

VVE Pieter de Hooch

Nieuwsbrief december 2020



Beste leden van de VVE Pieter de Hooch,

Wat is er ondanks de Coronaperikelen in het afgelopen jaar veel gebeurd. Sinds oktober zijn de projecten waaraan gewerkt moest worden in een stroomversnelling geraakt. De eerste fase van het Erkerproject is afgerond, de Groene erkers zijn aan de buitenzijde vernieuwd en aan de binnenkant zal de finishing touch in januari plaatsvinden, de lift van 13/15 is gerenoveerd. Op de site van de vereniging vindt u verslagen en foto's van de werkzaamheden. In de bijdrage van Bert Uitterhoeve en Henk Groeneveld wordt in deze nieuwsbrief ingegaan op de stand van zaken.

De erkers van 21 zien er prachtig uit en smaken naar meer. In de Bijzondere Algemene Ledenvergadering (BALV) die op 28 januari 2021 gepland is, moeten we besluiten over de voortgang van fase 2 van het project en over de financiering daarvan. Het bestuur heeft zich gebogen over de inhoud en over de logistiek van de vergadering. Uiterlijk op 1 februari moeten we de opdracht voor fase 2 verstrekken vanwege de logistieke voorbereiding van de erkers. Als we door de coronamaatregelen niet op tijd in levenden lijve bij elkaar kunnen komen, moeten we naar andere wegen zoeken om te kunnen stemmen over de dan voorliggende punten. Daarover zijn we in gesprek met Munnik. We gaan ervan uit dat het goed komt en nodigen u hierbij uit voor de BALV van 28 januari 2021.

De erkers van de nummers 21

De werkzaamheden voor de 1^e fase van de witte erkers zijn voorspoedig afgerond. Bij de sloop van de oude erkers hebben we nu ook volledig kunnen zien hoe het stond met het houtrot. Zoals we verwacht hadden uit de steekproef en ook uit bijgaande foto's blijkt, is het beeld bevestigd en was het hout inderdaad ernstig aangetast.



Dit bevestigt ook het beeld dat het noodzakelijk is om ook de andere erkers aan te pakken.

De uitvoering is sneller gegaan dan gepland. De aanpak om de erkerconstructie in één keer compleet “erin te schuiven” is succesvol gebleken. Ook de inzet van extra mensen heeft bijgedragen dat de klus in twee weken kon worden afgerond in plaats van drie.



Tijdens het werk is inspectie uitgevoerd door een deskundige van de Stichting Kwaliteitszorg Timmerindustrie. Zij geven de verklaring af voor het garantiecertificaat voor de nieuwe erkerconstructie.



Voorafgaand aan het werk hebben zij ook al de detailleringen beoordeeld en goedgekeurd. Tijdens de inspectie is beoordeeld of de uitvoering ook zorgvuldig gebeurde. De inspecteur was zeer te spreken over de kwaliteit en zal dus ook een positieve beoordeling geven.



Op basis van het resultaat van deze eerste fase kunnen we ook met vertrouwen de aanpak van alle erkers tegemoet zien. De ervaringen van de eerste fase worden betrokken bij het uitvoeringsplan voor het vervolg.



Het herstel van de groene erkers



Begin december is ook gestart met de reparatie van de groene erkers. Nadat de steiger was geplaatst, is met de aannemer nog een gedetailleerde inspectie van de toestand van de erkers uitgevoerd. Tevens is de firma De Haan langs gekomen om een prijsopgave te doen voor het demonteren en weer monteren van de aanwezige zonwering.

Bij de inspectie bleek er behoorlijke schade van het metselwerk boven de erker. Dit bleek forser te zijn dan verwacht. De schade staat overigens los van de lekkage van de erker. Detailfoto's van de schade zijn te zien op de website van de VvE. Besloten is om, nu er toch een steiger staat, deze schade meteen ook te repareren.

Samen met Propendum, dat is het bedrijf wat voor ons de begeleiding en het toezicht op het herstel verzorgt, is een opleveringsinspectie gedaan. De werkzaamheden zijn volgens planning voor Kerst afgerond.

Overige projecten 2020

De coronacrisis heeft heel veel activiteiten onmogelijk gemaakt, maar voor de VVE was het merkwaardig genoeg een bijzonder actief jaar. Naast de bovengenoemde reparaties aan witte en groene erkers hebben activiteiten plaatsgehad ten aanzien van de liften, het schilderwerk en de garage. Skylift heeft zowel bij blok 21-25 als bij blok 13-15 essentiële onderdelen, waaronder de frequentieregelaar, vervangen. Voor het blok 17-19 zijn deze vervangingen gepland voor 2022. Eerder in het jaar werden al diverse onderdelen van de garagedeur en het daarbij behorende openingsmechanisme vervangen. Op dit moment is Pover nog bezig met het schilderen van de deuren achter in de trappenhuisen en dan verwachten wij tenslotte dat Hermeta in de eerste maanden van 2021 het noodzakelijke onderhoud van de ramen op de 7^e en 8^e verdieping zal aanpakken. Door ziekte van een aantal personeelsleden moesten deze voor 2020 geplande werkzaamheden steeds worden uitgesteld.



De kosten van al deze activiteiten hebben een flinke aanslag gepleegd op onze bouwkundige voorzieningen. Eind 2019 bedroegen de bouwkundige voorzieningen nog ruim € 140.000. Wij verwachten dat zij aan het einde van dit jaar gedaald zullen zijn tot ca. € 65.000. Dit is uiteraard gepaard gegaan met een daling van onze liquiditeitspositie. Toch verwachten wij dat we in de eerste helft van 2021 nog een aanzienlijk deel van de kosten van de 2^e fase van het witte erkerproject uit onze liquiditeiten kunnen betalen. In ons voorstel voor aanpak en financiering van deze fase komen wij daar nader op terug.

Meerjaren Onderhoudsplan

Zoals eerder gemeld is dit jaar ook een nieuw Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld door Propendum. Verschillende besprekingen hebben plaatsgevonden tussen de vertegenwoordiger van Propendum (Stefan Weerheim) en onze VVE, vertegenwoordigd door Bert Uitterhoeve en Henk Groeneveld. Uiteindelijk is een rapport tot stand gekomen dat degelijk in elkaar zit. Dit rapport is inmiddels op de website van de VVE verschenen. De financiële consequenties van de uitvoering van het MJOP van Propendum zullen in de loop van 2021 aan de orde komen. Herstel van onze liquiditeitspositie na de nu lopende forse investeringen zal een punt van aandacht worden.

Wij zullen erop terugkomen in de officiële algemene ledenvergadering die wij zoals gebruikelijk plannen in het tweede kwartaal van het komende jaar.

Het bestuur van de vereniging wenst u gezellige Feestdagen en voor 2021 het allerbeste, maar vooral gezondheid, duurzaamheid en geluk.

Alice, Jan, Henk en Bastienne

