

ALV VVE De Bastille

18 mei 2022

Bevindingen na het schilderproject

Evaluatie schilderproject (1)

Wat ging er goed:

1. Het schilderproject is conform budget uitgevoerd
2. Negatieve verrassingen – bij de start van het werk - vielen mee:
 - Meerwerk voegwerk
 - Uitgedroogd dilatatiekit vervangen liggende delen
 - Schoonspuiten voorgevel
3. Begeleiding van het schilderproject door René Veldhuizen
4. *Overall* kwaliteit van het schilderwerk en meenemen van feedback van bewoners/Rene/bestuur
5. Nieuwe gebreken tijdig gesignaleerd en preventief opgelost:
 - Verzakkingen in de gevel gefixeerd
 - Uitsparingen balkons (2 balkons zeer beperkte betonrot) worden gevuld
 - Loszittende dorpels vervangen (aansprakelijkheidsrisico VVE)
 - 2 loszittende ramen vervangen (aansprakelijkheidsrisico VVE)

Evaluatie schilderen (2)

Wat kan er beter:

1. Timing van het schilderen: in lente/zomer, en elke 7 ipv 10 jaar)
2. Schoonspuiten gevel en voegwerk moet van te voren
3. Schadeclaimproces van bewoners en huurders
4. Professionaliteit stelling bouwers en gevelreiniging: veel klachten van de bewoners, en samenwerking met bestuur resp. René verliep moeizaam

Wat moet er nog gebeuren:

1. In voorjaar/zomer 2022: puntjes op de i voor de balkons en correcties schilderwerk
2. Herstel van de tuin (door hovenier)
3. Patrijspoorten: advies is om te vervangen ipv schilderen vanwege hoge kosten daarvan (arbeidsintensief).

Verbeteringen schilderwerkzaamheden

Bestuur stelt deze verbeteringen voor:

1. Frequentieverhoging in MJOP: elke 7 jaar ipv elke 10 jaar schilderen.
 - Laatste 3 jr was €60.000 begroot voor herstelwerkzaamheden kozijnen, en moest €310.000 worden uitgegeven. Dit kwam door te laat schilderen en niet op tijd vervangen van eerder gerepareerde kozijnen.
 - Zie besluitvoorstel 6.2
2. Op regelmatige basis slechte kozijnen inspecteren en vervangen.
 - Nu wordt gewerkt op basis van meldingen, waardoor ook onveilige situaties kunnen ontstaan. Op lange termijn wordt vervangen goedkoper want: 241 reparaties uitgevoerd op de vurenhouten kozijnen, waarvan 98 reparaties over oude reparaties van 2012 en 143 nieuwe. Deze werkwijze moet verder worden uitgezocht.
 - Om onveilige situaties te voorkomen en tijdig te kunnen bijsturen op het vervangen van slechte kozijnen.
 - Zie besluitvoorstel 6.3
3. Schilderen in het voorjaar in plaats van in najaar/winter.
 - Daardoor duurt schilderwerk minder lang. De duur van de werkzaamheden heeft overigens geen invloed op de kosten (want vaste aanneemsom), maar wel op de overlast voor de bewoners.

MJOP/ Meerjaren Onderhouds Plan

Toelichting op voorstellen van het bestuur

Waarom nog geen definitief MJOP

Een 1e concept bijgewerkt MJOP is u bij de vergaderstukken aangeboden.

1. Daaruit blijkt dat er vanaf 2030 een tekort in de begroting zal ontstaan als we het huidige bijdrageniveau handhaven. Dat komt:
 - door de huidige stijgende inflatie,
 - stijgende materiaalkosten bij vervanging/reparatie van de raamkozijnen: het eerder door de ALV vastgestelde budget is niet meer toereikend.
 - stijgende energieprijzen en verzekeringen
2. Bovenstaande punten zijn van invloed op het vaststellen van de MJOP.
3. We willen nu een aantal vragen voorleggen aan de leden
4. Na deze vergadering willen we de komende 4 maanden gebruiken om een beter beeld te krijgen wat de consequenties zijn van al deze besluiten

Bestuur stelt voor om eind oktober (week na herfstvakantie) een 2e ALV in te plannen waarin we dan een verbeterd concept bijgewerkt MJOP aanbieden voor vaststelling en vervolgens dus ook een definitieve begroting 2023.

Punten ter discussie voor vaststellen nieuw MJOP

1. Spreekluisterverbinding in liften?
2. Frequentiewijziging schilderen binnen/buiten?
3. Raamkozijnen: is budget €20.000 voor reparaties/ vervangen wel voldoende?
4. Rookgasafvoerkanalen?
5. Bellentableau - vervangen door videofoon?

Punt 1: Effect van MJOP Skylift op ons MJOP

1. Hoge uitgaven in 2027/28: vervangen van liftmachine(motor) veroorzaakt een negatief resultaat vanaf 2029:
 - € 80.700 voor 3 liften
 - € 79.500 voor 3 liften
2. Vervanging uitstellen is niet acceptabel: pas vervangen als een liftmachine in storing gaat, betekent: afwachten wanneer de lift gemaakt zal kunnen worden

Spreekluisterverbinding in de liften: willen we een abonnement?

- Wettelijk niet verplicht, in liften van ons bouwjaar (1996)
- Abonnement afsluiten is mogelijk
- Zie voor bedragen volgende sheet

Spreekluisterverbinding: abonnementskosten

SkyLift GSM Compleet

een garandeerde spreekluisterverbinding tussen de lift en alarmcentrale Sky-lift.

een vast bedrag per jaar als toevoeging op de serviceovereenkomst met kenmerk 2018-59111.

De spreekluisterapparatuur blijft eigendom van SkyLift. Bij beëindiging van de serviceovereenkomst wordt de spreek-luisterapparatuur weer verwijderd.

Contract voor 5 jaar € 250,- per lift X 6 = € 1.500,- De looptijd van uw serviceovereenkomst wordt aangepast naar 5 jaar uitgaande van de ingangsdatum van SkyLift GSM Compleet. Nadien geldt stilzwijgende jaarlijkse verlenging.

SkyLift GSM Compleet 1 jaar € 325,- X 6= € 1.950,-

Universeel GSM spreekluistersysteem

Is universeel en kan op vrijwel iedere lift worden toegepast. Is inclusief noodvoeding, sirene, en indien nodig alarmdrukknop onder de kooi en kooispreekluistermodule. De compacte kooispreekluistermodule is toepasbaar achter vrijwel elk tableau of wordt anders geleverd in een los RVS tableau.

- GSM abonnement en gebruikskosten (uitgezonderd misbruik) -
Omprogrammeren naar SkyLift en periodiek testen van werking - 3 daagse test van de verbinding - wordt onderdeel van de serviceovereenkomst met kenmerk 2018-59111

Totaal Eenmalige kosten GSM spreekluistersysteem
€ 975,- per lift X 6= € 5.850,- jaarprijs

GSM abon. via SkyLift (optioneel) € 175,- X 6=€ 1.050,-

Punt 2: Frequentie schilderwerk binnen en buiten naar elke 7 jaar in MJOP

Frequentieverhoging acht bestuur noodzakelijk omdat:

1. Veel houtrot geconstateerd voor en tijdens schilderproject 2021/22. Tegenover €310.000 aan kosten in de laatste 3 jaar, stond slechts €60.000 in onze begroting
2. Ons gebouw te veel zachthout-kozijnen heeft die al zwak zijn door eerdere reparaties
3. Bovendien moeten vurenhouten raamkozijnen nu eenmaal vaker worden geschilderd dan hardhouten
4. Ook om de 7 jaar binnenschilderwerk, want (o.a. door recente verhuisbewegingen) zijn er veel beschadigingen

Punt 3: Onze begroting is ontoereikend voor kozijnonderhoud – besluit naar ALV oktober 2022

De reparatiekosten zijn aanzienlijk. Herstel is vaak uitstel: vocht is meestal diep in het kozijn getrokken. Het bestuur wil kiezen voor het preventief vervangen van slechte kozijnen en de opties en de kosten daarvan gaan we verder onderzoeken om deze goed te kunnen verwerken in het MJOP. Conclusie nu al:

- ca. 40% van de reparaties zijn reparatie op reparatie.
- Herstelde kozijnen moeten vaker incidenteel worden vervangen wat leidt tot ad hoc reparaties/vervanging tegen hoge kosten
- Slechte kozijnen veroorzaken slecht werkende kozijnen die niet goed open en dicht gaan en veroorzaken onveilige situaties met risico op letsel.

Punt 4: Rookgasafvoer kanalen - stand van zaken

- In MJOP is vervanging gepland in 2022
- Om te weten of dit nu al echt nodig is, is inventarisatie gemaakt.
Rapportage kan op de ALV pas worden gedeeld, want niet eerder klaar.

Punt 5: Moeten de bellenborden vervangen worden?

1. Het afgelopen jaar zijn er meerdere meldingen in Twinq gedaan dat de hallofoon niet goed werkt.
2. Ook kwamen er meldingen van onveiligheid doordat onbekenden worden binnengelaten na aanbellen
3. Het vervangen van het bellentableau staat pas gepland in 2026.
 - Wil de ALV überhaupt dat er een videofoon komt?
 - Wil de ALV dat dit zo snel mogelijk wordt gerealiseerd (op z'n vroegst in 2024)?

Verduurzaming van ons gebouw

Ook relevant voor ons MJOP is uiteraard de verduurzaming:

1. Stijgende energieprijzen: hoe gaan we daarmee om?
 - Zonnepanelen uitbreiden? (schuldrest nu: € 31.262,36)
 - Nog resterende armaturen en lampen vervangen door led?
2. Wat is er nog meer mogelijk?
Werkgroep die de mogelijkheden gaat onderzoeken – is onlangs begonnen.

Geïnteresseerden met kennis van dit onderwerp zijn welkom!
(Toelichting/aanvullende info bestuur bij HR over laadpalen)