

VVE Pieter de Hooch

Nieuwsbrief Januari 2020

(B)ALV

De datum voor een (B)ALV om de voortgang van het erkerproject te bespreken en beslissingen te nemen is op dit moment gepland op donderdag 2 april. De noodzakelijke gegevens zijn in een vergevorderd stadium van ontwikkeling, maar nog niet helemaal gereed. Naast het erkerproject staan dan ook de jaarstukken 2019 op de agenda.

Na 28 november ?

Op de BALV van 28 november vorig jaar stonden de volgende 6 punten ter bespreking en beslissing:

1. Samenvoeging appartementen 23 E en 25 E
2. Erkerproject: De vergadering gaat akkoord met de keuze van Componed
3. De vergadering machtigt het bestuur om na evaluatie van fase 1 opdracht te geven aan Componed voor de uitvoering van Erkerproject fase 2
4. De vergadering mandateert het bestuur tot een maximaal bedrag van €100.000 -voor de uitvoering van fase 1 door aannemer Componed
5. Instemmen met Uitvoering Sleutelplan
6. Akkoord gaan met de door Skylift uitgebrachte offerte van €31.962,15 en in te stemmen met de verdere fasering van het liftonderhoud 2020-2024

De leden hebben ingestemd met de **beslispunten 1, 2 en 6**.

De punten 3 en 4 over het **erkerproject** zijn aangehouden. Verschillende leden hadden bezwaar om met deze punten in te stemmen, omdat er nog geen definitief plan en definitieve begroting beschikbaar was die beoordeeld kon worden. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen is afgesproken de besluitvorming hierover uit te stellen naar een volgende (B)ALV totdat deze producten er wel zijn.

Ook het beslispunt 5, het **sleutelplan**, is aangehouden. Afgesproken is dat er meerdere varianten zullen worden uitgewerkt, waaronder een variant met handhaving van sleutels en een variant waarbij het toegangssysteem tot het gebouw volledig digitaal wordt.

Op dit moment worden de diverse varianten uitgewerkt en zullen ze aan een volgende (B)ALV worden voorgelegd.

Waar staan we met het erkerproject?

Het bestuur had gehoopt dat er voor de vergadering van 28 november een definitief plan en begroting beschikbaar zou zijn. Jammer genoeg is dat niet gelukt.

Het vinden van de juiste detailleringen van de nieuwe erker blijkt veel complexer te zijn dan in aanvang gedacht. Het blijkt dat simpele standaardoplossingen niet toepasbaar zijn, want die gaan volgens de deskundigen gegarandeerd weer lekken. Er moeten compleet nieuwe details ontworpen worden. De betrokken technici van BDA (onze onafhankelijk technisch adviseur), de timmerfabriek die de kozijnen moet leveren en de beoogd aannemer voor de uitvoeringen konden moeilijk tot een gezamenlijke conclusie en keuze komen, welke oplossingen het beste zou zijn.

Daarbij moet ook overleg plaatsvinden over de detaillering met de Bond van Nederlandse Timmerbedrijven (BNT) die garantie moet geven op de te kiezen oplossing. Verder moet over de detaillering ook afstemming plaats vinden met:

- de leverancier van de hekwerken over het soort hekwerk en de wijze van bevestiging
- de leverancier van de zonwering over de bevestiging ervan en de doorvoer van de elektriciteit kabels
- de leverancier van de aluminium frames en schuifpuien over de inpassing in de houten kozijnen en wijze van bevestiging.

De oplossingen die met al deze betrokken partijen moeten worden bedacht, moeten voldoen aan een aantal criteria:

- ze moeten gegarandeerd waterdicht zijn,
- ze moeten qua productie en kosten efficiënt zijn,
- het hele plan moet ook (kosten) efficiënt en zonder risico's aan de bestaande balkons gemonteerd kunnen worden.

Om met de meest betrokken partijen tot conclusies te komen is onder leiding van Bert Uitterhoeve begin januari een zgn. bouwteamoverleg georganiseerd en zijn er knopen door gehakt. Op basis van

de afspraken die daar gemaakt zijn kan met alle betrokkenen nu een definitief plan worden gemaakt, op basis waarvan dan ook weer een definitieve (en door een onafhankelijk kostendeskundige getoetste) begroting kan worden gemaakt.

De mogelijkheid van een draai/kiepraam in de zijkant van de erkers moet nog worden onderzocht door middel van een aanzicht tekening en een tekening van de technische detaillering (voor vergunning en begroting). Daarmee kan de ledenvergadering een besluit nemen over deze eventuele esthetische aanpassing van het gebouw. Vervolgens kunnen individuele leden aangeven of zij opteren (op eigen kosten) voor een dergelijke voorziening.

Het is natuurlijk verschrikkelijk vervelend dat het hele proces steeds veel langer duurt dan gedacht. We verwachten nu echter dat een definitief plan en getoetste begroting half maart beschikbaar is. We koersen er op (onder voorbehoud) dat we op april een ALV kunnen organiseren om dit alles aan u voor te leggen. Als alles lukt willen we dat meteen combineren met de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering, waarop ook o.a. de (meerjaren) begroting geagendeerd zal zijn.

Opzeggen lidmaatschap kascommissie door Axel Voogdt

Op 7 januari heeft Alex Voogdt zijn lidmaatschap van de kascommissie per email opgezegd. De reden is dat hij zich, kort gezegd, niet kan vinden in de aanpak van het bestuur van het erker project. De mailwisseling met zijn opzegging en zijn overwegingen en de reactie van het bestuur is integraal te lezen op de website van de VVE.

Het bestuur betreurt zijn opzegging en wil hem bedanken voor al zijn inzet vele jaren voor de kascommissie. Het bestuur kan zich echter niet herkennen in zijn overwegingen. Uiteraard wil het bestuur graag, wanneer daar behoefte aan is, nog eens de hele procesgang vanaf het begin van het erkerproject toelichten en daarmee ook toelichten dat er niet van geldende regels is afgeweken.

Bezetting van het bestuur

In het bestuur komen in de komende periode vacatures. Grietha Jurriëns heeft zich zes jaar als gewaardeerd bestuurslid ingezet voor de vereniging. Zij zal echter de komende ALV aftreden. Henk Groeneveld en Bastienne Tholen hebben toegezegd dat zij, tot het erkerproject afgerond is, zullen aanblijven; vooral vanwege de continuïteit van het project en het bestuur. Alice Wiesman heeft toegezegd dat zij op proef met het bestuur wil meedraaien en zich eventueel kandidaat wil stellen. Dan zijn dus per juni nog steeds de vacatures niet allemaal vervuld. Onze vraag is: Laat de vereniging niet in de steek en meld je alsjeblieft aan als bestuurslid!

Groene Erkers

Wat is er aan de hand?

Ook bij de groene erkers zijn lekkages als gevolg van een slechte aansluiting tussen erker en muren vastgesteld. Een aantal bakstenen zijn daardoor beschadigd. De oorzaak is ook hier detailleringfouten en een slordige uitvoering tijdens de bouw. Binnen in de woningen van de nummers 23 is ter hoogte van de aansluiting met de erker houtrot geconstateerd. De schade is in kaart gebracht door Compond en BDA. Het rapport staat op de site van de vereniging. In de loop van dit jaar moet er een herstelplan en een planning worden gemaakt.

21K

In appartement 21 K zijn een aantal deuren ontzet geraakt. Ze klemmen en er zijn scheuren in het stucwerk van de muur ontstaan. De firma Pieters Bouwtechniek heeft een onderzoek uitgevoerd en geconstateerd dat de scheurvorming het gevolg zou zijn van een minimale verbuiging van de verdiepingsvloer. Het ligt dus gelukkig niet aan de hoofd draagconstructie. Ook dit rapport staat op de site. Voor herstel van de cosmetische gevolgschade is inmiddels opdracht gegeven.

Vooraankondiging Liftvervangning 23-25

De vervanging van de lift in de derde entree zal plaatsvinden in de tweede helft van het jaar. Zodra de precieze datum bekend is zullen we u dit laten weten. De operatie duurt ten minste een week. U kunt in die tijd alleen met de trap naar boven en beneden en geen lift gebruiken! We raden u aan zo nodig een noodplannetje te maken voor die week.