

Primulahof Blok A - beheer mandelig terrein

Beheerplan 2017 - 2019

Primulahof Blok A - Beheer mandelig terrein
Primulahof 66, 3135 EP, Vlaardingen
06 28 755 660
bestuur@primulahof.nl

Beheerplan 2017 - 2019, voorwoord

24 april 2017

Beste medebewoners van het Primulahof Blok A,

Een belangrijk nog op te stellen plan is het Beheerplan. Dit is het allereerste beheerplan voor onze Vereniging. In principe stellen we het beheerplan op voor een periode van 5 jaar voor het beheer en onderhoud van het hof. Echter hebben we besloten om nu de periode 2017 tot en met 2019 in het voorliggende beheerplan te beschrijven. Daarna kunnen we een mooi 5 jaarlijks stramien aanhouden (2020, 2025, 2030, etc). Het bestuur zal het beheerplan inbrengen voor goedkeuring in de ALV in 2017.

2016 was het eerste volledige verenigingsjaar van Primulahof blok A - Vlaardings Geluk 2 - beheer mandelig terrein bouwnummers A1.01 tm A1.10, A2.11 tm A2.16, A3.17 tm A3.33 (hierna: de vereniging). We hebben daarin een aantal zaken geleerd, maar zullen nog veel gaan ontdekken als Vereniging over hoe we alles willen gaan onderhouden en beheren. Dit beheerplan houden we voor nu kort en bondig, maar wel met een duidelijke ambitie en visie. De komende jaren zullen we mogelijk het beheerplan bijstellen als dat nodig blijkt te zijn. We zullen tijdens de jaarlijkse ALV hierover communiceren en waar we staan. Daarnaast is de vernieuwing van een deel van de bestrating en de gehele beplanting een belangrijk onderdeel in 2017. Samen met de Technische commissie gaan we bekijken waar we onderhoud moeten plegen, hoe, met wie en hoe vaak en al dat soort zaken meer.

Mochten jullie voor ons tips en opmerkingen hebben over het beheer en onderhoud, geef ze dan vooral aan ons door. Samen staan we sterker!

Met vriendelijke groet,

De voorzitter, Michael Sloot
Namens het bestuur van Primulahof Blok A
Peter van den Bremer, Michael Sloot, Laura Vernout



Beheerplan 2017 - 2019

Inhoud

Beheerplan 2017 - 2019, voorwoord	1
Inhoud	2
1. Organisatie	3
Bestuur en commissies	3
Vaststelling in Algemene Ledenvergaderingen (ALV) 2017	3
2. Gewenste kwaliteit	4
3. Onderhoud groen	4
4. Onderhoud bestrating, parkeerplaatsen, rijbaan en trottoir	4
5. Onderhoud verlichting	5
6. Onderhoud kolken	5
7. Overig onderhoud	5
8. Financieel	5
Begroting 2017 - 2019	5
9. Vooruitblik 2018 en verder	7
Samenwerking met de andere hofjes	7
10. Ondertekening van het beheerplan 2017 - 2019	7
Bestuur	7



Beheerplan 2017 - 2019

1. Organisatie

Bestuur en commissies

Het bestuur is in 2016 in dezelfde formatie aangebleven. Ook voor 2017 (en verder) voorzien we dezelfde formatie.

Voorzitter:	Michael Slood
Secretaris:	Laura Vernout
Penningmeester:	Peter van den Bremer

De Technische commissie is in 2016 in dezelfde formatie aangebleven. Ook voor 2017 (en verder) voorzien we dezelfde formatie.

Lid Technische commissie:	Ricardo Gerlofsma
Lid Technische commissie:	Danny Vernout

Vaststelling in Algemene Ledenvergaderingen (ALV) 2017

Het beheerplan 2017 – 2019 wordt in de ALV in 2017 vastgesteld. Eventuele opmerkingen op het beheerplan zullen aangevuld worden na de vergadering. Het beheerplan is beschikbaar op de website van de Vereniging: www.primulahof.nl.



Beheerplan 2017 - 2019

2. Gewenste kwaliteit

We zijn als Vereniging (en bewoners) blij met de aandacht die de gemeente en ontwikkelaar heeft besteed aan de kwaliteit in deze schitterende wijk, Vlaardings Geluk II. Voor deze wijk is geleerd van Vlaardings Geluk I. Er zijn al een hoop zaken verbeterd ten opzichte van Vlaardings Geluk I. Niet voor niets komen diverse ontwikkelaars en gemeenten langs om een kijkje te nemen naar het succes van deze wijk. Mooie voorbeelden zijn het groene en autoluwe binnenhof met padenstructuur.

De mooie asfaltpaden die niet standaard zwart is (zoals in Vlaardings Geluk I), maar een mooie 'spikkel' heeft meegekregen waardoor deze past bij de architectuur van de woningen.

Het groen met de diversiteit aan vaste planten in allerlei kleuren, soorten en maten en de afwisseling daarbij met grasgedeelten. Ter vergelijking met Vlaardings Geluk I is er daar alleen maar gras te vinden. Wij vinden dat in onze wijk een goed voorbeeld en een goed voorbeeld doet volgen. Wij gaan dan ook onze beplanting aanpassen, zodat die aansluit bij de kwaliteit op het gezamenlijke (gemeentelijke) binnenhof.

Daarnaast wordt er veel onderhoud gepleegd aan het net houden van de paden en het groen. De grasmaaier horen we (vaak te vroeg), maar ze houden het wel netjes bij!

Als Vereniging zullen we op zoek gaan naar hoe vaak we ons hof moeten onderhouden. Uitgangspunt is wel een zo onderhoudsvrij mogelijke beplanting. Maar we ontkomen er niet aan enkele keren per jaar het groen en de bestrating onkruid vrij en ook winter- en zomerklaar te maken.

Aansluiten bij kwaliteit van gemeente hofje aan voorzijde. Veel diverse beplanting, kleurrijke uitstraling, geen eenzijdig groen, diverse seizoenen bloeiend. Onderhoudskosten laag houden, max 5 tot 8 keer per jaar onderhoud.

Wij stellen dan ook voor om aan te sluiten bij de beplanting van de gemeente en te streven naar een A-kwaliteit in onderhoud. Goed onderhoud betaalt zich uit in een plezierige woon- en leefomgeving. Als we niets zouden onderhouden, zijn we op het eind van de rit ook meer kwijt door herstelwerkzaamheden en hebben we in die tijd dan ook een mindere kwaliteit gehad. Tevens moeten we voorkomen dat er ongelukken gebeuren door achterstallig onderhoud. Daarom zijn we als Vereniging proactief om te zorgen dat we het hof op de gewenste kwaliteit maken en houden. Uiteraard hoort daar een kostenplaatje tegenover. Een kostenplaatje die we weloverwogen hebben en ook de komende jaren goed in de gaten zullen houden.

3. Onderhoud groen

Om de gewenste A-kwaliteit van het groen te krijgen wordt er eind 2017 nieuwe beplanting gerealiseerd. We zullen in 2017 zo'n 1 a 2x onderhoud plegen aan het hof om deze op de gewenste kwaliteit te houden, voor zowel het groen als de bestrating.

In de jaren 2018 en 2019 zullen we naar schatting 5 tot 8 keer per jaar onderhoud gaan plegen. Dit is de grootste kostenpost. Wel moet gezegd worden daarbij dat tevens gelijk de bestrating onkruidvrij wordt gehouden en zomer- en winterklaar wordt gemaakt, zodat er geen gladde of gevaarlijke paden ontstaan.

4. Onderhoud bestrating, parkeerplaatsen, rijbaan en trottoir

Om de gewenste A-kwaliteit bestrating te behouden wordt de bestrating tijdens het groenonderhoud ook direct bijgewerkt.

'middelgroot' onderhoud zullen we 1 keer per 2 a 3 jaar gaan uitvoeren aan de gehele bestrating op het hof. Dit middelgroot onderhoud is het reinigen van de bestrating door middel van een hogedrukreiniger. De mooie rode kleur van de bakstenen komt daarmee weer terug en worden alle kieren tussen de stenen onkruid vrij gemaakt. Daarna worden de ontstane gaten bijgevuld met (instrooi)zand, zodat er geen onkruid tussen kan gaan groeien. De Vereniging beschikt over een eigen hogedrukreiniger. De enige kosten die we dan maken zijn de arbeidsuren die we (eventueel) uitbesteden.



Beheerplan 2017 - 2019

5. Onderhoud verlichting

Het voordeel dat we zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud vanuit de Vereniging is dat we een dagelijkse controle uitvoeren of alles werkt en in orde is. De verlichting controleren we dagelijks op de correcte werking. Daarnaast kunnen we zelf goedkoop lampen en armaturen vervangen indien dat nodig is. Daardoor hebben we weinig (onderhouds)kosten.

6. Onderhoud kolken

Ook hier is het voordeel dat we zelf de dagelijkse controle uitvoeren op ons hof. Eerder in 2017 is gebleken dat na hevige regenval er 'wateroverlast' ontstond op het korte gedeelte tussen bouwblokken A1 en A2. De kolken bleken daar vol te zitten. De Technische commissie heeft toen meteen actie ondernomen en dit opgelost door de kolken leeg te scheppen. We controleren de kolken meerdere malen per jaar. We zullen de kolken tijdens het onderhoud aan het groen en de bestrating zo'n 1 tot 2 keer per jaar leeg scheppen en doorspuiten met de hogedrukreiniger.

Mocht het nodig zijn om de kolken beter te onderhouden dan vragen we advies bij de gemeente en bijvoorbeeld bij een bedrijf als Vandervalk+degroot. Zij zijn specialist op het gebied van rioolbeheer en rioolonderhoud. Echter staat hier waarschijnlijk wel een aardige kostenpost tegenover. Dit zullen wij de komende jaren onderzoeken of dit nodig is en zo ja hoeveel dat gaat kosten.

7. Overig onderhoud

Voor de overige zaken op het hof zullen we controleren of daar speciaal onderhoud voor nodig is. Het betreft hier zaken zoals de aangebrachte dodehoekspiegel, de drempel en de diverse palen met bebording. Te denken valt aan mogelijke verzakkingen die gaan ontstaan in de loop van de jaren. In de begroting van de Vereniging is een post onvoorzien opgenomen die dergelijke kosten kan dekken. We proberen echter zoveel mogelijk zelf (lees: de Technische commissie) uit te voeren.

8. Financieel

Begroting 2017 - 2019

Ons streven als bestuur is om jaarlijks maximaal 1/3 van de inkomsten uit te geven aan het jaarlijkse onderhoud. Dat lijkt mogelijk voor velen van jullie een grote kostenpost, maar de meeste kosten zitten hem in de arbeidsuren. Een dag werk is zo'n €300 tot €400. Als we dan 5 tot 8 keer onderhoud laten uitvoeren dan zitten we tussen de €1.500 - €3.200. Daarom gaan we zorgen dat we zoveel mogelijk onderhoudsvrije beplanting aanbrengen en zoveel mogelijk zelf uitvoeren om de kosten laag te houden. Daarnaast geldt, hoe meer onderhoud we uitvoeren hoe gemakkelijker het volgende onderhoud is. Er is namelijk geen achterstallig onderhoud wat extra arbeidsuren kost.

We ontkomen er niet aan om geen kosten te maken. Wij voorzien daarom in een jaarlijks te gebruiken budget van circa €2.000 - €3.000.



Beheerplan 2017 - 2019

Jaar: 2017

Vaste kosten	Omschrijving	Leverancier	Kosten per keer	Kosten totaal
JAARLIJKS PERIODIEK ONDERHOUD	Onderhoud groen, circa 2x per jaar	Uitbesteden	€ 500,00	€ 1.000,00
	Onderhoud wegen, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer	€ 400,00	€ 400,00
	Onderhoud riool, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
	Onderhoud verlichting, circa 1x per 5 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
Uitgaven totaal 2017				€ 1.500,00

Jaar: 2018

Vaste kosten	Omschrijving	Leverancier	Kosten per keer	Kosten totaal
JAARLIJKS PERIODIEK ONDERHOUD	Onderhoud groen, circa 8x per jaar	Uitbesteden	€ 350,00	€ 2.800,00
	Onderhoud wegen, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer		
	Onderhoud riool, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
	Onderhoud verlichting, circa 1x per 5 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
Uitgaven totaal 2017				€ 2.900,00

Jaar: 2019

Vaste kosten	Omschrijving	Leverancier	Kosten per keer	Kosten totaal
JAARLIJKS PERIODIEK ONDERHOUD	Onderhoud groen, circa 7x per jaar	Uitbesteden	€ 350,00	€ 2.450,00
	Onderhoud wegen, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer	€ 400,00	€ 400,00
	Onderhoud riool, circa 1x per 2 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
	Onderhoud verlichting, circa 1x per 5 jaar	Eigen beheer	€ 50,00	€ 50,00
Uitgaven totaal 2017				€ 2.950,00



Beheerplan 2017 - 2019

9. Vooruitblik 2018 en verder

Zoals eerder genoemd zijn de jaren 2017, 2018 en 2019 voor de Vereniging 'leerjaren'. We gaan leren wat het onderhoud met zich meebrengt en wat het financiële plaatje daarbij is. We zullen vinger aan de pols houden voor het onderhoud en liever meer onderhoud doen dan te weinig. We laten ons daarin sturen door de Technische commissie die de juiste technische kennis heeft op het vlak van het beheer en onderhoud voor ons hof.

Samenwerking met de andere hofjes

Na twee jaar de zaken te hebben gestructureerd en op orde te hebben gebracht, kan de vereniging zich gaan focussen op andere randzaken. Een van die randzaken is de samenwerking zoeken met de andere 3 verenigingen in het gehele Vlaardings Geluk II. We denken onder meer aan samenwerking rondom het organiseren van algemene evenementen zoals Halloween, Burendag en bijvoorbeeld een gezamenlijk kerstfeest en kerstboom op het binnenhof. Dit staat overigens los van het beheer voor onze Vereniging. Maar onze Vereniging en jullie als bewoners kunnen wel bijdragen aan een beter Vlaardings Geluk II. Samen staan we sterk!

10. Ondertekening van het beheerplan 2017 - 2019

Het Beheerplan zal na goedkeuring in de ALV in 2017 worden ondertekend door het bestuur.

Bestuur

Peter van den Bremer, penningmeester

Michael Sloot, voorzitter

Laura Vernout, secretaris

