

Inhoudsopgave

Concept notulen

Stukken

Notulen vergadering van	: VvE Pieter de Hooch
Gehouden op	: 19 september 2018 in Museum Quarter Hotel te Amsterdam
Bestuur	: Mw. B.B. Tholen (voorzitter), de heer H. Groeneveld (penningmeester), mw. G. Scheltens-Nak, mw. M.J.S. Jurriëns de heer J. Fernhout.
Namens Munnik VvE Beheer	: dhr. Y. Gouverneur en mw. P. Morone (notulist)
Aantal stemmen conform presentielijst	: 272 stemmen van de 527 stemmen

1. Welkom en Opening

De voorzitter, mevrouw Tholen, opent om 20.05 uur de vergadering en heet iedereen welkom op deze bijzondere ALV. Er is voldoende quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Er is in de vergadering van mei 2018 geen besluit genomen over de begroting van 2018 i.v.m. erkerproblematiek. Er werd afgesproken dat het bestuur informatie zou verzamelen over de problematiek. De voorzitter stelt voor om agendapunt 4 betreffende (= plus geformuleerde besluitpunten) de tuinterrassen te schrappen. Net voor de ALV is er veel commotie over het punt ontstaan. Het betreft een misverstand tussen het bestuur en de Commissie Terrassen. De voorzitter stelt voor dat de Commissie en het bestuur dit punt later nogmaals zullen bespreken en vervolgens zullen heragenderen. **De vergadering gaat ermee akkoord dat agendapunt 4 wordt geschrapt van de agenda.**

2. Concept Notulen ALV 31 mei 2018.

De heer Voogdt stelt voor de volgende aanvulling op te nemen:

Pagina 5, punt 10, 3^e punt: Hoogte servicekosten: de vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord en het **“tijdelijk”** verhogen van de servicekosten van 25%. Een lid vraagt of er een speciale fonds voor deze geldstroom is gecreëerd. Mevrouw Grotenhuis zegt dat een dergelijk voorstel in de vorige vergadering werd afgewezen.

Punt 6, eerste zin: “Indien dit niet gebeurt, kan er de dakbedekking beschadigd raken met kans op lekkages”. De heer Voogdt zegt dat hij deze zin betwist en stelt voor de zin te schrappen. De bevinding over de betreffende puntbelasting is niet onderbouwd. De heer Gouverneur zegt dat dit punt wel zo is genoemd in de vergadering en zodoende door de notulist in het verslag is opgenomen.

De notulen d.d. 31 mei 2018 worden met inbegrip van de genoemde opmerkingen goedgekeurd.

3. Erkerproblematiek

De voorzitter noemt dat de afgelopen periode veel informatie over de erkers is verzameld en ook weer nieuwe vragen zijn gerezen. Wat moeten we doen en weten we nu alles? Uit het rapport n.a.v. onderzoek bij streng nr. 5 (nrs. 21) blijkt dat er veel houtrot aanwezig is. Ook is de stevigheid van de stalen hekwerken onderzocht. Al met al levert de uitkomst van het rapport veel nieuwe vragen op en zal de VvE keuze moeten maken over een vervolgtraject. De heer Verheij van BDA advies is gevraagd een uitleg te geven op het rapport over houtrot stramien nr. 5 en eerste bevindingen vervolgonderzoek. Hierna zal heer Groeneveld een toelichting geven op de financiële consequenties en voorstel definitieve vaststelling begroting 2018. Mevrouw Jurriëns zal een toelichting geven op de verdere juridische aspecten van de zaak. Mevrouw Grotenhuis vraagt of de juridische invalshoeken eerst besproken kunnen worden i.v.m. verdere volledigheid van deze zaak. **De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.**

a. Presentatie onderzoek ing. G.W. Verheij (BDA-advies)

De heer Verheij zegt dat BDA-advies een gespecialiseerd bureau is bij schade-onderzoek in bestaande gevel- en dakconstructies. Ook geeft BDA advies over in nieuwe toepassingen in de nieuwbouw. De opdracht die BDA heeft gekregen, is een tweetal onderzoeken te doen: vaststellen oorzaken lekkages/ houtrot en een conclusie hieraan verbinden. De heer Verheij benadrukt dat het 1^{ste} onderzoek alleen is uitgevoerd bij stramien 5 (huisnummers 21) omdat daar de meeste lekkages hebben plaatsgevonden. De oorzaak van het houtrot en de lekkages is dat de houten kozijnprofielen aan de buitenzijde zijn afgewerkt met steenvezelstroken. Door deze soort

afwerking kan het water niet weg en blijven de kozijnprofielen nat waardoor er lekkages en houtrot zijn ontstaan. De heer Verheij zegt dat er in het rapport ook aanbevelingen zijn opgenomen hoe de situatie kan worden verbeterd (verbeterdetails in hout of aluminium). Ook is geadviseerd om z.s.m. diverse noodreparaties uit te voeren om de constructieve veiligheid te garanderen. De voorzitter zegt dat er nu extra noodreparaties zijn uitgevoerd. De bevestiging van alle stalen hekwerken zal verder gecontroleerd moeten worden.

De heer Verheij verduidelijkt aan de hand van een aantal foto's uit het rapport hoe de bevindingen tot stand zijn gekomen. Er zijn vooraf aan het onderzoek lekkages gesimuleerd. Hierna zijn er steenvezeldorpels- en panelen verwijderd om inzicht te kunnen krijgen in de omvang van het houtrot. Er zijn hierna diverse lekkages geconstateerd en ook is er op diverse plaatsen een te hoog vochtigheidspercentage gemeten (22-47%). Bij een vochtigheidspercentage van 22 % of hoger kan er houtrot gaan ontstaan. Het water tussen de diverse kozijnverbindingen kan niet goed weggelaten, hierdoor ontstaan de lekkages en houtrot. Omdat sommige naden zijn dicht gekit, is daar ook een grote kans op houtrot. Op sommige delen zijn de hoekstijlen weggerot. De heer Verheij zegt dat hij wel een nuance moet aanbrengen in de definitie "houtrot". De lekkage klachten bij zijn stramien 5 het meest precair. Er is nog een nader onderzoek gedaan naar de houtrot bij de overige erkers.

Vervolgens zegt de heer Verheij dat de uitgevoerde noodreparatie van het hekwerk bij appartement 21^e niet functioneel is omdat de nieuwe stijl op een met houtrot aangetaste kozijnstijl is geplaatst. Er is een aanvullende noodreparatie aangebracht d.m.v. extra houten platen.

Aanbevelingen alle stalen hekwerken: alle overige hekwerken dienen gecontroleerd te worden omdat de uitrekwaarden van rvs aandrukbouten in de hekwerken zijn verminderd. Hierop kunnen de extra beveiligingsmaatregelen worden afgestemd.

Aanbevelingen t.b.v. houtrotherstel stramien 5: verwijderen van alle steenvezelstroken. Onderzoek naar herstelmaatregelen; geheel of partiele vervanging. Er dient ernstig rekening mee te worden gehouden dat partiele vervanging niet meer mogelijk is omdat de vulmassa te hoog zal zijn.

Om de waterhuishouding te verbeteren en lekkages te voorkomen zullen er nieuwe kozijndetails (in hout of aluminium) ontworpen en uitgevoerd moeten worden.

Begin september 2018 zijn de overige erkers, stramien 1-4 en 6-8 onderzocht. Hiervan is nog geen definitief rapport beschikbaar (waterhuishouding, kozijndetails, eventuele lekkage-oorzaken en houtrot). Dit wordt verwacht in week 40.

Tenslotte laat de heer Verheij een overzichtstekening zien waar per appartement zich houtrot en onvoldoende bevestigingsmaatregelen hekwerken bevinden. Concreet komt het erop neer dat bij 21 appartementen van de 35 appartementen houtrot in de kozijnen is geconstateerd. Bij 17 van de 35 appartementen is de bevestiging van de hekwerken onvoldoende, dit wordt veroorzaakt door houtrot.

De heer Voogdt vraagt of de leden ook het rapport van BDA-advies mogen ontvangen. De voorzitter zegt dat het eerste rapport (juni 2018) op de website is geplaatst. Het 2^e rapport (september 2018) is in de maak. Zodra deze beschikbaar is, zal deze ook direct op de website worden geplaatst.

Enkele leden vragen de heer Verheij wat het vervolgtraject zou kunnen zijn. De heer Verheij noemt dat het gekozen materiaal van steenvezel erg ongelukkig is. Het is geen 'ademend' materiaal. Verder is het aan de VvE om diverse keuzes te gaan maken t.a.v. bijvoorbeeld geïntegreerd zonneglas/zonwering, aanbrengen van roosters, wel of niet terugplaatsen van de hekwerken.

Er wordt gevraagd of er bij het ontwerp van nieuwe kozijndetails ook rekening moet worden gehouden met de uitgangspunt van de architect bijv. de ronde kozijnhoeken. De heer Verheij antwoordt dat dit onderzocht zou moeten worden, maar het is duidelijk dat er waterdichte aansluiting moet worden toegepast.

De voorzitter zegt dat t.a.v. het ontwerp keuzes gemaakt moeten gaan worden door de VvE. De voor- en nadelen van de diverse opties zullen in kaart gebracht moeten worden. De heer Voogdt vult aan dat dit ook belangrijk is voor de VvE omdat aan de diverse opties ook weer diverse prijskaartjes/esthetische voorkeuren hangen.

De voorzitter geeft aan dat bestuur in de periode tot aan de Nieuwjaarsborrel-gecombineerd BALV (januari 2019) mogelijk een plan hiervoor wil laten maken. In de ALV januari 2019 zou dan een besluit over fase 1 genomen kunnen worden. (Fase 1: de aanpak van de eerste streng, stramien 5). Er zou dan in het voorjaar van 2019 gestart worden met de aanpak van stramien 5. Het bestuur vraagt aan de leden of zij de ruimte kan krijgen om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden. Mevrouw Grotenhuis zegt dat het ook een optie is om te beginnen met de strengen waarbij de minste houtrot aanwezig is. Deze optie vraagt minder vergaande architectonische veranderingen. De voorzitter antwoordt dat het om het even zal zijn omdat alle steenvezelstroken eraf moeten bij alle strengen. De steenvezelstroken zijn zonder tussenruimte aanbracht, waardoor het water niet weg kan met als gevolg lekkages/houtrot.

Aan de heer Verheij wordt gevraagd of de erkers conform de destijds gestelde eisen zijn gebouwd. De heer Verheij zegt dat de ruimtes destijds als loggia's zijn gebouwd. Hieraan werden toen geen waterdichtheids eisen verbonden. De ruimtes zijn nu bij de bestaande leefruimten betrokken. Indien er nu een kozijn wordt teruggeplaatst, dient deze aan nu geldende bouwvoorschriften t.a.v. van water- en luchtdichtheid te voldoen. De heer Verheij zegt dat de constructieve voorkeur uitgaat naar het plaatsen van aluminium kozijnen. Het kiezen voor houten kozijnen kan een esthetische keuze zijn. De heer Verheij benadrukt dat het kiezen voor een aluminium uitvoering een puur bouwtechnisch advies is. De kosten van aluminium kozijnen liggen een fractie hoger dan houten kozijnen. T.a.v. van de welstand zou een melding bij de Gemeente nodig kunnen zijn. Hieruit blijkt dan of er met de architect contact opgenomen moet worden. De voorzitter geeft aan dat de steenvezelstroken ook niet in overleg met de architect zijn geplaatst. De heer Gouverneur noemt dat een VvE-lid destijds gekocht heeft van de projectontwikkelaar en niet van de architect. Ook heeft de architect nooit zijn fiat gegeven voor het aanbrengen van de steenvezelstroken.

Een lid vraagt zich af hoe de garantie in het gehele verhaal zit verwerkt. De voorzitter meldt het pand in 2000 is opgeleverd. In 2007 zijn er herstelwerkzaamheden uitgevoerd en zijn toen de steenvezelstroken aangebracht. Zoals het er nu uit ziet, lijkt het niet mogelijk om nog een vorm van claim in te dienen bij de architect. Wel is het te betwisten of steenvezelstroken goed zijn aangebracht; er is geen tussenruimte aangebracht, waardoor water en lucht niet weg kan stromen. De heer Verheij onderschrijft deze opmerking.

Een lid maakt zich toch zorgen over de veiligheid van de hekwerken in gebouw. Ze heeft 3 kinderen in huis wonen. De heer Verheij zegt dat er op 2 plekken nu extra noodvoorzieningen zijn getroffen met extra houten latten. De heer Verheij adviseert om nog even af te wachten met uitkomst 2^e rapport, hierna kunnen er concrete maatregelen worden genomen. Er is nu in principe geen acuut gevaar. De hekwerken zitten tegen de houten stijlen aangebracht. Het is optie om te kiezen voor een borstwering met schuifruimen.

Er worden geen verdere vragen gesteld aan de heer Verheij. De heer Verheij wordt door de voorzitter bedankt voor zijn duidelijke toelichting en de heer Verheij verlaat de vergadering.

b. Juridische consequenties toegelicht door mevrouw G. Jurriëns

Mevrouw Jurriëns zegt dat *een juridisch advies is gevraagd aan Rozemond Advocaten, gespecialiseerd in bouwzaken*. Er zijn 2 partijen in beeld, de projectontwikkelaar AM en firma Van Wijk, die de steenvezelplaten heeft aangebracht. Een eventuele claim t.a.v. herstelschade die bij projectontwikkelaar neergelegd zou kunnen worden, daarvan is de *garantietermijn van 6 jaar inmiddels vervallen*. Van Wijk had een contract met AM. Hiervan is de *garantietermijn die ook ten opzichte van de VVE zou gelden ook vervallen*. *Er dient nog te worden onderzocht of in het contract van AM met van Wijk alle overige aansprakelijkheid was uitgesloten*. *Indien dit het geval is dan is er geen verhaal mogelijk. Is dit niet het geval dan behoort een claim op grond van onrechtmatige daad tot de mogelijkheden maar de advocaat acht de kans op succes gering, maar niet uitgesloten*. *Ook hier speelt o.m. de vraag of de claim niet verjaard is (5 jaar na bekend worden met de schade) en wanneer deze termijn aanvangt*. Door nu een claim bij van Wijk neer te leggen wordt in ieder geval een *verjaring gestuit*. Mevrouw Jurriëns zegt dat het altijd zinvol kan zijn om een dergelijke claim neer te leggen. De kosten voor het juridisch advies (€ 1000,-) zijn al gemaakt en er dient nog alleen een brief te worden verzonden naar van Wijk (geringe kosten). Mevrouw Jurriëns zegt dat er wel een machtiging van de ALV nodig is om deze procedure in gang te zetten. Als er een reactie van de gedaagde wordt ontvangen, kan later besloten worden of er geprocedeerd gaat worden. **De vergadering verleent het bestuur een mandaat om betreffende claim bij Van Wijk (onrechtmatige daad - schadeherstel) neer te leggen. Eventueel besluit over procederen kan later worden genomen.** De heer Voogdt benadrukt dat

bij dit soort zaken de kosten en de eventuele baten goed afgewogen moeten worden. Verdere ontwikkelingen op dit gebied zullen door het bestuur op de website (alleen voor leden leesbaar) worden gecommuniceerd.

c. Toelichting voorstel definitieve vaststelling Begroting 2018 door de heer H. Groeneveld

De heer Groeneveld geeft een korte toelichting op de begroting. In mei 2018 is door de leden ingestemd met een voorlopige verhoging van de ledenbijdrage met ca. 25%. Belangrijkste onderdeel van de gevraagde verhoging betrof de toevoeging aan de bouwkundige voorzieningen. Deze bedroeg € 45.000 in 2017; voorgesteld werd de toevoeging te verhogen tot € 77.000 in 2018. De heer Groeneveld merkt op dat destijds de (hoge) kosten van het erker project nog niet inzichtelijk waren. De heer Groeneveld zegt door nu € 77.000 in plaats van € 64.000 toe te voegen aan de bouwkundige voorzieningen kan gesteld worden dat er in het 2de halfjaar in feite al een "potje van € 13.000" wordt klaargezet voor het erkerproject. In het 1^{ste} halfjaar van 2019 komt daar dan nog eens € 13.000 bij.

Dit is niet voldoende voor alle te verwachten kosten van het erkerproject, maar verwacht wordt, in combinatie met de nog steeds aanwezige ruime liquiditeitspositie, in ieder geval afdoende om met fase 1 (reparatie c.q. vervanging erkers stramien 5) te kunnen aanvangen.

De heer Groeneveld noemt nog enkele richtprijzen van het erkerproject: uitvoer in houten kozijnen € 43.000 - 47.000,-- (ex. BTW incl. €55 000). Prijs aluminium kozijnen ligt hoger. Bijkomende posten: technisch advies/ontwerpkosten ca. € 10.000,-- en post onvoorziene kosten: € 5000,--.

Het bestuur hoopt op de ALV 2019 voldoende informatie beschikbaar te hebben om een voorstel voor een "sluitende" financiering van het gehele erkerproject te kunnen doen. Enkele leden geven aan dat de prognose van de erkerkosten wel erg hypothetisch is gesteld. Het is van belang dat de geldstroom m.b.t. erkerproject inzichtelijk blijft en niet in de algemene begroting verdwijnt. Munnik kan hierin een essentiële rol vervullen door een goede projectadministratie erop na te houden. De heer Gouverneur geeft aan deze rol zeker door Munnik, als administrateur, kan worden opgepakt.

De voorzitter geeft aan de erkerproblematiek een moeilijke materie is en veel tijd en energie kost. Het bestuur doet het werk nu met 5 leden. ***De leden, met name leden die beschikken over bouwkundige expertise, zijn gevraagd om ook eventuele bijdrage te willen leveren.***

De heer Van Kats maakt enkele opmerkingen n.a.v. het MJOP. De heer Van Kats vraagt zich af of met name de te verwachten kosten voor het liftonderhoud en het schilderwerk niet kunnen worden gespreid. Zijn de in het MJOP opgenomen kosten dringend nodig? De heer Gouverneur geeft aan dat het MJOP een leidraad vormt voor toekomstig te maken onderhoudskosten. Een begroting wordt ieder jaar ter goedkeuring aan de leden voorgelegd. De heer Voogdt zegt dat met het goedkeuren van deze begroting het bestuur een blanco cheque krijgt om onderhoud uit te voeren. De voorzitter licht toe dat de lift een levensduur heeft van 20 jaar. Er is een onderhoudscontract afgesloten. Er dient ermee rekening te worden gehouden dat de lift vanaf 2020 buiten bedrijf kan raken, hiervoor moet reserve worden ingebouwd. Enkele leden opperen om een onafhankelijk lift advies bureau in te schakelen om de technische status van de lift vast te stellen en prognose noodzakelijk toekomstig onderhoud. De heer Gouverneur zegt dat bedragen in het MJOP nu zijn ingeschat op gegevens van Skylift, maar een extern onderzoek hoort zeker tot de mogelijkheden. Er wordt ook verzocht aan de heer Gouverneur de kosten voor het schilderwerk nader te onderzoeken. De heer Gouverneur antwoordt dat er een advies ligt van de verfleverancier, Sikkens. De heer Groeneveld merkt op dat de diverse onderzoekskosten wel aardig beginnen op te lopen. De heer Groeneveld zegt dat de onderzoekskosten van het erkerproject in de begroting van 2019-2020 zullen worden verwerkt en het MJOP zal hier ook op aangepast worden.

De heer Gouverneur licht toe dat er in de begroting een voorziening thans is opgenomen voor bouwkundige kosten. In het MJOP worden toekomstige onderhoudskosten begroot. Het MJOP wordt jaarlijks herzien en verwerkt in de opvolgende begroting. Voor alle onderhoudsuitgaven wordt vooraf aan de leden toestemming gevraagd. Het bestuur verzoekt vervolgens de begroting voor 2018 definitief goed te keuren. Er volgt een besluitronde middels handopsteking, waarbij er 4 stemmen tegen zijn. De heer Gouverneur concludeert dat de begroting over 2018 definitief is vastgesteld. Mevrouw Grotenhuis ageert hiertegen en zegt dat de besluitvorming zeer chaotisch is verlopen en het besluit stuk (zijnde de begroting 2018) niet bij de vergaderstukken zat. De heer Voogdt noemt het onbehoorlijk hoe deze besluitvorming heeft plaatsgevonden. De heer Gouverneur zegt dat de voorzitter bepaalt hoe de besluitvorming plaatsvindt in de vergadering. De

voorzitter besluit dat er een nieuwe stemming zal plaatsvinden middels het stemformulier voor de agendapunten begroting 2018 en renovatie erkers.

5. Stemming over de beslispunten

Uitslag stemming aangemelde beslispunten:

1. **Begroting 2018:** de vergadering gaat met ruime meerderheid van akkoord met de begroting 2018. (9 stemmen tegen, 20 stemmen voor).
2. **Renovatie Erkers:** het bestuur krijgt de ruimte om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden voor de ALV van 2019. De vergadering gaat met ruime meerderheid van stemmen akkoord met voorstel 1 (6 stemmen tegen en 25 stemmen voor).

6. Mededelingen/Rondvraag

- De voorzitter deelt mee dat er vanaf 12 november a.s. een start wordt gemaakt met de werkzaamheden in de entrees. Alle leden zullen nog vooraf een brief ontvangen. Ook wordt de intercom vervangen in de privéwoning. De voorzitter vraagt de leden hiervoor aanwezig te zijn of een sleutelbewaarder hiervoor te regelen. Er wordt per kolom een afspraak gemaakt.
- De voorzitter is bij een meeting geweest over de bouwactiviteiten van het KPN-gebouw. Er zal definitief worden gestart met de bouw in december 2018, meer dan 50 % van de woningen is verkocht. Sloopwerkzaamheden zullen vanuit de binnenplaats van het gebouw plaatsvinden met een hoogwerker en een happer. De bouw zal ongeveer 2,5 jaar duren. Er is verzocht om de bouwketen te verplaatsen naar pontons in de Boerenwetering in plaats van plaatsing in de Pieter de Hochstraat.
- Bureau Bouwrisik heeft voor de parkeergarage in de Boerenwetering destijds nulmetingen verricht. De eindrapporten van na de bouw zijn beschikbaar en er wordt voldaan aan alle waarden die de wet stelt. De rapporten zijn bij Bouwrisik opvraagbaar.
- Mevrouw Grotenhuis spreekt haar grote waardering uit voor het bestuur ondanks dat zij soms een kritische noot plaatst.

De voorzitter bedankt iedereen voor hun komst en sluit om 22.30 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering

Onderwerp	Besluit
Agenda, schrappen punt 4.	Vastgesteld
Notulen ALV 31 mei 2018	Akkoord
De vergadering verleent het bestuur een mandaat om betreffende claim bij Van Wijk (onrechtmatige daad - schadeherstel) neer te leggen. Eventueel besluit over procederen kan later worden genomen.	Akkoord
Begroting 2018 (definitief)	Aangenomen
Voorstel erkerproject: het bestuur krijgt de ruimte om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden voor de ALV van 2019.	Aangenomen.

VVE Pieter de Hooch

Agenda

Bijzondere Algemene Ledenvergadering

19 september 2018

1. Welkom en Opening

2. Concept notulen ALV 31 mei 2018

3. Erkerproblematiek

- Presentatie onderzoek Ingenieur G.W.Verheij van BDA advies uit Gorinchem.
- Toelichting voorstel definitieve vaststelling Begroting 2018 door Henk Groeneveld
- Toelichting op de Juridische aspecten door Grietha Jurriëns.

4. Terrasjes in de binnentuin

- Toelichting voorstel commissie Tuinterras door Jan Fernhout

5. Stemming over de beslispunten

- Begroting 2018
- Renovatie erkers
- Terrassen in de binnentuin

6. Mededelingen en rondvraag

Toelichting bij agendapunt 3 Erkerproblematiek

De verwachting bij de vorige ALV op 31 mei 2018, was dat we in september voldoende informatie verzameld zouden hebben om het erkerproject goed in gang te zetten. Dat is helaas niet het geval.

Onderzoek heeft ons wel al veel informatie gegeven. Daarover zal Gerard Verheij ons in de vergadering nader informeren. De resultaten van de onderzoeken roepen ook nieuwe vragen en opties op. We weten nu bijvoorbeeld dat partiële reparatie niet zinvol is, omdat aan de houtrot constructiefouten ten grondslag liggen. We weten ook dat overal in de houtconstructies de vochtigheidsgraad te hoog is, waardoor verdere ontwikkeling van houtrot te voorspellen is. Ook is duidelijk dat een aantal van de hekken van de erkers beter moet worden vastgezet. We weten zeker dat het project ons veel geld gaat kosten en dat we daar een financiële mouw aan moeten passen.

Voor dat we echter kunnen beginnen met enig offerte traject, moeten er een aantal keuzes gemaakt worden: bijvoorbeeld voor het ontwerp: Gaan we terug naar de oorspronkelijke vorm? Voor het materiaal: hout of aluminium, vouwdeuren of schuifpuien, wel of niet een glazen hek. Is het project in enige vorm vergunningplichtig? Speelt 'welstand' daarin een rol?

In de planning van het project krijgen we sterk naar een fasering. Laten we eerst één streng doen en met de kennis die daarmee opgedaan wordt de rest plannen. Dat laat onverlet dat de bovenstaande vragen dan toch beantwoord moeten worden, voordat er met fase 1 (de eerste streng, kolom 5) begonnen kan worden.

Er is veel geld nodig om het project te kunnen uitvoeren. We zijn al begonnen met een verhoging van de servicekosten. Dat stelt ons in staat in 2019 met fase 1 te beginnen.

Een aantal leden heeft ons benaderd met de vraag om de kosten van het gehele project per appartementsrecht uit te rekenen en het verschuldigde aandeel in de kosten in één keer te storten in een fonds. De mogelijkheden hiertoe moeten nader onderzocht worden.

De vraag aan de leden is om ons tot de volgende ALV in mei-juni de ruimte te geven om onderbouwde antwoorden te vinden en op basis daarvan keuzes te kunnen voorleggen. We stellen voor om u regelmatig met nieuwsflitsen en nieuwsbrieven zo goed mogelijk op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en de keuzes.

Beslispunt erkerproblematiek

Het bestuur krijgt de ruimte om de voorfase van het project (dus tot de start van fase 1) verantwoord af te ronden voor de ALV van 2019.

Erkers Pieter de Hoochstraat

Naar aanleiding van ons onderzoek inzake bovengenoemd project, doen wij onderstaand beknopt verslag van onze voorlopige bevindingen.

Doel

Het doel van de opdracht is:

1. Oorzaak / oorzaken vaststellen van de lekkages via de houten erkerkozijnen.
2. Oorzaak / oorzaken vaststellen van de houtrot in de houten erkerkozijnen
3. Het doen van aanbevelingen voor duurzaam herstel.

1. Oorzaken lekkages

De houten kozijnprofielen zijn aan de buitenzijde afgewerkt met steenvezel profielafdekkers- en profielafdekstroken;

De lekkages worden veroorzaakt doordat:

Er regenwater via aansluitnaden (van de steenvezelstroken/panelen en aluminium inzetkozijnen) achter de steenvezel profielafdekkers / profielafdekstroken stroomt.

Dit water kan onvoldoende tijdig worden afgevoerd omdat hiervoor voldoende lekwaterafvoervoorzieningen ontbreken

Hierdoor infiltreert water via de kozijnverbindingen naar binnen met lekkages als gevolg.

2. Oorzaak houtrot

De houten kozijnprofielen zijn aan de buitenzijde afgewerkt met steenvezel profielafdekkers- en profielafdekstroken;

De houtrot worden veroorzaakt doordat:

Er regenwater via aansluitnaden (van de steenvezelstroken/panelen en aluminium inzetkozijnen) achter de steenvezel profielafdekkers / profielafdekstroken stroomt.

Dit water kan onvoldoende tijdig worden afgevoerd omdat hiervoor voldoende lekwaterafvoervoorzieningen ontbreken.

Hierdoor blijven de kozijnprofielen regelmatig en langdurig nat (vochtpercentage $\geq 22\%$) met aanzienlijke en ernstige houtrot als gevolg.

Risico's

De oorspronkelijke houten kozijnen zijn aan de buitenzijde bekleed met steenvezelstroken.

Aan de achter- en onderzijde van de steenvezelstroken zijn onvoldoende beluchtings- en lekwaterafvoervoorzieningen aanwezig.

Hierdoor zijn de risico's op lekkages en houtrot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toegenomen.

3. Aanbevelingen

Geadviseerd wordt onderstaande herstelmaatregelen in overleg met Kiwa BDA uit te voeren.

Constructieve veiligheid

- Bij het stalen hekwerk op de 4^e verdieping is al eerder vastgesteld dat het onvoldoende is bevestigd tegen de ernstig door houtrot aangetaste houten kozijnstijl.
Hiervoor is reeds een noodreparatie uitgevoerd door het hekwerk tegen een nieuwe houten stijl te bevestigen.

Echter de nieuwe houten stijl is onvoldoende bevestigd tegen de geheel door houtrot aangetaste houten kozijnstijl.

De nieuwe houten stijl moet worden vervangen (lengte ≥ 1500 mm, klasse I of II conform NEN-EN 350) en met nieuwe rvs, type 1.3401, schroeven (lengte ≥ 150 mm) aanvullend worden bevestigd tegen de samengestelde kozijnstijlen.

- Bij de overige hekwerken is vastgesteld dat de uittrekwaarde is afgenomen van de rvs houtdraadbouten waarmee de hekwerken tegen de kozijnstijlen zijn bevestigd.
Geadviseerd wordt op zo kort mogelijke termijn de bevestiging van alle stalen hekwerken te laten controleren om valrisico's te minimaliseren.
Op de geveltekeningen moet per hekwerk / appartement worden aangegeven welke (aanvullende) bevestigingsmaatregelen nodig zijn.

Lekkages / houtrot

Op 3 plaatsen zijn tijdens het onderzoek steenvezelstroken verwijderd van de houten kozijnprofielen.

Bij het erkerkozijn op de 4^e verdieping is ernstige en omvangrijke houtrot in de kozijnprofielen vastgesteld.

Ook bij de 2 overige plaatsen waar steenvezelstroken zijn verwijderd is ernstige houtrot in de kozijnprofielen vastgesteld.

De aangetroffen houtrot kan niet meer worden gerepareerd met een kunsthars-vulmiddel.

In het nog uit te brengen BDA rapport zal een hersteladvies / herstelopties worden omschreven.

Locaties destructieve onderzoek

Bij de locaties waar het destructieve onderzoek heeft plaatsgevonden zijn de steenvezelpanelen zo goed als mogelijk teruggeplaatst door verlijming.

Echter de kozijnverbindingen en de kozijnaansluitingen zijn niet waterdicht afgewerkt.

De kozijnen met (paneel)aansluitingen / verbindingen moeten aan de buitenzijde voldoende waterdicht worden afgewerkt om lekkages in de betreffende appartementen te voorkomen.

Ik vertrouw erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

ing. G.W. (Gerard) Verheij

senior adviseur BDA Geveladvies

Kiwa BDA Dak- en Geveladvies B.V.

Avelingen West 33

P.O. Box 389

4200 AJ Gorinchem – The Netherlands

T +31(0)183 669690

M +31(0)6 5146 6557

E g.verheij@bda.nl

Trust Quality Progress

www.kiwabda.nl

Chamber of Commerce, 23040253

Disclaimer: kiwa.nl/disclaimer

Subject: Project: appartementengebouw Pieter de Hoochstraat 13-25 te A'dam, Betreft: Voorlopige bevindingen 1. bevestiging hekwerken / 2. indicatief onderzoek houtrot - houten erkerkozijnen
Importance: High

Naar aanleiding van ons onderzoek d.d. 03 en 04.09.2018 inzake bovengenoemd project, doen wij onderstaand beknopt verslag van onze voorlopige bevindingen.

Bevestiging stalen hekwerken, erkerkozijnen

Bij 35 appartementen is de bevestiging van de stalen hekwerken tegen de houten kozijnprofielen gecontroleerd.

Bij 17 appartementen zijn de stalen hekwerken onvoldoende bevestigd tegen de houten kozijnprofielen (zie bijlage)

Op dit moment is er geen gevaar voor het loskomen en vallen van hekwerken.

Wel moet de bevestiging van de hekwerken tegen de kozijnprofielen worden aangepast / gemodificeerd.

Hiervoor zullen door Kiwa BDA aanbevelingen worden gedaan in het nog uit te brengen Kiwa BDA rapport.

Houtrot, erkerkozijnen

Bij 35 appartementen zijn de houten erkerkozijnen indicatief geïnspecteerd op houtrot.

Bij 21 appartementen is houtrot in de kozijnprofielen vastgesteld (zie bijlage).

Om de omvang van de houtrot te kunnen vaststellen moeten de steenvezelstroken- en dorpelafdekkers van de kozijnprofielen worden verwijderd en afgevoerd.

Aanbevelingen

Erkerkozijnen, stramien 5 (voorgevel)

Geadviseerd wordt bij stramien 5 (voorgevel) alle steenvezelstroken- en dorpelafdekkers van de kozijnprofielen te verwijderen en af te voeren.

Na het verwijderen van de van de steenvezelstroken moet de omvang van de houtrot worden vastgesteld en moet een hersteladvies worden uitgebracht.

Hiervoor moet door Kiwa BDA een beslisdocument worden opgesteld.

Op basis van het beslisdocument kunnen door de VVE principe-keuzes worden gemaakt.

Hierbij moet worden gedacht aan de materialisatie van eventuele nieuwe kozijnen, kozijndetails etc.

Na het inmeten van de kozijndetails door Kiwa BDA moeten de erkerkozijnen met bouwkundige aansluitingen waterdicht worden gemodificeerd.

Vervolgens kan door Kiwa BDA een concept-technische omschrijving, incl. nieuwe principedetails, worden opgesteld voor de nodige herstelmaatregelen.

Na het definitief maken van de concept-technische omschrijving kan het werk worden aanbesteed.

Overige erkerkozijnen

Bij een nader te bepalen stramien moeten alle steenvezelstroken- en dorpelafdekkers van de kozijnprofielen worden verwijderd en afgevoerd.

Na het verwijderen van de van de steenvezelstroken moet de omvang van de houtrot worden vastgesteld en moet een hersteladvies worden uitgebracht.

Onder andere moet worden onderzocht of de houtrot eventueel partieel kan worden hersteld.

Na het onderzoek moeten de erkerkozijnen met bouwkundige aansluitingen waterdicht worden gemodificeerd.

Mijn streven is het Kiwa BDA rapport in week 40 aan te leveren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

ing. G.W. (Gerard) Verheij
senior adviseur BDA Geveladvies

Toelichting voorstel definitieve vaststelling Begroting 2018

In de ALV van 31 mei is door de leden ingestemd met een voorlopige verhoging van de ledenbijdrage met ca. 25%. Belangrijkste onderdeel van de gevraagde verhoging betrof de toevoeging aan de bouwkundige voorzieningen. Deze bedroeg € 45.000 in 2017; voorgesteld werd de toevoeging te verhogen tot € 77.000 in 2018. Er waren enkele forse kosten in aantocht die deze verhoging volgens het bestuur noodzakelijk maakte, te weten:

1. Vervanging liftbesturingssysteem; kosten ca. € 150.000
2. Investering intercom en automatische toegangsdeuren; kosten ca. € 50.000
3. Reparatie houtrot (of vervanging) erkers.

De te verwachten kosten van het derde project waren ten tijde van de ALV nog een onbekende factor. In feite is dat nu nog zo, maar duidelijk is dat er aanzienlijke kosten mee gemoeid zullen zijn in de komende jaren. Het is echter nog steeds moeilijk nu een meerjarenplan op te stellen, waarin de kosten van het “erkerproject” zijn meegenomen.

Graag laten we nu echter een meerjarenplan zien, waarbij het erkerproject buiten beschouwing is gelaten. Zou alle houtrot ellende ons bespaard zijn gebleven, dan zouden we kunnen volstaan met een toevoeging aan de bouwkundige voorziening van € 64.000 in plaats van € 77.000.

Meerjarenplan zonder project erkers

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Reserves+voorzieningen										
begin jaar	210,883	140,672	208,672	216,895	183,122	96,498	148,535	155,705	187,676	192,084
Liftinstallaties	-12,475	0	-30,795	-31,158	-31,158	0	-67,155	0	0	0
Schilderwerk	-29,000	0	0	-75,000	-50,000	0	0	-50,000	-75,000	-50,000
Automatische deuren										
en Intercom	-50,000	0	0	0	0	-25,000	0	0	0	0
Overige projecten	-42,735	-4,000	-35,143	-4,000	-84,143	-4,000	-9,143	-4,000	-9,143	-4,000
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Af: Totaal uitgaven	-134,210	-4,000	-65,938	-110,158	-165,301	-29,000	-76,298	-54,000	-84,143	-54,000
Bij: Dotatie boekjaar	64,000	72,000	74,160	76,385	78,676	81,037	83,468	85,972	88,551	91,207
R+V einde jaar	140,672	208,672	216,895	183,122	96,498	148,535	155,705	187,676	192,084	229,292

Bij realisatie van deze prognose (zonder erker ellende) zouden de reserves + bouwkundige voorzieningen aan het einde van 2027 weer zijn uitgekomen op het niveau van begin 2018.

Door nu € 77.000 in plaats van € 64.000 toe te voegen aan de bouwkundige voorzieningen kan gesteld worden dat er in het tweede halfjaar in feite al een “potje van € 13.000” wordt klaargezet

voor het erkerproject. In het eerste halfjaar van 2019 komt daar dan nog eens € 13.000 bij. Dit zal bij lange na niet genoeg zijn voor alle te verwachten kosten van het erkerproject, maar wij denken dat we hiermee, in combinatie met onze nog steeds aanwezige ruime liquiditeitspositie, in ieder geval in staat zullen zijn fase 1 (reparatie / c.q. vervanging erkers kolom21) te kunnen aanvangen.

Vervolgens hopen wij bij de ALV van 2019 voldoende gegevens beschikbaar te hebben om een voorstel voor de financiering van het gehele erkerproject te kunnen doen.

Beslispunt: de begroting voor 2018 definitief goed te keuren.

Toelichting agendapunt 4

De commissie “terraszitjes” die is ingesteld door de ALV stelt voor om 3 plekken in de tuin vrij te maken langs de plantenbakken in het middengedeelte aan de hotelzijde van de binnentuin.

- Het huidige zitje wordt op dezelfde plek met dezelfde grootte opnieuw ingericht. Identiek hieraan, worden twee nieuwe plekken aangelegd. Het huidige meubilair wordt gehandhaafd en aangevuld met ontbrekende tafels en stoelen. De picknicktafel incl. de banken, wordt geplaatst op de middelste, nieuwe plek. De zitjes worden uitgerust met een zelfde nieuwe, zwarte, parasol.
- Qua spelregels wordt aangesloten bij het huidige reglement dat geldt voor het gebruik van de binnentuin.

De voorkeur van het bestuur gaat uit naar het voorlopig inrichten van twee plekken en dan afhankelijk van het gebruik eventueel uit te breiden naar een derde terras.

Het bestuur stelt voor om het tweede zitje te plaatsen links van de derde piramide en vóór de derde grote bak met de struiken, in het middengedeelte aan de hotelzijde van de binnentuin.

De vlinderstruik op de aarden wal voor het huidige zitje te plaatsen in eenzelfde houten bak als de andere bakken met struiken, waardoor een betere afscheiding wordt verkregen.

Het bestuur is van mening dat deze opstelling een betere privacy en beschutting geeft voor de gebruikers van de zitjes en dat ook het zicht van de bewoners op de zitjes zo beperkt blijft. Toegang tot de zitjes via bestaande padjes is al aanwezig en behoeft nauwelijks aanpassing.

Wat betreft het meubilair, vindt het bestuur dat er voor de picknicktafel met de twee lange banken, die op de ALV van 31 mei voor ongenoegen zorgde bij veel bewoners en die ook de aanleiding was voor het instellen van de commissie, dan geen plek meer is op de zitjes in de binnentuin. In de plaats hiervan zou er een passende vierkante tafel moeten komen.

Het bestuur zorgt, in overleg met de tuinmannen die al bezig zijn met de herinrichting van de binnentuin, voor passende tegels en de juiste ondergrond. De commissie verzorgt de “aankleding”. De kosten kunnen beperkt blijven, aangezien het gaat om parasols en een tafel. Marianne van Hagen en Grietha Jurriëns hebben vier stoelen en een tafel aangeboden, waarvoor dank.

Raming Aanleg terrassen

één terras van maximaal 3x4 meter

Gamma betontegels 50x50 €25,00 per m2	€300,00	
ophoogzand	€15,00	
opsluitbanden 14x€3	€42,00	
tuintafel	€100,00	
parasol doorsnede 3m	€195,00	
totaal (excl. arbeidsloon)		€652,00
Dat betekent voor twee terrasjes dus		€1304,00
en voor drie terrasjes		€2206,00
(basis plus de kosten van vier stoelen met tafel ongeveer €250,00)		

Bovenstaande suggesties hebben niet tot een eensluidende mening geleid. Daarom leggen we u de volgende keuzes voor.

Voorstel 1

drie terrassen, één op de huidige plaats, twee tussen de piramides vóór de grote bakken met struiken aan de hotelzijde van de binnentuin

Voorstel 2

twee terrassen, één op de huidige plaats en één tussen de piramides 2 en 3 vóór de grote bak met struiken aan de hotelzijde van de binnentuin.

Voorstel 3

De picknicktafel met de banken wel/niet behouden voor plaatsing op een van de zitjes in de binnentuin.