

CONCEPT VERSLAG

Vergadering : Technische Bijeenkomst Koepelvereniging GWL-terrein
Datum : 12 december 2007
5 Notulen : Mevrouw A.C.M. Dekker (de Alliantie Amsterdam)

1. Opening en mededelingen

10 Jan Willem Kluit opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Een korte voorstelronde volgt.

De aanwezigen:

Herman Geertsema - blok 2A

Hans Verleur - blok 2A

Hein Remmen – blok 6

Bob Brandsen - blok 2C

15 Michel Floris - blok 12

Jan Willem Kluit - Magazijn en bestuurslid

Joze van Stigt - blok 12 en voorzitter

Voor deze vergadering zijn de volgende afmeldingen ontvangen:

20 Felix-Jan van den Bos - blok 15

Paul van der Linden - blok 4

Hans Bax - blok 2C

Jan 't Hart - blok 11 & 13

Huidige ontwikkelingen

Jan Willem licht toe dat er een aantal ontwikkelingen gaande zijn:

25 Ten eerste de ophanden zijnde opheffing van Stichting Ecoplan, waarschijnlijk per 1 januari 2008. Ten tweede draagt de Alliantie Amsterdam binnenkort het technisch beheer over aan de corporaties, de eigenaren. Ten derde voert de Alliantie Amsterdam gesprekken met AWV, Rochdale en de Woonmaatschappij over herverkaveling, waarbij de Alliantie Amsterdam zich terug zal trekken uit blok 1 en het beheershuisje.

30 Joze geeft aan dat bij lopende zaken wel juridisch geliquideerd kan worden, maar niet financieel (geen vorderingen). Wellicht komt er een fonds voor de afloop van de GIW garantie.

Joze geeft aan dat opheffing van Stichting Ecoplan samenhangt met de datum van de oplevering van de laatste woning op het GWL-terrein ± 10 jaar geleden.

35 Bob maakt zich zorgen; er is slecht contact met Ecoplan, terwijl er nog veel lopende zaken/vorderingen zijn.

Diverse problemen in de verschillende blokken

40 Bob geeft aan dat blok 2C nog steeds bezig is met het dakhek, waarbij Ecoplan de boot afhoudt. In het blok zijn 2 huishoudens tegen de vervanging van het dakhek.

Op 5 december 2007 heeft het GIW uitspraak gedaan over de riolering van blok 2C. De arbiter heeft gesteld dat de waterleidingen vervangen moeten worden door leidingen met een dikkere diameter, de hoeken moeten worden aangepast van 90° naar 45° en de boosters moeten verwijderd worden.

45 De werkzaamheden aan de riolering hebben te maken met een combinatie van een hogere grondwaterstand dan verwacht en het gebruik van niet de juiste buizen. Doordat een aantal leidingen is gebroken is de straat verzakt. Dit zal mogelijk ook op andere plekken op het GWL-terrein gebeuren.

Bob geeft aan dat Pasterkamp Rijssenbeek in Arnhem gespecialiseerd is in VvE Recht.

50 De lopende zaken in blok 2C zijn volgens Bob:

- knappen van (warm)waterleidingen
- riolering
- dakhek

55 Jan Willem stelt voor om de technische diensten van de corporaties in te schakelen om te zien wat de oplossing kan zijn. De Alliantie Amsterdam heeft Bonarius (www.bonarius.nl) ingeschakeld. Het is van belang dat hier goed onderzoek naar gedaan wordt en de corporaties te vragen naar de resultaten van hun onderzoek.

Bob geeft aan dat het onderzoeksbureau van het GIW mogelijk als expert kan fungeren. Een verzoek kan via e-mail worden gedaan.

Vervolgens kan via e-mail of op de website de problematiek en de oplossingen worden beschreven.

- 5 Michel geeft aan dat de Woonmaatschappij (vanaf 1 januari 2008 gefuseerd met Ymere) afwikkelaar is van de technische problemen namens Ecoplan. Paul Duizendstra is momenteel contactpersoon bij de Woonmaatschappij en Michel heeft goede ervaringen met hem. Paul is bereikbaar op telefoonnummer (020) 667 87 54 of op p.duizendstra@ymere.nl. De direct leidinggevende van Paul Duizendstra is de heer E.W.C. Bezema, manager planmatig onderhoud.

- 10 Michel geeft een toelichting op de problemen in blok 12.
De problemen met de grijswatersysteem zijn opgelost, doordat Kilian water (www.kilianwater.nl) enkele aanpassingen heeft aangebracht. Daardoor is de opbrengst toegenomen.
Er waren ook problemen met de lichtkoepels op het dak van de inpandige corridor. De randen van de lichtkoepels waren te laag en de dakbedekking was niet goed aangebracht. Deze werkzaamheden, die worden uitgevoerd door Hemubo, zijn vrijwel klaar. Er moet nog een (te strakke) glasplaat worden vervangen en de strips van de glasplaten dienen vervangen te worden, bij 1 appartement slaat bij Zuidwesten wind en harde regen vocht door de zijgevel en er is een lekkage bij 1 van de lichtkoepels.
15 Het laatste probleem bij Blok 12 betreft witte uitslag op de metalen hekwerken (zie verderop).
20 Voor meer informatie over de problemen bij Blok 12: michelfloris@upcmail.nl.

- Het is belangrijk voor iedereen die een GIW procedure voert om de 'fatale termijnen' in de gaten te houden. Zorg er vooral voor dat je niet te laat bent met het opvragen van de borg. Dat moet binnen een jaar na de uitspraak van de GIW arbiter plaatsvinden.
25 Op de site van het GIW staan de 'fatale termijnen' www.giw.nl. Of bel met (010) 433 22 44.

Michel stuurt zijn ervaringen met het GIW via e-mail aan Jan Willem.

Mechanische ventilatie

- 30 De roosters en de centrale unit van de mechanische ventilatie moeten regelmatig schoongemaakt worden. In blok 2C wordt dit opgepakt door Comfort Service voor ± € 50,- per woning per jaar.

- Michel heeft onlangs gekeken op de site van de leverancier (www.jestorkair.nl). Onze installatie (de CML) heeft een levensduur 15-18 jaar. Vanuit leverancier J.E. Stork Air wordt Comfort Service aangeraden voor onderhoud/schoonmaken van de mechanische installatie.
35

Michel neemt contact op met Comfort Service om te informeren naar de mogelijkheden om het contract van Blok 2C uit te breiden naar een contract voor alle koopblokken.

Schilderwerk

- 40 Bij blok 6 zijn problemen met het schilderwerk. Fa. Heuft uit Volendam heeft de zuidkant van blok 6 twee keer geschilderd waardoor de verf te goed dekt en het hout gaat broeien. Het vocht kan niet weg en de verf gaat bladderen en laat vervolgens los. Blok 6 krijgt de suggestie om Weston Red Ceder op de gevel aan te brengen. Deze houtsoort wordt over 2-3 jaar grijs en is toegepast bij blok 12.
45

Schildersbedrijf blok 4 is bereikbaar op GSM (06) 18 22 00 38

- Tip van Michel: als binnen is geschilderd met Drywood verf, dan volgende keer opnieuw met Drywood schilderen! Doe je dat niet, dan zal de verf niet goed dekken. Bij blok 12 waren veel problemen met het goed laten drogen van de Drywood verf op de deuren.
50

- Het Magazijn heeft lekkageproblemen aan de westelijke daken en is niet tevreden over de werkzaamheden van schilderbedrijf Boon. De overeenkomst met Boon is opgezegd. Het Magazijn gaat verder met twee kleine aannemersbedrijven waarmee goede ervaring is opgedaan:
55 aannemersbedrijf Jaap van Rooijen en dak/zink/loodwerkspecialist Gerard Bakker.

Reparatieverzoeken

- Blok 2C vraagt al een poosje tevergeefs om een logboek van Munnik Beheer. Munnik Beheer gebruikt onderhoudsbedrijf Total Service en Delta. Het is goed op te letten of de relatie tussen Munnik en deze twee bedrijven leidt tot de beste service voor de VVE's.
60

Joze geeft het telefoonnummer nog door van NUON voor de Warmtekrachtkoppeling (WKK).

Ook Feenstra (www.feenstra.com) is in het verleden betrokken geweest bij de WKK installatie.

Metalen hekwerken (trappenhuis, corridor, balkons, noodtrap)

5 De poedercoating van metalen onderdelen is niet goed aangebracht. Dat geeft witte doorslag van de onderlaag. Dit geldt voor de blokken 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 en 13. GIW heeft voor blok 12 uitgesproken dat de poedercoating opnieuw moet worden aangebracht, maar dat is alleen mogelijk voor demontabele onderdelen. De niet-demontabele onderdelen moeten worden gladgeschuurd en geschilderd. Stichting Ecoplan wil alles schuren en schilderen. Blok 12 is bang voor hogere onderhoudskosten. Blok 12 en Stichting Ecoplan gaan een uitspraak van het GIW vragen of welk deel 10 opnieuw moet worden gepoedercoat en wat mag worden geschilderd. Na vervanging gaat de garantie opnieuw tellen.

Heeft de Koepelvereniging ervaringen elders opgedaan? Is het GWL-terrein slecht gebouwd? Heel veel schades zijn in verhouding. Is GWL-terrein slechter gebouwd dan de norm?

15 Joze antwoordt dat dit erg meevalt naar de mening van een bouwkundige. Indertijd was het GWL-terrein een proefproject dat een aantal kinderziektes heeft laten zien.

Jan Willem stelt voor om de bevindingen met Ecoplan te bespreken. Daarnaast baart de opheffing de VvE's zorgen. Tevens kan gevraagd worden of de problemen anders op te lossen zijn dan door 20 procedure GIW. Hij stelt voor dat de Koepelvereniging een schriftelijk verzoek doet voor overleg en technische samenwerking in de toekomst.

Scheuren in overhangend deel

25 In de blokken 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 en 13 komen scheuren in het overhangende metselwerk aan de noordkant. Er zijn te weinig muurankers geplaatst. Het probleem is op te lossen door het plaatsen van extra ankers. Dit probleem is in blok 12 al in 2005 opgelost, door Heijmans IBC Bouw. Nadere info is verkrijgbaar bij Michel.

Schoonmaak

30 Jan Willem vraagt of er schoonmaakactiviteiten of algemene onderhoudsactiviteiten gepland staan voor het voorjaar 2008.

De Booy en De Rooy regelt de schoonmaak van o.a. het Toegangshuisje en Blok 12.

Symposium

35 Jan Willem geeft een korte toelichting op het aanstaande symposium. Vanaf 80 professionals wordt voor bewoners € 25,- gerekend.

Adriaan Geuze heeft aangeboden een gratis ontwerp te maken voor groenere pleinen - Waterval en Waterspiegel

40 Kees Christiaanse is één van de sprekers.

Nieuwe bestuursleden en secretariaat

45 Jan Willem vraagt de aanwezigen na te denken over geschikte kandidaten vanuit de VvE's. Er is in ieder geval een opvolger voor Joze van Stigt nodig.. Daarnaast is een secretariaatsfunctie nodig, als opvolger van Alexandra Dekker. Dit is een op uurbasis betaalde baan. Ben je geïnteresseerd of ken je een kandidaat, neem dan contact op met Jan Willem Kluit.