



Bestuur VvE Nieuwendamlaan 308-560

p/a Nieuwendamlaan 498

2547 JX Den Haag

I: www.hagheflats.nl

E: bestuur.westerhaghe@hagheflats.nl

Op 19 september 2019 is er een informatie-avond geweest voor alle bewoners!

- Op deze avond heeft het bestuur uitleg gegeven over onderwerpen in de breedste zin van het woord. Tevens hebben de aanwezige bewoners vragen kunnen stellen over onderwerpen die bij hen vragen oproepen.
De intentie van het bestuur is om, als het maar enigszins mogelijk is, een dergelijke avond door te laten gaan.
- Aan de hand van een schema en foto's is de **werking van de centrale verwarming** uitgelegd. Van de warmte die binnenkomt in de stadsverwarmingsruimte, tot de warmte die de radiator levert in de individuele woning. Met behulp van foto's is duidelijk uitgelegd dat Westerhaghe blokverwarming heeft die verwarmd wordt door stadsverwarming! Dat er geen verandering heeft plaatsgevonden in het cv-systeem en dat er geen sprake kan zijn van het omdraaien van de warmte die langs de galerijkant gaat met de warmtelevering die langs de balkonkant gaat. Ook is er uitleg gegeven over de weersafhankelijke regeling, van zowel de warmteleverancier Eneco, alsook van het eigen gesloten systeem van de VvE. Het enige dat is veranderd, is de veranderde samenstelling en het stookgedrag van onze bewoners. Vooral door het plaatsen van de meters op de radiatoren in de appartementen, waardoor individueel afgerekend wordt, is een heel ander stookgedrag ontstaan. Radiatoren worden nu dicht gedraaid, terwijl in het verleden de ramen en deuren opengezet zijn als het in het appartement te warm is. Hierdoor zijn de buizen niet meer zo warm als in het verleden en duurt het langer voordat de warmte ook daadwerkelijk de radiator bereikt op het moment dat er veel radiatoren dicht staan. Ook aan de nachtverlaging is niets veranderd! Warmtelevering is nooit uit, want er is contractueel vastgelegd dat Eneco het hele jaar warmte levert. Als we de nachtverlaging er af zouden willen halen, dan moeten we het contract openbreken met Eneco. Er ontstaan dan zeker hogere kosten voor alle bewoners door een warmtewens van een zeer klein aantal gebruikers, die door alle bewoners in de post algemene stookkosten moeten worden betaald. De VvE heeft een contract met Eneco over de levering van de stadsverwarming waar onze blokverwarming door wordt verwarmd. Verandering in de levering van deze warmte betekent het openbreken van dit contract. Eneco is de enige leverancier van stadsverwarming en heeft dus een monopolie positie in deze.
Het gedeelte van Eneco wordt ook door Eneco onderhouden. Het gedeelte van de VvE wordt uitsluitend door de huisaannemer van de VvE onderhouden, want zij zijn op de hoogte van de werking van het systeem. Zij zijn ook op de hoogte van de werkwijze en materialen die gebruikt moeten worden bij een systeem dat onder een behoorlijk hoge druk staat. Klachten over de verwarmingsinstallatie en reparatieverzoeken moeten daarom ook altijd via de huismeester gedaan worden. De huismeester weet dan welke werkzaamheden er nodig zijn en kan dit via de beheerder VT2000 uitzetten bij de huisaannemer.
- **De cv installatie is eigendom van de VvE!**
Radiatoren, leidingen, kranen en meters zijn eigendom van de VvE. De eerste drie worden alleen door de huisaannemer gerepareerd, vervangen of verwijderd. Alleen de firma Ista is gemachtigd om meters te vervangen of te verwijderen!

- **Overige leidingen in het appartement** zijn vanaf de meter voor rekening van de appartementseigenaar. Dit geldt voor gas-, water- en elektrische leidingen. Ook de afvoerleidingen tot aan de standleidingen in de kokers zijn voor eigen rekening. Dat geldt dus ook voor de afvoer in de badkamer die door de badkamer van de beneden gelegen woning of kelder loopt. Vele van deze leidingen zijn nog niet vervangen en dit zijn nog de originele koperen leidingen. In 2016 is besloten om, bij lekkage veroorzaakt door deze afvoer (**de afvoer van de badkamer**), het repareren van deze kapotte afvoer via de VvE te laten verlopen. De loodgieter van de VvE komt makkelijker bij de beneden burens binnen voor reparatie omdat de VvE dit af kan dwingen.

De rekening voor de reparatie van het kapotte gedeelte wordt dan ook uit de VvE kas betaald. Het blijft wel een privé leiding en schade die veroorzaakt wordt door een lekkage door deze leiding, is en blijft de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar van het appartementsrecht waar deze badkamerafvoer onderdeel van is.

Het preventief vervangen van deze leiding is en blijft de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar, maar bij het vervangen van de badkamer is het beter om deze leiding in het opknappen mee te nemen. Eigenaren waarbij een afvoer nog steeds van koper is, moeten zich realiseren dat deze afvoer binnen niet al te lange tijd lekkages gaat veroorzaken en dat vervanging noodzakelijk zal worden. Gaan we hierop wachten met de diverse schadeclaims door waterschade tot gevolg of gaan we inventariseren hoeveel van deze leidingen nog aanwezig zijn en wat de kosten voor vervanging zijn. Het eventuele later aangebrachte plafond zal bij preventief vervangen van de afvoer wel opengemaakt moeten worden. De kosten hiervoor zullen vooraf wel besproken moeten worden. Bij afwachten en de schadeclaim bij de opstalverzekering neerleggen heeft dit jaar nog een eigen risico van €1000,- per waterschade. Dit bedrag moet door de eigenaar van de afvoer betaald worden. Bij veel claims door een dergelijke versleten afvoer kan het eigen risico en de premie van de opstalverzekering verder verhoogd worden. Willen we dat met zijn allen, of gaan we preventief vervangen om ernstige lekkages te voorkomen?

- Ook waterleidingen vanaf de meter zijn privé, maar die lopen van origine over het eigen plafond in het eigen appartement. Reparatie en schade veroorzaakt door deze leidingen zijn de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf.
- Reparaties aan gemeenschappelijke zaken in de privégedeeltes worden uitsluitend uitgevoerd indien hier noodzaak toe is. Om te voorkomen dat er onnodig schade ontstaat of dat deze verergert, is het van belang, maar ook verplicht om toegang te geven tot deze algemene leidingen, Ook voor privéleidingen die schade veroorzaken aan algemene zaken of bezittingen van overige eigenaren, is men verplicht om toegang te verlenen tot deze leidingen.
- Een reparatieverzoek of het melden van schade moet tijdens kantoortijden altijd bij de huismeester gebeuren. De huismeester komt dan inspecteren en de schade opnemen. Vervolgens legt hij uit welke stappen er genomen worden of genomen kunnen worden en zal hij deze uitzetten bij de beheerder.
Eerst een schade of reparatie melden bij VT2000 levert alleen maar vertraging op, omdat de huismeester toch eerst moet komen kijken wat de klacht precies inhoudt.
Bij calamiteiten in het weekend is er het noodnummer van VT2000 en in het uiterste geval een van de bestuursleden die op dat moment thuis is.
- Op de ALV is mandaat gegeven voor het plaatsen van **elektrische deurdrangers**, die over zijn gebleven na het vervangen van de liften, op de keldertoegangsdeuren. Deze drangers zijn nu geplaatst en de deuren blijven 8 seconden open staan. Dit is een wettelijke tijd om een dergelijke deur open te houden in verband met meelopen.

De deur naar het achterom blijft langer openstaan om doorgaande personen met een rollator, boodschappenwagen, kinderwagen of rolstoel de gelegenheid te geven de buitendeur te openen. Op deze deur komt nog een veiligheidssensor op, om knellen tussen de deur te voorkomen.

De deuren mogen niet open gezet worden door ze te blokkeren met een obstakel als de stroom nog op de deurdranger zit. Open zetten mag alleen door het verwijderen van de stekker uit de wandcontactdoos. Het gebruiken van de deur moet altijd door het drukken op de elleboogknop of het gebruik van de tag ook al staat de deur open door een voorganger. Met het zelf drukken op de knop of het gebruik van de tag creëer je je eigen 8 seconden vanaf het moment dat de deur open staat. Oneigenlijk gebruik, dat leidt tot reparatie of vervanging van de deurdrangers zal, indien mogelijk, verhaald worden op de veroorzaker.

- Het bestuur moet en gaat heel zuinig om met de gemeenschapsgelden, daarom worden schades, reparaties en een te betalen eigen risico ook doorbelast naar de veroorzaker. Ook zal het bestuur geen voorstel doen op de volgende ALV om de schuifdeuren op de galerijen van een **elektrische deurdranger** te voorzien. Het is geen wettelijk voorschrift! De elektrische drangers die er zitten, zijn aangebracht in het kader van de WMO en door de gemeente voor een aanvrager aangebracht. Bewoners die een dergelijke aanpassing nodig hebben, zullen deze zelf aan dienen te vragen bij de gemeente en het bestuur van de VvE. Dit laatste omdat alle WMO aanpassingen die in of aan de algemene ruimtes geplaatst moeten worden, uitsluitend met toestemming van de VvE geplaatst mogen worden. Het bestuur heeft mandaat om deze toestemming te verlenen, daarom moet een WMO aanpassing ook aangevraagd worden aan het bestuur.
- De **halfautomatische deurdrangers** die nu op de schuifdeuren op de etages zitten, werken afdoende als ze volledig worden geopend en weer uit zichzelf kunnen sluiten. Deuren die maar minimaal worden geopend, lopen niet het hele traject af van vertraging via een snel middendeel naar een langzaam eindpunt, maar komen niet verder dan het snelle tussentraject. Bij verkeerd gebruik zal de halfautomaat van slag raken. Het niet goed werken van deze halfautomaat moet gemeld worden bij de huismeester. Deze controleert dan de werking en zal indien nodig een reparatieverzoek uitzetten bij de aannemer via VT2000.
- Een van de besluiten van de ALV was ook het vervangen van de **paddenstoelknop** onder de trap voor het oproepen van de lift. Deze paddenstoelknop was alleen bedoeld voor de scootmobiel- en rolstoelgebruikers. Echter werd deze knop door bezorgers en bezoek steeds vaker gebruikt om de centrale schuifdeur te openen. Hierdoor werd vele malen de lift onterecht opgeroepen met een hoger stroomverbruik als gevolg. De paddenstoelknop gaf ook al storingen bij het wel oproepen van de lift. Er zit nu een taglezer op de plaats van de paddenstoelknop die door iedereen die een tag van Westerhaghe bezit gebruikt kan worden.
- Op de ALV is ook gesproken over het stallen van de **scootmobielen in de lifthallen** op de etages. Het nieuwe bestuur moest uitzoeken hoe dit nu zit. Mag het nu inderdaad niet zoals een van de bewoners steeds aangeeft, of is het op de plaats waar ze nu staan wel toegestaan? Het bestuur heeft zich hierin verdiept en heeft moeten constateren dat het volgens de splitsingsakte niet toegestaan is om, zoals geopperd werd, parkeerplaatsen te claimen voor individuele gebruikers. Het parkeerterrein is nog steeds ons eigendom, want de gemeente Den Haag heeft alleen het recht gekregen om parkeerpenningen te heffen in ruil voor handhaving van het parkeerbeleid. De gemeente bepaalt dus niet of er scootmobielen gestald worden op het parkeerterrein. Scootmobielen die verstrekt worden door de gemeente in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning, kunnen door de gebruikers niet in de eigen woning geparkeerd worden doordat zij de draai naar binnen en naar buiten niet kunnen maken. In de kelderboxen is er geen mogelijkheid om ze op te laden.

Bovendien is de kelderbox veelal niet toegankelijk voor deze scootmobielen.

Indien handicap of chronische ziekte noodzakelijk gebruik van een scootmobiel voor buiten aangetoond is, dan is stalling op een veilige plaats in de algemene ruimtes op de etages volgens de wet op de WMO uit 2015 toegestaan. Wet gaat in deze boven splitsingsakte en huishoudelijk reglement. Personen die via de WMO een scootmobiel hebben gekregen hebben een medische noodzaak om een dergelijk vervoermiddel te gebruiken en te stallen.

De veiligheidsmarge van de brandweer is vastgesteld op een vrije doorgang van minimaal 85 cm bij een geplaatste scootmobiel. De scootmobielen en de hulpfiets op de etages voldoen aan deze eis, daarom hebben de gebruikers van deze scootmobielen en de hulpfiets ook toestemming gekregen om uitsluitend deze vervoermiddelen op de etages te stallen. Wel mag van de gebruikers niet alleen gevraagd, maar zelfs geëist worden om er geen andere objecten of vervoermiddelen bij te plaatsen. Ook het achterlaten van losse voorwerpen bij, op of aan de scootmobiel kan niet worden getolereerd. Het tijdelijk omruilen van de scootmobiel voor een rollator is op aanvraag wel toegestaan. Het verzoek om rookmelders te plaatsen op de etages waar een scootmobiel geplaatst is, wordt door het bestuur op haalbaarheid getest.

- Deze bepaling geldt echter niet alleen voor deze gebruikers dit geldt voor alle bewoners. Dit is vastgelegd in het splitsingsreglement en door de **commissie AAF** uitgezocht en op de ALV al twee jaar achter elkaar bekrachtigd.

Het is aan alle bewoners om zorg te dragen voor een veilige schone leefomgeving. Nu zijn er al vrijwilligers zoals de dames van de Prikploeg die iedere week de directe omgeving van de flat schoonhouden en ook het speeldak bijhouden. Maar een ieder kan zijn steentje bijdragen met acties die soms maar een kleine inspanning behoeven. Laat geen winkelwagentjes of fietsen, overvloedige huisraad of vuilniszakken op of in de algemene ruimtes achter, waaronder ook de galerij bij de voordeur wordt bedoeld.

Verder zeem een keer de ramen en maak de galerij onder deze ramen en eventueel de lifthal schoon. Dit alles is ook een onderdeel van uw huis, maar ook van het huis van de burens. Het is beter voor de verf, voorkomt vollopen van de afwateringsgoot op de galerij en zorgt voor een fris ruikend trappenhuis. Laat geen honden uit op plaatsen die daar niet voor bedoeld zijn en zet geen dozen of ander vuil bij de Oracs.

Mocht u deze laatste zaken zien meld dit dan bij 14070. Dit is het nummer van de gemeente waar ze heel vriendelijk deze meldingen aannemen en doorzetten naar de betreffende afdeling.

- Om de kosten in de hand te houden blijft het bestuur alert op de **energietransitie**. Het belangrijkste is echter toch het terugdringen van het gebruik. We hebben al ledverlichting in de algemene ruimtes en we hebben al energiezuinige liften. Ook de hydroforpompen zijn al vervangen door zuinigere exemplaren. De algemene zaken die nog niet vervangen zijn, zijn de ventilatoren op het dak, maar voordat die vervangen gaan worden moet eerst een degelijk onderzoek verricht worden wat er mogelijk is. Daarna kan besloten worden voor welke oplossing gekozen wordt.

Van diverse kanten wordt geadviseerd om te wachten op de plannen van de gemeente met betrekking tot de energietransitie.

127 huishoudens die gelijk gaan koken vraagt nogal veel van de aanvoer van stroom.

- **Subsidie** voor **energiebesparende maatregelen** wordt overigens uitsluitend verstrekt bij gelijktijdig laten uitvoeren van twee verschillende toepassingen en dan tot een maximum van 20 %. de overige 80 % moeten we toch zelf betalen. Leningen op de hele VvE afsluiten voor maatregelen waar maar een klein aantal appartementen profijt van zal hebben is niet wenselijk. Een appartementsrecht waar een VvE-hypothek op rust is lastiger te verkopen dan zonder.

- **Nieuws** hierover maar ook over andere zaken wordt op de bekende wijze onder de eigenaren en de bewoners verspreid. Via de site, de mededelingenkasten, een brief in de brievenbus, de huismeester of de beheerder.
- Er is een verzoek binnengekomen om het **50 jarig bestaan van de flat** samen met de andere 3 Haghese te vieren. Dat is niet aan het bestuur om te beslissen. Deze vraag zal via een vragenformulier voorgelegd worden aan de bewoners. Er zal dan gelijk gevraagd worden wie van de bewoners een uitleg wil bijwonen over de **werking van de AED** die in de lifthal hangt.
- Het bestuur heeft in augustus een BBQ georganiseerd en zal de eerste week van januari de nieuwjaarsreceptie organiseren.
Iedere bewoner staat het vrij om **een evenement te organiseren** waar meerdere bewoners aan mee kunnen doen. Hij of zij kan hiervoor in een vroeg stadium contact opnemen met het bestuur en zijn of haar plannen voorleggen. Het bestuur kan dan kijken of het vanuit de VvE hulp kan verlenen in welke vorm dan ook. Het bijwonen van evenementen door en voor bewoners georganiseerd kan zeker bijdragen aan de leefbaarheid in de flat.
Ken je burens, dan hou je sneller rekening met elkaar.
- **Het bestuur** is lid van het bestuur **van de VvE**, vrijwilliger en bewoner en is alleen gemachtigd tot zaken die door de ALV, de splitsingsakte en het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de wet zijn bepaald en vastgelegd.
- Koen en Wouter doen dit vrijwilligerswerk naast een volledige baan. Het handhaven van bepaalde zaken is daarom in handen gegeven van de huismeester en VT2000. Verzoeken van deze laatste twee zijn niet vrijblijvend en kunnen bij niet opvolgen beboet worden. Alleen samen kunnen we de leefomgeving prettig en de kosten in de hand houden.