

Houtrot bij erkers

We zijn dit jaar getroffen door een vervelende, onverwachte tegenvaller. Al geruime tijd is er sprake van lekkages bij de erkers van sommige appartementen, met name bij 21D. Verschillende experts hebben getracht de oorzaak te achterhalen, tot voor kort echter zonder succes. Pas bij een gedetailleerd onderzoek vanuit een hoogwerker door het bedrijf van Wijk samen met onze adviseur Koopmanschap is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de oorzaak gevonden.

Deze hebben geconstateerd dat de balkonafdichtingen op de 2^e tot en met 5^e verdieping niet gedetailleerd zijn als een duurzaam volledig waterdichte constructie. Deze balkonafdichtingen bestaan uit een frame met daarin een raam-vouwconstructie. Dit frame is geplaatst in een houten kaderkozijn. De rubber afdichting tussen frame en het houten kozijn is in de loop der jaren gaan kieren. Via de onderdorpel van het frame en de randen waar het frame op het houten kozijn aansluit is water naar binnen kunnen dringen. Hierdoor is het hout aan de binnenkant op verschillende plaatsen aangetast. Daarbij is het effect extra groot geworden doordat bij de bouw een achteraf gebleken kwetsbare houtsoort (Hemlock) is gebruikt.

Dit laatste was reeds eerder geconstateerd in 2006, toen er ook sprake was van houtrot aan de erkeruitbouwen. Door de projectontwikkelaar Amstelland is er toen voor gekozen om het houtrot te repareren en de erkers aan de buitenzijde volledig te bedekken met Lamikon-platen. Lamikon is een soort waterdichte kunststof plaat.

Dit alles onder de toen nog geldende garantie van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, op basis waarvan Amstelland verplicht was de schade te herstellen. Na advies van TNO dat met Lamikon een voldoende duurzame oplossing kon worden verkregen en het advies van onze advocaat over onze juridische positie is de VVE akkoord gegaan met Amstelland's voorstel dit product toe te passen.

Onbekend was op dit moment echter dat er sprake was van een op termijn onvoldoende waterdichte constructie van de afdichtingen van de balkons. De oorzaak van de houtrotproblematiek bevond zich, zo was de gedachte, uitsluitend aan de *buitenkant*. Noch door Van Wijk (dat de Lamikon behandeling heeft uitgevoerd), noch door TNO is opgemerkt dat er ook wel eens sprake kon zijn van (op termijn) houtrotproblemen via de *binnenkant*.

We zitten nu met het gegeven dat er in totaal 35 verkeerd geconstrueerde balkonafdichtingen zijn en dat er op verschillende plaatsen weer aanzienlijke houtrot is ontstaan.

Advies is gevraagd aan 2 deskundigen hoe dit zou moeten worden opgelost. Daarbij zijn 2 verschillende meningen naar voren gekomen:

1. Inventariseer eerst waar het houtrot zich bevindt, verwijder vervolgens dit houtrot en vul de gaten weer op met Lamikon. Daarna dienen nieuwe raamframes voor de balkondeuren geplaatst te worden met een duurzame waterdichte detaillering. In de toekomst zal bij het onderhoud van het gebouw rekening moeten worden gehouden met het feit dat Lamikon is gebruikt, hetgeen impliceert dat een verplicht onderhoudscontract met de partij die het nu zou aanbrengen voor de hand lijkt te liggen;
2. Een algehele inventarisatie bij het begin is niet noodzakelijk, maar pak nu eerst die kozijnen aan waar de problemen zijn. Wel zal dan de gehele kolom van de betreffende erkers moeten worden behandeld. Dit komt er op neer dat begonnen zou worden met de kolom van de huisnummers 21 en 23. In een later stadium zou dan naar de andere kolommen gekeken kunnen worden. Neem afscheid van Lamikon en ga over tot een totale vervanging van de houten kozijnen en het plaatsen van nieuwe duurzaam waterdicht gedetailleerde raamframes voor de balkondeuren.

Offertes voor beide alternatieven zijn nog niet binnen, maar voor alternatief 2 is een indicatie genoemd. Dit is een bedrag van € 250.000 tot € 275.000 exclusief BTW voor *alle* kolommen. Als de reparatie over meerdere jaren zou worden uitgespreid zouden de kosten vermoedelijk nog iets hoger uitvallen.

Het bestuur heeft besloten een onafhankelijke derde partij te benaderen voor het verkrijgen van een advies over de beste reparatiemethode. Dit is Geveladvies te Gorinchem, een respectabel onafhankelijk bedrijf.

Wij hopen een advies binnen afzienbare termijn te ontvangen. Na ontvangst zal een keuze gemaakt moeten worden en dan zullen offertes moeten worden aangevraagd voor de uitvoering van de reparatie.

Er zijn op dit moment dus nogal wat onzekerheden, maar duidelijk is dat de reparatie grote financiële consequenties zal hebben voor de VVE en zijn leden.

Begroting, Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en Financiering

De VVE beschikt op dit moment over een ruime liquiditeitspositie. Op spaar- en depositorekeningen bij Rabo, SNS en Moneyou is in totaal ruim € 230.000 neergezet. Dit stelt ons in staat in eerste instantie een aanzienlijk deel van de te verwachten forse uitgaven te doen. We moeten er echter rekening mee houden dat de liquiditeitspositie in de periode na 2018 snel zal slinken. Wat betreft de grote uitgaven houden wij voorsnog rekening met onder meer:

Voorlopige schatting reparatie houtrot erkers	325.000
Intercom en automatische toegangsdeuren	75.000
Vervanging lift besturingssysteem	<u>150.000</u>
Totaal	550.000

Daarnaast zijn er nog de bekende grote kosten die eens in de zoveel jaren betaald dienen te worden. Een nieuwe grote schildersbeurt staat gepland voor de jaren 2021 en 2022.

In verband met deze grote kosten in de komende jaren is het bestuur van mening dat nu al een aanzienlijke verhoging van de maandelijkse bijdrage de voorkeur verdient, ook al stelt onze liquiditeitspositie ons in staat de komende 12 maanden alle voorzienbare kosten te betalen. In de komende maanden zal meer duidelijkheid verkregen worden over de hoogte van alle kosten en de timing van alle geplande projecten. Een belangrijk aspect is op welke termijn alle grote projecten moeten worden uitgevoerd; indien er een mogelijkheid is sommige projecten meer naar de toekomst te schuiven (bijvoorbeeld de vervanging van de lift besturingssystemen) zal dat een enorme invloed hebben op het verloop van onze liquiditeitspositie. Echter, er van uitgaande dat de bovengenoemde uitgaven van totaal € 550.000 *allemaal* in de periode 2018-2020 moeten worden gedaan ontstaat het volgende beeld:

Liquiditeitspositie nu	230.000
Bij: Uit toevoeging voorzieningen 2018-2020	300.000
Af: Kosten grote projecten	<u>-550.000</u>
Liquiditeitspositie per eind 2020	-20.000

Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele andere ten laste van de voorzieningen te betalen kosten (in het MJOP opgenomen voor ca. € 75.000). Het in het komende jaarverslag opgenomen MJOP (nu nog niet beschikbaar) zal meer gedetailleerd tonen hoe het verloop van de voorzieningen (en daarmee samenhangend onze liquiditeitspositie) in de komende 10 jaar zou kunnen zijn.

Kort samengevat zijn wij van mening dat een thans in te voeren aanzienlijke verhoging van gemiddeld tussen de 20% en 35% voor de maandelijkse bijdrage ons voor de komende 10 jaar een goed eind in de richting helpt om de grote kostenstijgingen te kunnen opvangen. Een verdere verhoging in de komende jaren moet niet uitgesloten worden, maar op dit moment is nog niet in te schatten hoe groot deze zou moeten zijn en wanneer deze bij voorkeur zou moeten worden ingevoerd. Een probleem kan ontstaan als alle grote uitgaven in de periode 2018-2020 zouden moeten worden gedaan. Dit zou leiden tot een tijdelijk liquiditeitstekort, dat in de jaren daarna door de maandelijkse bijdragen van de leden kan worden weggewerkt, maar waarvoor voor een periode van zo'n 5 jaar een oplossing gevonden moet worden. In de komende maanden zal hopelijk meer duidelijkheid ontstaan over: a) hoogte van de kosten van de diverse projecten, b) timing van uitvoering en tijdstippen waarop alles betaald moeten worden. Dan zal ook blijken of wij in 2019 een oplossing moeten vinden voor een tijdelijk financieringstekort.

Voor de ALV van 31 mei aanstaande legt het bestuur u een financieel voorstel voor.