

CONCEPT VERSLAG

Vergadering : Technische Bijeenkomst Koepelvereniging GWL-terrein
Datum : 26 januari 2010
5 Aanwezig : Zie bijgevoegde presentielijst
Notulen : Ineke Nolet

1. Opening, kennismaking en vaststelling agenda

10 Voorzitter Jan Willem Kluit opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Een korte voorstelronde volgt.
Voor deze vergadering zijn geen afmeldingen ontvangen.
Evert Bleijendaal (Rochdale) deelt mede dat Rochdale waarschijnlijk de blokken 5 & 8 overneemt.
De agenda wordt als zodanig vastgesteld.

2. Concept verslag Technische Bijeenkomst van 29 januari 2009

Naar aanleiding van:

20 Pagina 1, regel 42-68:
Blok 12 heeft baat gehad bij het verslag van Peter Weppner; de VvE heeft de klus door Patina laten uitvoeren, naar tevredenheid. Zo ook blok 11 & 13.

25 Pagina 2, regel 10-31:
Blok 12 heeft opnieuw te maken gehad met lekkages van de verwarmingsleidingen en het preventief vervangen ervan nu in de meerjarenplanning opgenomen.

30 Pagina 2, regel 59-61:
Michel Floris meldt dat blok 4 opnieuw problemen met Red Cedar gehad heeft. Er zijn platen losgekomen doordat de gebruikte spijkers te kort waren.

Pagina 3, regel 63-66:
35 In de boxgangen van blok 12 is de epoxyvloer door het bedrijf Him inmiddels –naar tevredenheid- gestort. Het blijkt minder krasbestendig dan verwacht. Evert Bleijendaal geeft aan dat het mogelijk is er alsnog een tweede en eventueel derde (kleurloze) laag overheen aan te brengen. Of te kiezen voor 2-componenten-polyurethane vloeren, die veel krasbestendiger -maar ook duurder- zijn.

Besluit: Het verslag wordt goedgekeurd en vastgesteld.

3. Rondje van de huidige onderhoudssituaties per blok

45 Rochdale (blok 7, 9 en 10) heeft op proef antislip op de randen van een aantal traptreden aangebracht als remedie tegen uitglijden. Na rioleringsproblemen zijn de boxmuren opnieuw geschilderd. Bonarius heeft de warmwaterleidingen vervangen. Er waren enkele weigeraars; momenteel is bij sommige van hen sprake van lekkage.

50 De riolering bleek matig gebeugeld te zijn. De zachte kunststofpijpen trokken daardoor naar de boosters toe, waardoor geregeld overstromingen plaatsvonden. Op proef zijn er horizontale pijpen weggenomen en is er naar de boosters toe goed gebeugeld. Het probleem bleek hiermee verholpen te zijn. Bij mogelijk nieuwe problemen in de toekomst laat Rochdale het milieu-aspect los en zullen alle Gustavsbergtoiletten worden vervangen door closets met meer waterspoeling.

55 Vanwege intrekking van overheidssubsidies en wijziging van de organisatiestructuur heeft Rochdale voorlopig alle planmatig onderhoud stilgelegd. Dit geldt dus ook voor. Er zal alleen noodzakelijk onderhoud plaatsvinden. De huren van vrijkomende woningen zullen worden opgetrokken.

Evert Bleijendaal zal de directie van Rochdale adviseren met betrekking tot achterstallig onderhoud van de eventueel over te nemen blokken 5 & 8, bijvoorbeeld de situatie van het dak.

60 Blok 11 & 13 hebben het buitenschilderwerk opnieuw laten doen. Vanwege slechte ervaringen met Drywood is gekozen voor een hoogglansverf zonder oplosmiddelen, die beter bestand is tegen UV-straling en weersomstandigheden. Het oude verfwerk is nog wel zichtbaar.

Er was sprake van veel houtrot op de liggende delen. Tegelvloeren of grind in de tuinen mogen niet tegen de kozijnen aangelegd worden. De VvE heeft een brief doen uitgaan dat de kosten een volgende keer niet door de VvE gedragen worden.

65 De firma Caperol heeft de VvE middels een rapportage geadviseerd, waarna men drie bedrijven om een offerte gevraagd heeft. De klus is naar tevredenheid uitgevoerd door de firma Plat & Plat. Ook het kitwerk is netjes gedaan en de corridor is van glasvezelbehang voorzien in de hoop dat dit netter blijft.

Bij problemen met de lift komt de monteur vaak pas 's avonds, tegen een duurder tarief (!), hetgeen in de VvE ruzies geeft omtrent betaling van (hoge) kosten voor een voorziening waarvan alleen de bovenste étages profiteren.

Caperol is een verfleverancier die ook bij Rochdale goed bekend staat vanwege de kwaliteitsverf, vooral ook in de watergedragen soorten. De fabriek blijkt in Duitsland in een kwartsgebied te staan. Vanwege gestolen huissleutels bij één van de bewoners zijn de sleutels van alle toegangsdeuren vervangen. De videofooninstallatie, die altijd kapot was, is vervangen door een geheel nieuwe digitale hallofoon.

De Alliantie (blok1) heeft alle planmatig onderhoud opgeschoven naar 2011. Het Pionproject ("soort APK-systeem") gaat wel door.

Alle toegangsdeursleutels worden vervangen. Hierdoor geldt de moedersleutel van buurtbeheer niet meer voor blok 1.

Blok 12 heeft van de drie centrale deuren de cilinders laten vervangen vanwege slijtage van de oude. De oude sleutels zijn dus nog bruikbaar, hoewel dat voor slechte kopieën daarvan niet geldt.

Aanbreng van een lift wordt overwogen.

Het dak is plaatselijk gerepareerd door de firma Patina en de mechanische ventilatie is geheel gereinigd –voor het eerst in 12 jaar- door Comfort Service. Hierbij werden alle huishoudens op 1 dag bezocht; kosten per huishouden ca. € 100,-.

Badkamerleidingen zorgden voor problemen daar waar zij overgaan in het beton van de muren en zorgden voor lekkages in muur, vloer en berging.

Evert Bleijendaal vertelt dat het meestal warmwaterleidingen zijn die problemen geven. De leiding bevindt zich in een mantel die in het beton gegoten is. Slijtage van de leiding is vaak het gevolg van vervuiling van de mantel doordat er zand o.i.d. tussenbeide komt. Door alle mantels een kitnaadje te geven is dat probleem eenvoudig te verhelpen.

De Gustavsbergwaterreservoirs vulden steeds langzamer bij. De vlotters bleken erg laag te hangen. Er is een onderhoudscontract met **Duivelaar**.

De gegevens zijn verwerkt in de bijgevoegde "Checklist onderhoud blokken GWL-terrein".

4. Presentatie technische GWL-wiki

Jan Willem Kluit meldt dat op de GWL-website een technische "wikipedia-variant" in ontwikkeling is waarop men gegevens met betrekking tot onderhoud en beheer kan uitwisselen. Hij demonstreert wat er momenteel al te vinden is, bijvoorbeeld de werking van het Gustavsbergtoilet en waar nog onderdelen hiervoor verkrijgbaar zijn. Jan Willem roept de aanwezigen en andere technisch onderlegde bewoners op actief deel te nemen aan het vullen van deze vraagbaak. De wiki is toegankelijk voor de technische mensen van de diverse blokken, nadat zij daartoe een inlogcode hebben gekregen. Er kunnen ook foto's en filmpjes op geplaatst worden.

Evert Bleijendaal en Gregory Hanenberg zeggen actieve deelname toe voorzover reorganisatie van de corporaties hen dat mogelijk maakt.

5. Onderhoudscontracten

Evert Bleijendaal, vastgoedbeheerder van Rochdale, geeft een toelichting op de onderhoudscontracten die deze woningcorporatie hanteert op het GWL-terrein. Hij schetst de mogelijke vormen van aanpak in geval van grote klussen:

- een bedrijf inhuren, zonder vergelijking met andere aanbieders
- meerdere offertes laten uitbrengen
- zelf alle metingen doen, een adviesbureau inhuren en naar aanleiding van het uitgebrachte advies actie ondernemen
- werkgarantie bij een professioneel bedrijf, voorzien van de juiste certificering etc., die de huidige onderhoudssituatie van het complex in kaart brengt en een meerjarenonderhoudsplan opstelt. Dit plan kan getoetst worden door een adviesbureau, om te voorkomen dat een bedrijf het MOP naar zichzelf toe schrijft.

Voordeel van de laatste optie is dat er gelden gereserveerd kunnen worden voor de komende jaren en dat het gekozen bedrijf de verantwoordelijkheid heeft voor uitvoering van het geplande onderhoud.

Patrimonium, de voorganger van Rochdale, heeft voor dit laatste concept gekozen. Vanwege het grote woningbezit zijn er vier schildersbedrijven geselecteerd., die een meerjarenonderhoudsplan hebben opgesteld, waarin ook de prijzen zijn vastgelegd. Betrokken bedrijven zijn: Logchies, Hemubo Groep, Warger verf en Etro.

Vertoning DVD "Van comaker naar prestatiepartner", waarin dit concept verhelderd wordt. Voornoemde bedrijven zijn verantwoordelijk voor het onderhoud over meerdere jaren; uitvoering, begeleiding, bewonersinformatie etc. behoren hiertoe. Afspraken met betrekking tot de voortgang worden gevolgd middels beoordelingsgesprekken en kwartaalgesprekken, waarin de bedrijven met elkaar en de corporatie overleggen. Duidelijke prestatie-afspraken werken goed. Er moet kritisch worden gekeken naar de prijsvorming en de kwaliteit. Ook overheidsafspraken zijn prijsbepalend.

Evert licht toe dat Rochdale alleen gebruikt maakt van gecertificeerde bedrijven, dat wil zeggen dat ook alle onderaannemers gecertificeerd moeten zijn. Ter voorkoming van faillissementen mag een bedrijf hooguit 25% voor Rochdale werken.

In het kwartaaloverleg wordt bijvoorbeeld besproken welke soort verf het beste is om die 6/7 jaar te overbruggen en het prettigst uitstrijkt, maar ook: contracten, meerkosten, veiligheid, milieukosten (2 à 3%) en hoe die dan af te tikken.

De garantie ligt inmiddels op 7 jaar, waardoor de sterk gestegen veiligheids- en milieukosten gespreid kunnen worden. Alle voorwaarden zijn vooraf vastgelegd in een prestatiecontract. Hierin kan bijvoorbeeld aangegeven worden hoeveel glansverlies, houtrot e.d. er mag zijn na 7 jaar.

Rochdale is een grote organisatie die bulk-korting krijgt, maar Evert raadt ook de VvE's aan met dergelijke afspraken te werken. Hij stelt dat problemen voorkomen kunnen worden door bij een bedrijf te blijven. Dus als op basis van drie offertes een keuze voor een bedrijf gemaakt is spreek dan met ze af dat als hun werk goed bevalt, zij het ook de volgende keer mogen doen. De indexprijs voor de volgende keer is zodoende bekend en op deze wijze maak je het bedrijf verantwoordelijk voor het onderhoud. In geval van eventuele tussentijdse problemen, bv. houtrot, kan dan een prijsaanpassing het gevolg zijn. Op die basis zal het bedrijf bij aanvang van de klus al zorgvuldig(er) te werk gaan.

Rochdale werkt met een startmeting(aanvangskeuring) volgens bepaalde normen, waarna het kwaliteitstraject (garantietraject) ingaat.

De VvE-beheerder geldt als adviesorgaan dat je ervoor dient te behoeden dat een bedrijf na 7 jaar de prijs met bv. 10% vermeerderd. En digitale systemen –ter vergelijking- worden steeds sterker.

Vertrek Gregory Hanenberg (21.55 uur)

De firma Eltag onderhoudt voor Rochdale de mechanische ventilatie. Evert geeft aan dat het niet nodig is het gehele kanaal schoon te maken; de eerste meter volstaat. Het ventiel dient wel om de zoveel tijd te worden gereinigd; dit is geen klus die door iedere bewoner gedaan kan worden. Rochdale onderkent een grote beurt, waarbij alle onderdelen vervangen worden (en in andere vorm hergebruikt) en een kleine beurt waarbij gespaard wordt om op termijn een grote beurt te laten doen.

Evert meldt dat VvE's helaas niet kunnen meeliften op de scherpe contracten die Rochdale heeft. Wel kunnen ze een voorbeeld nemen aan de prestatie-afspraken van Rochdale. Evert zal bij Rochdale nagaan of hij een voorbeeld-offerte mag verstrekken ten behoeve van de GWL-VvE's.

Een **samenvatting** van het contract mag op de wiki geplaatst worden.

6. Mededelingen

Is vervallen.

7. Rondvraag

Michel Floris vraagt naar de ervaringen met de GIW-procedure. Blok 12 is nog altijd bezig met de kwestie van de poedercoating op de metalen hekwerken en onderhandelt inmiddels met Ymere. Bij blok 11 speelt nog de kwestie van het dak en de te steile toegang tot de bergingen.

Frans van Erkel meldt dat Piet (reiniging) waarschijnlijk per 1 mei stopt met werken. Nog onbekend hoe het nieuwe stadsdeel West zal omgaan met de opvolging.

Jan Willem vertelt dat Ymere (eigenaar van blok 14, 16 en 17) heeft toegezegd staaldraden ten behoeve van gevelbegroeiing aan te brengen.

Evert Bleijendaal informeert opnieuw naar de functie-omschrijving voor de buurtbeheerder. Jan Willem antwoordt dat die vernieuwd wordt maar nog niet helemaal rond is en dat hij Evert op de hoogte zal houden.

Evert geeft aan dat Rochdale geen onverdeeld voorstander is van gevelgroen vanwege de te verwachten toeslag van spinnen, luizen, muizen en wespen. Als de brandtrappen ook begroeid raken

kan dit gevaarlijk zijn als in de herfst het blad verdord is en er mogelijk brand uitbreekt. Hij waarschuwt niet teveel isolatie te verwachten van gevelgroen. Groen maakt mogelijk dat er water in de muur komt waardoor er warmtetoevoer dient te zijn. Servicekosten zouden verhoogd moeten worden om het gevelgroen te onderhouden.

- 5 De bewonerscommissie van blok 7, 9 en 10 wil wel graag geveltuinen, zonnecollectoren en aanpassing van de verlichting (bewegingsmelders) in de kelderboxen. Rochdale is bereid hier in betere tijden aan bij te dragen omdat het milieukarakter van het GWL-terrein belangrijk gevonden wordt. Onder Rochdale-GWL-bewoners is weinig verloop.
- 10 AartJan Bergshoeff informeert naar de stand van zaken rond het optoppen. Jan Willem antwoordt dat er recent een gesprek tussen optoppers en “nontoppers” heeft plaatsgevonden, waarbij begrip ontstond voor elkaars standpunten. Feitelijke stappen zijn nog niet genomen.

Sluiting

- 15 Onder dankzegging sluit Jan Willem de vergadering om 22.30 uur en wenst een ieder wel thuis.