



KKZ KRABBELS april 2023

Deze nieuwsbrief wordt aan alle bewoners gestuurd, omdat er mededelingen worden gedaan over het overleg met onze verhuurder van 't Hof Rijnland.

Waarschijnlijk heeft u het al gezien. Op mails van VtHR staat ook de naam Schep Vastgoedmanagement. Dit wordt de nieuwe naam voor VtHR. Schep Vastgoedmanagement is al een aantal jaren voor een groot deel eigenaar van VtHR en vinden het nu nodig om hun naam ook op VtHR te plakken. Voor de huurders zal er weinig veranderen. Alle kantoren en medewerkers blijven hetzelfde. Afsproken is met VtHR dat de huurders nog uitgebreid worden geïnformeerd. Alle huurcontracten blijven ongewijzigd en geldig

Overleg Bestuur KKZ en Van 't Hof Rijnland

Eind maart heeft het bestuur van de Huurdersvereniging KKZ het halfjaarlijks overleg gehad met onze beheerder/vastgoedmanager Van 't Hof Rijnland (VtHR).

De werkzaamheden van de afgelopen periode zijn besproken. Ook zijn we nagegaan wat er nog staat te gebeuren en wanneer dat te verwachten is.

Maar allereerst de servicekosten.

Als bestuur hebben we de rekeningen van de servicekosten gecontroleerd. Alle rekeningen waren aanwezig. De gasrekeningen sprongen er natuurlijk uit door de gestegen gasprijzen. Door deze hoge gasprijzen stegen ook de administratiekosten, die immers een percentage van de gemaakte kosten zijn. VtHR zegt daar niets aan te doen ook omdat zij meer werk hebben door bijvoorbeeld betalingsregelingen. Het bestuur heeft dit inmiddels onder de aandacht gebracht van de directie van Amvest.

Wat ook duidelijk is, is dat bij een aantal woningen de gebruikte hoeveelheid warmte eigenlijk onverklaarbaar hoog is. Dit wordt nader onderzocht. Ook VtHR ziet de afwijkingen.

Helaas, aan de gasprijs zelf kunnen we niets doen. Wel aan het gebruik.

Isolatie van de verwarmingsbuizen

Een besparing is een goede isolatie van de grote verwarmingspijpen in de ruimte van de ketels zelf en in de bergingsgangen. Dat gaat dit jaar gebeuren. Als het goed is zijn de bergingen en de gangen dan minder warm als de woningen zelf. En de verwarmingsketels werken ook prima als het in de ketelruimte minder warm is.

De verwarmingsketels

In de zomer zijn de ketels vervangen. Het bleek dat de besturingsinstallatie en de thermometer eigenlijk ook direct vervangen hadden moeten worden. Dat is alsnog gebeurd. Wat het bestuur interesseert is of de nieuwe installatie voldoet. We horen geluiden dat niet iedereen de woning warm genoeg krijgt. Als dat zo is, verzoekt VtHR dit echt bij hen te melden. Gewoon doen dus. Stuur de HV even een kopietje.

De liften

De liften worden elk jaar geïnspecteerd door een onafhankelijk bedrijf dat werkt voor heel Amvest. Uit die inspectie blijkt of er extra onderhoud gepleegd moet worden of dat delen van de installatie vernieuwd moeten worden. Het is niet zo dat er een vast schema van vervanging ligt. We kunnen dus niet aangeven wanneer liften vernieuwd zullen worden. De vernieuwing van de liften in de hoogbouw is goed gedaan.

De videoinstallatie en deuropener

Goed nieuws: nadat in het blok Kijkduinsestraat de installatie is vernieuwd, is dat onlangs in het blok Katwijksestraat ook vernieuwd. Halverwege dit jaar (juni/juli) is ook de Zandvoortselaan aan de beurt. Alles met dezelfde apparaatjes.

Het TFsignaal

VtHR is er nu eindelijk van overtuigd dat het Tfsignaal is vervallen. Dat betekent dat, als er geen nieuw schakelaartje is geplaatst, de boilers naar behoefte opwarmen. Dus ook overdag met het hoge tarief. VtHR heeft beloofd dat er volgend jaar overal schakelaartjes geplaatst zullen worden, die het nachttarief kunnen regelen. Voor dit jaar is er geen budget.

Als u echter nu al deze schakelaartjes wil hebben kan dat op eigen kosten. Via VtHR kunnen we, als daar belangstelling voor is, een offerte door het Installatiebedrijf Meurs laten maken. De prijs ligt dan naar verwachting tussen de €200 en €350 euro. Heeft u interesse graag even melden bij de secretaris. Dit schept geen verplichting. De kosten krijgt u achteraf ook niet terug.

Ventilatie

In het portiek Kijkduinsestraat lage nummers is gebleken dat het ventilatiesysteem al enige tijd niet werkte. Dat is nu opgelost met een nieuwe installatie. Nu moet nog blijken of de vochtproblemen daarmee ook opgelost zijn.

Zonnepanelen

Het bestuur heeft uit een betrouwbare bron begrepen dat, als er nu zonnepanelen op het dak geplaatst worden, deze met hoge kosten (kraanwagens enzo) bij vernieuwing van de dakbedekking er weer afgehaald en teruggezet moeten worden. Helaas. Het bestuur heeft besloten deze optie voor energiebesparing voorlopig te laten vallen.

Bergingen

Het bestuur heeft geconstateerd dat op de begane grond tussen alle bewonersbergingen met huisnummers en ruimtes voor elektriciteits- en watermeters ook ruimtes zijn zonder nummer. Weet iemand of die ruimtes verhuurd worden? Als u iets weet, graag even een berichtje aan de secretaris.

Nieuw digitaal Bewonersportaal

U heeft een brief en een mail met een activatiecode gekregen voor het nieuwe digitale bewonersportaal. De laatste mail kan in uw spambox terecht zijn gekomen. De afzender is Schep Vastgoedmanagement. Het bestuur verzoekt u het account te activeren en gebruik te gaan maken van het portaal, vooral voor reparatieverzoeken. Als het goed is moet dit systeem verbetering brengen in beantwoording, uitvoering en controle van de werkzaamheden. Ook kunt u uw eigen gegevens inzien. Mocht u er niet uitkomen, geef even een seintje aan ons bestuur. Echt doen! Misschien kunnen wij u helpen. En we hebben zonodig zelfs enige extra hulp beschikbaar. Ook kunt u hiervoor bellen naar VtHR.

Belijning op parkeerterrein is geschilderd.

Alle auto's waren keurig op straat gezet. Binnen een dag waren alle lijnen van de parkeervakken en stoepranden geschilderd. Helaas, door een communicatiestoornis zijn de nummers van de parkeervakken niet bijgewerkt. Om niet nog een keer het parkeerterrein leeg te moeten halen, denkt VtHR aan bordjes. We wachten het maar af.

Bestuur Huurdersvereniging KKZ	adres	Huurdersverenigingkkz@gmail.com
Roderik Rot (voorzitter)	Kijkduinsestraat 1086	nielsroderikrot@gmail.com
Carla Meeuwisse (penningmeester)	Kijkduinsestraat 1088	carla@vertel.nu
Jan Kommer (secretaris)	Kijkduinsestraat 1076	jan.kommer@ziggo.nl 070-3972141
Agnes Buiteman (bestuurslid)	Kijkduinsestraat 1092	agnesbuiteman@casema.nl 070-3682511
Tonny van Dijk (bestuurslid)	Kijkduinsestraat 1038	jerrydyk@ziggo.nl 070-3256137

De zonnige en warme dagen breken weer aan. Met de bijbehorende parkeerdrukke. Wij verzoeken u geen familie of kennissen binnen te laten op ons terrein: er is geen ruimte voor. Tenzij u uw eigen auto van tevoren op straat zet en daarmee uw eigen parkeerplaats vrijkomt.