

Nieuwsbrief

Beste leden,

Zoals bekend staan we aan de vooravond van een groot investeringsprogramma betreffende de te vervangen erkers. Afgesproken is dat het bestuur een selectie zal maken uit een aantal aannemers om dit project uit te voeren en de daaruit voortvloeiende offerte aan de leden zal voorleggen in een nieuwe Bijzondere Algemene Leden Vergadering. Wij zijn van plan om deze BALV in het najaar te houden.

Maar ten gevolge van een aantal ontwikkelingen, waarover wij hieronder nader rapporteren, zullen er enkele andere onderwerpen aan de agenda worden toegevoegd. Allereerst betreft dat helaas nieuwe lekkages, nu aangetroffen bij de groene erkers op de hoek van de Pieter de Hoochstraat en de Nicolaas Maesstraat. Ook zijn wij van plan om op korte termijn een begin te maken met de eerste fase van het liftenproject, dat in het Meerjaren Onderhoudsplan is opgenomen voor de periode 2020-2024. Het betreft de vervanging van een aantal liftonderdelen in het blok 21-25. Tenslotte heeft er, zoals voor de meeste leden bekend, kortgeleden midden in de nacht een poging tot inbraak plaatsgevonden, waarbij criminelen gebruik gemaakt hebben van een sleutel van het blok 21-25. Deze sleutel is nu nog steeds in verkeerde handen en daarom acht het bestuur het wenselijk te komen met een nieuw sleutelplan.

I. Nieuwe lekkages bij groene erkers

Min of meer tegelijkertijd hebben bewoners van de appartementen 23D, 23E en 23F melding gemaakt van lekkages in de hoeken bij de groene erkers. In eerste instantie is door experts van Compond van binnenuit een onderzoek gedaan naar mogelijke oorzaken daarvan. Dat heeft geen concreet resultaat opgeleverd, zodat de betreffende experts vervolgens de toestand bij de betreffende appartementen onderzocht hebben vanuit de glazenwasserslift. Daarbij zijn ernstige gebreken aan de buitenkant van het gebouw naar voren gekomen. De experts hebben daarover een rapport met foto's opgesteld. Voor een ieder die interesse heeft; dit rapport is te vinden op de website van de VVE! Besloten is nu dat op korte termijn een meer diepgaand onderzoek vanuit de glazenwasserslift gedaan zal worden door BDA (het ingenieursbureau dat ons ook adviseert bij de geplande vervanging van de erkers). Wat er daarna moet gebeuren is nu nog niet bekend, maar wij zijn bang voor nieuwe, forse kosten.

II. Vervanging liftonderdelen blok 21-25

De eerste fase voor het liftenproject stond al gepland voor 2020. Omdat zich steeds vaker problemen voordoen, waarbij de kosten oplopen, bij de lift van het blok 21-25, wordt het wenselijk geacht de vervanging van de liftonderdelen daar op korte termijn aan te pakken. Het bestuur is bezig daarvoor een offerte te krijgen die in de aanstaande BALV zal worden voorgelegd aan de leden. Bij acceptatie van deze offerte is het vervolgens de bedoeling de werkzaamheden zo snel mogelijk te laten uitvoeren. Dit zal dan vermoedelijk gebeuren in de eerste maanden van 2020.

III. Nieuw sleutelplan

Er is dus nog een sleutel in handen bij personen die wij liever niet binnen het gebouw zien verschijnen. Dit maakt het wenselijk de bestaande toegangsmogelijkheid bij blok 21-25 te blokkeren en sleutels en cilinders te vervangen. Echter, de huidige sleutels geven ook toegang tot de ingang van de fietsenstalling naast de garage, zodat de toegang ook daar gewijzigd moet worden. En dan komt het volgende probleem naar voren, namelijk dat de bewoners van de blokken 13-15 en 17-19 met hun sleutel ook toegang hebben tot de ingang van de fietsenstalling. Kortom, het bezit van 1 sleutel in verkeerde handen creëert problemen voor alle ingangen.

Het bestuur heeft zich voor ideeën over de meest geschikte oplossing van deze problemen gewend tot het bedrijf BSS dat in het verleden regelmatig betrokken is geweest bij de vervanging van sleutels en sloten in ons gebouw. BSS heeft ons verschillende opties voorgelegd die kunnen worden onderscheiden in 2 categorieën: 1) mechanische sleutels en cilinders, zoals we nu ook hebben; 2) electromechanische sleutels of tags.

Tussen beide categorieën is een principieel verschil. Bij mechanische sleutels en cilinders zou de initiële investering relatief laag zijn, maar blijven we dezelfde problemen houden. Dat wil zeggen dat iedere keer, dat we vrezen dat er weer een sleutel in verkeerde handen is geraakt, we moeten overwegen opnieuw het hele pakket te vervangen. Bij het systeem met electromechanische sleutels of tags hoeft dat niet. Alle sleutels of tags krijgen een eigen identificatie. Als zo'n sleutel of tag verloren wordt, kan hij geblokkeerd worden en kan het systeem verder in stand blijven.

De initiële investering bij de tweede categorie is hoger, maar wij denken dat de extra kosten zich snel zullen terugverdienen. Bovendien heeft BSS ons laten zien dat met name een gebruik met tags zeer gebruikersvriendelijk is. Het bestuur is nu bezig een offerte te verkrijgen voor dit systeem en zal deze voorleggen aan de leden op de BALV.