan de laatste technische mogelijkheden (zoals het raadplegen van de site via tablets en smartphones). De inhoudelijke en technische aanpassingen zijn praktisch gereed, zodat de vernieuwde site op korte termijn de lucht in kan.

Uitgevoerd onderhoud

In de verslagperiode is het volgende onderhoud uitgevoerd:

De hydrofoor (de waterdrukverhoger, die ervoor zorgt de druk op de 8^e verdieping hetzelfde is als op de 1^e verdieping) werd vervangen. De beplating van de achtergevel werd gereinigd en is weer helder wit. Een aantal lekkages moest worden verholpen. Dit is helaas een terugkerende kostenpost zijn - steeds opnieuw wordt de VvE geconfronteerd met lekkages in de buitengevel. Doordat alles achter de gevelbeplating is weggewerkt, dient een hoogwerker ingezet te worden om de beplating te verwijderen en vervolgens alle mogelijke oorzaken van de lekkage aan te pakken. Minder zichtbare werkzaamheden waren het vervangen van de schakelkast voor de CO-installatie in de parkeergarage en enkele noodzakelijke werkzaamheden aan de gevelinstallatie die de glazenwasser gebruikt.

Vooruitblik onderhoud

Binnen de VvE Woningen staat in 2017 geen onderhoud op het programma.

Voor de VvE Gebouw staat wel onderhoud gepland: De geplande tussenbeurt voor het buitenschilderwerk zal naar verwachting nog voor de zomer worden uitgevoerd.

Dank aan de vrijwilligers

Het bestuur hecht er aan dank en waardering uit te spreken aan iedereen die op vrijwillige basis binnen Nieuw Bleyenburg actief is. Personeel hebben we niet, dus voor veel dingen zijn we afhankelijk van mensen 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. De tuin wordt onderhouden. Er wordt afval opgeruimd rondom het gebouw. Er worden klusjes gedaan. De entreehallen en de nisjes in de fietsstalling worden met kerst versierd. Er wordt contact onderhouden met de schoonmakers. Er worden mededelingen opgehangen in de vitrinekastjes. 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 de vlag uitgestoken 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.