

VvE-Nieuwsbrief

Lekkage trappenhallen

Het euvel van de lekkage bij de beide trappenhallen is eindelijk duidelijk geworden. Veel monteurs zijn er inmiddels bij geweest. Een eerdere diagnose dat het aan de drempels op de eerste etage zou liggen, is onjuist gebleken. Deuren achter je sluiten blijft hoe dan ook het devies, al is het duidelijk dat enkele bewoners dit stelselmatig dwarsbomen.

Het blijkt nu dat bij de nieuwbouw van het complex destijds voor beide trappenhallen er geen deugdelijke afwatering is aangebracht. Water dat achter de verticale afdeklijsten terecht komt wordt onderaan de behuizing niet netjes naar buiten afgevoerd. Daar hadden zogenaamde spuwttjes voor moeten worden aangebracht, maar deze ontbreken overal. Het water komt daardoor binnen de waterscheiding terecht, dat veroorzaakt de lekkage. Achteraf de juiste maat spuwttjes overal alsnog aanbrengen blijkt een onmogelijke opgave. Op diverse plekken staan de afdeklijsten door verzakking van delen meer of minder "open", waardoor er bij slagregens veel water in terecht kan komen, dat dus vervolgens niet goed afgevoerd wordt. Aan de noordkant van de trappenhal van de hoofdingang zijn de afdeklijsten weer dichtgezet, dat lijkt afdoende te werken. Dit afwateringsprobleem kan helaas niet volledig worden opgelost. Maar met het dichtzetten van alle afdeklijsten bij beide trappenhallen, is dit probleem wel tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Met een platte schroevendraaier en een rubberen hamer kan met een beetje beleid door handige bewoners zelf de afdeklijsten weer aansluitend worden gemaakt. Dit was het letterlijke advies van een van de monteurs die erbij is geweest.

Gevolgschade lekkage trappenhallen

Het probleem van de lekkage bij de trappenhallen is gemeld op de opstalverzekering van de VvE hoofdsplitsing. De verzekeraar heeft alvast een ruwe schatting gemaakt voor het herstellen van de schade. De schatting is gedaan op 7.500 euro. Daarvan is 1.000 euro voor eigen rekening. Van de overgebleven 6.500 euro is de helft, dus 3.250 euro, in 2024 alvast uitbetaald aan de VvE hoofdsplitsing. Deze vergoeding geldt dus voor het opnieuw aanbrengen van grondverf en het opnieuw verven van de betrokken beschadigde muren. Ook herstel van het verlaagde plafond in de entreehal moet voor dit bedrag gebeuren. Uiteindelijk zijn natuurlijk de effectieve kosten die aan de verzekeraar overlegd worden leidend voor de vergoeding, mits acceptabel. Uiteraard is het pas zinvol om tot het herstellen van de gevolgschade over te gaan als de oorzaak van het probleem weggenomen is.

Sabotage deuren trappenhallen

Voorgaande jaren heeft er geregeld sabotage aan deurdrangers en deurstoppers in de trappenhal van de hoofdingang plaatsgevonden. Het laatste jaar is geregeld sabotage aangetroffen aan deuren bij de andere trappenhal, aan de AH laden/lossen kant. Diverse keren zijn ook hier deurstoppers gedemonteerd aangetroffen geweest en is de deurdranger op de begane grond bij herhaling zwak afgesteld waardoor de deur niet meer goed dichtsliep. Iedereen kon een tijdlang 's nachts zonder sleutel gewoon in- en uitlopen. Op een gegeven ogenblik is zelfs een van de stelschroeven muurvast aangetroffen, waarschijnlijk met een accuboer gedaan. Let wel, de deur is zo hoog dat voor het stellen van de dranger een trap nodig is.

VvE-Nieuwsbrief

Afbreken draagarm entree deur

Afgelopen jaar is de draagarm van de elektrische entree deur finaal afgebroken geweest. Daardoor bleef de deur in een repeterende stand staan. Dat is een risicovolle situatie, want daardoor kan het hele systeem kapot gaan. Door een spoedmelding van het bestuur is toen tijdig door een monteur alvast de stroom eraf gehaald. De monteur die later het probleem van de draagarm opgelost heeft deed de constatering dat de breuk met geweld is veroorzaakt, kortom vandalisme. De monteur gaf aan al meer dan 30 jaar met elektrische deuren te werken en heel veel deuren gezien te hebben waarbij dit het geval is geweest.

Vernieuwing stoep

De gemeente heeft onlangs de gehele stoep voor de hoofdingang vernieuwd. De stoep is aan de gevel opgehoogd en loopt af naar de straat toe. De drempels onder onze deuren naar buiten toe lopen nu gelijk met de stoep. Voor bewoners die slecht ter been zijn, is dat een hindernis minder.

Lift

Het onderhoudscontract met Kone bleek om de 5 jaar automatisch steeds weer met 5 jaar verlengd te worden. Zo is het kennelijk in het begin geregeld en niemand heeft dat ooit laten bijstellen. Ook bleek het een relatief duur contract te zijn, wat nooit is aangepast. Het bestuur heeft dit contract afgelopen jaar laten aanpassen naar een voordeliger contract dat steeds 1 jaar loopt en alleen bij tevredenheid automatisch verlengd wordt met nog 1 jaar.

Ten gevolge van eerdere problemen met de elektriciteitsvoorziening in de wijk, is er een liftopsluiting geweest. De brandweer is daarbij door de bewoner ingeschakeld en heeft deze liftopsluiting snel weten op te lossen. Kone kwam pas vele uren later ter plaatse en heeft de noodstop van de lift weer ongedaan gemaakt. Voor letterlijk 5 minuten werk werd 500 euro in rekening gebracht.

Een van de twee lampen aan het plafond in de lift is eerder defect geraakt. Ongevraagd is voor deze lampvervanging een offerte van Kone gemaakt van 600 euro. Het verzoek van het bestuur aan de accountmanager om deze vervanging mee te nemen bij het reguliere onderhoud is vooralsnog onbeantwoord gebleven, terwijl we diverse onderhoudsbeurten verder zijn.

Er bestaat bij het bestuur al lange tijd onvrede over de dienstverlening van Kone. Bij de vorige beheerder BeheerPlus was dit ook al het geval bij BeheerPlus zelf. Vanuit BeheerPlus kwam toen het voorstel om met alle VvE's die zij onder hun hoede hadden over te stappen naar een andere liftbeheerder, te weten SkyLift. Dat is er toen niet van gekomen omdat wij met onze beide VvE's bij BeheerPlus zijn vertrokken. Wel is er een onderhoudscontract van SkyLift overlegd, deze is vergelijkbaar met Kone. De vervanging van de ene kapotte lamp in de lift zou door SkyLift bijvoorbeeld wel gewoon als service worden meegenomen bij het reguliere onderhoud tegen geringe kosten. Ook zorgt SkyLift ervoor dat er universele onderdelen worden geplaatst, zodat er minder afhankelijkheid van Kone is. Momenteel heeft Kone een belmodule ingebouwd die alleen voor hen werkt. Als we overstappen naar SkyLift zal deze eenmalig door een universele module vervangen moeten worden. SkyLift doet deze vervanging tegen een sterk gereduceerd tarief.

VvE-Nieuwsbrief

Na ruwweg 25 jaar moet er groot onderhoud aan de lift gedaan worden. Hier zal een bedrag van 30 tot 35 duizend euro mee gemoeid zijn. Daarvoor zal de lift een werkweek buiten werking gesteld moeten worden. De planning hiervan moet nog gedaan worden (een jaar vooruit plannen). Dit valt buiten het reguliere liftonderhoud, waarvoor het onderhoudscontract dient.

Het normale onderhoud net zoals het groot onderhoud kan ook door een andere marktpartij dan Kone gedaan worden. Het advies van het bestuur is het onderhoudscontract bij Kone op te zeggen en voor het reguliere onderhoud over te stappen naar SkyLift en tevens hen het eenmalige groot onderhoud te laten doen.

Sleutelbeheer

Sinds er een nieuw slot in de deur van de meterkast geplaatst is, hebben zich geen problemen meer met de meterkast voorgedaan. Wel is er een lading versplinterd glas van een gevelplaat onder de meterkastdeur doorgeschoven.

Sinds er een extra slot op de intercomkast is geplaatst, hebben zich geen intercom problemen meer voorgedaan.

De schoonmaker (Fetras) en de AH-winkel hebben sinds jaar en dag sleutels van de VvE in bruikleen, zowel een fysieke sleutel als een tag/druppel voor de automatische entree deur.

Werkgroepen / Commissies

Lidmaatschap van de VvE is geen keus maar een plicht zodra je eigenaar wordt van een appartement. Dat gaat helaas soms gepaard met ongemak. Voor sommige bewoners is het onderscheid maken tussen het persoonlijke en het zakelijke lastig, de VvE is een zakelijke aangelegenheid.

Het bestuur geeft al lange tijd aan dat er meer betrokkenheid bij de VvE nodig is. Daarmee wordt dan niet bedoeld, doen waar je zin in hebt, maar in afstemming met het bestuur verantwoordelijkheid dragen voor een afgebakende taak. Wel wordt er door enkele bewoners al sinds jaar en dag geklaagd over van alles en nog wat, maar als het op verantwoordelijkheid nemen aankomt geven ze telkens niet thuis. Gelukkig heeft de grote meerderheid van de bewoners ons in alle rust het werk laten doen, dat was een zegen en beschouwen we als een blijk van waardering. Dank daarvoor.

MJOP (Meerjarenonderhoudsplanung)

Het MJOP is niet meer dan een grove richtsnoer van wat er in het vooruitzicht staat om aan onderhoud te gebeuren. Het MJOP is niet iets waar je krampachtig aan vast moet houden. Zorg vooral dat je weet wat er speelt en waar het over gaat. Je kan steeds met recht en reden van de MJOP afwijken. Belangrijke zaken die zich voordoen maar er niet opstonden toch uitvoeren of zaken uitstellen omdat ze (nog) niet urgent blijken te zijn. Laat je vooral niets wijsmaken door de beheerder, wij hebben daar zelden iets aan gehad, maar gebruik je gezonde verstand en bouw overal een beetje kennis over op. Uit het verleden weten we dat beheerders onnodige projecten en duren opdrachten niet in de weg staan. Nieuw grind op de daken is bijvoorbeeld onzin, niet doen dus. Dat is ook weer het lastige zolang je met een beheerder te maken hebt, die heeft zijn eigen belangen. Niemand kent het gebouw zo goed als

VvE-Nieuwsbrief

wijzelf, de beheerder weet amper hoe het eruitziet. De dagelijkse leiding van de VvE ligt bij het bestuur en niet bij de ingehuurde ondersteunende beheerder.

Zoals eerder genoemd kan de planning voor het groot onderhoud aan de lift gepland worden.

Er zijn geen problemen met het bitumen van de twee daken van de appartementenblokken, het grind is een extra bescherm laag en er wordt niet overheen gelopen zoals bij het binnentuin dak wel het geval is. Deze dakbedekking kan zeker nog 5 jaar mee voordat vernieuwing aan de orde is.

Leveranciersmanagement

Zorg dat je op de hoogte bent van alle contracten en houd deze ook met enige regelmaat tegen het licht. Bij opdrachten met leveranciers op locatie zorg je voor een persoonlijke afspraak en checkt op uitvoering. Houd zelf persoonlijk contact met leveranciers en laat dit zeker niet alleen over aan de beheerder. Ben ook niet huiverig om soms van leverancier te veranderen.

Laat je bij problemen waarmee dan ook niet aanpraten dat zaken meteen helemaal vernieuwd moeten worden. Zo was er eerder contact met een elektricien in verband met een probleem met de intercom. Deze kan dan meteen met de vraag komen hoe lang de intercom al meegaat en dan het ongevraagde advies geven om deze helemaal te vervangen. Schroom dan niet dat advies naast je neer te leggen en een andere elektricien in de arm te nemen.

J-Bakker

Het bestuur heeft al eerder aangegeven dat als we echt de regie willen krijgen over onze eigen VvE's, we het beheer in eigen hand moeten nemen. De ervaring leert dat de zogenaamde "beheerders" een verdienmodel hebben dat ons slecht is bevallen, iedere keer weer. Het bestuur gaf afgelopen jaar al aan ontevreden te zijn over de dienstverlening van J-Bakker, dat is niet gewijzigd. Gesprekken daarover met J-Bakker hebben geen soelaas geboden. Hoewel we veel zelf doen en weinig een beroep doen op J-Bakker, verlichten ze ons werk vaak niet, maar maken het juist geregeld moeilijker.

Wij waren voornemens om afscheid te nemen van J-Bakker en het beheer in eigen hand te nemen, zoals ook al aangegeven op de ALV van 2024. Alleen de jaarrekeningen zouden dan moeten worden uitbesteed aan een administratiekantoor. Zo is het in het verleden vele jaren gegaan, alleen met die constructie is een positieve ervaring. En ook alleen met die constructie heeft het bestuur echt de regie. Momenteel is het bestuur volledig afhankelijk van J-Bakker om bijvoorbeeld facturen voldaan te krijgen en weet zij niet welke informatie er gemist wordt. Het bestuur kan zelfs niet bij zijn eigen ABNAMRO VvE bankrekeningen.

Bovendien is gebleken dat sommige ontevreden bewoners zich buiten het bestuur om richten tot J-Bakker en het vervolgens nalaten om het bestuur daarover te informeren noch dat J-Bakker dat doet. Op deze manier is regie nemen voor het bestuur onmogelijk. Toch blijft het bestuur overal verantwoordelijk voor. Wij zijn er inmiddels achter dat de ingehuurde beheerder alleen een magere inspanningsverplichting heeft en nauwelijks een resultaatverplichting. Hoe slecht ze hun werk ook doen, je kan ze niets maken. Met het drama van de binnentuin hebben we dat zelfs juridisch aanhangig gemaakt, maar kregen nul op rekest.

VvE-Nieuwsbrief

Onbezoldigd

Dit bestuur heeft zijn werk voor de VvE altijd onbezoldigd gedaan. Ook van bijdragen die andere bewoners leveren aan het algemene belang wordt verwacht dat zij dit onbezoldigd doen. Dat is een goede manier om gemeenschapszin te bevorderen en belangenverstrengeling en jezelf bevoordelen te voorkomen.

Financiën

Wat betreft financiën zijn we gezond. Er is een buffer en de individuele bijdrage van 150 euro per maand per appartement is schappelijk. Dit bestuur heeft altijd zinnig, zorgvuldig en zuinig met de algemene middelen proberen om te gaan, alsof het je eigen geld is. Een aantal zaken kan efficiënter, maar dat is aan een volgend bestuur. Succes ermee!