

## CONCEPT VERSLAG

Vergadering : Technische Bijeenkomst Koepelvereniging GWL-terrein  
Datum : 29 januari 2009  
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.

15 Agendapunt 4 *Lekkageproblemen met daken, terrassen en verwarmingsleidingen* zal vervroegd besproken worden vanwege de beperkte aanwezigheid van Peter Weppner (manager Technisch beheer van de Alliantie).

### 2. Concept verslag Technische Bijeenkomst van 12 december 2007

#### Naar aanleiding van:

20 Pagina 2, regel 22-27:  
Michel Floris meldt dat hij zijn ervaringen niet naar Jan Willem gestuurd heeft. Er is geen interesse getoond voor het GIW-vraagstuk.

25 Pagina 2, regel 40-44:  
Michel is benieuwd naar het schilderwerk van blok 6. Dit onderwerp zal worden besproken bij het rondje naar aanleiding van de "checklist onderhoud".

30 Pagina 3, regel 3-11:  
Het probleem rond de metalen hekwerken (GIW) speelt nog steeds.

35 Pagina 3, regel 23-27:  
Michel roept de VvE's op de ankers goed te checken. Pieter Locher vraagt wanneer het probleem geconstateerd is. Dat was al voor 2005.

**Besluit: Het verslag wordt goedgekeurd en vastgesteld.**

### 4. Lekkageproblemen met daken, terrassen en verwarmingsleidingen

#### 40 Lekkages van daken en terrassen

Peter Weppner vertelt kort over de voorgeschiedenis van de dakvervanging bij blok 1 die recent is uitgevoerd. Bij de fusie van woningcorporaties waarbij de Alliantie ontstond was de kennis van PWV omtrent de bouw en de problemen daarna nog aanwezig. Er was geregeld iets gedaan aan lekkages – waarbij verschillende woningen op de bovenste étages nieuwe voorzetgevels gekregen hebben vanwege schimmeligroei- maar dat bleek niet afdoende. Er is een specialist ingehuurd. De spouw bleek nat en er was veel spanning omdat de verticale delen op de dakplaten gemonteerd waren. De dakbedekking kan dat niet hebben.

50 Inmiddels is het hele dak gerenoveerd. De verticale delen zijn opnieuw geconstrueerd en in het geheel bedekt met een afsluitende laag. Voor de opbouw is een andere houtsoort gebruikt die minder last van scheuring geeft. Oorspronkelijk lag er puur rubber op het dak. Nu is gebruik gemaakt van EPDM-dakbedekking; een soort bitumen met als het ware een vezelwapening erin. Zo milieuvriendelijk mogelijk, maar in een variant die meer spanning aankan.

55 De Alliantie heeft ervoor gekozen een probleem dat alleen maar zou verergeren door dakvernieuwing op te lossen, nu er geld beschikbaar was voor deze investering.

Michel geeft aan dat blok 12 opteert voor een rubbervariant van EPDM en vraagt of het ook mogelijk is een combinatie van materialen te gebruiken op plaatsen waar schade is.

60 Peter antwoordt dat bitumen en rubber niet samen gebruikt kunnen worden, omdat dakbedekking beter geen polymeren kan bevatten. Deze verhardten door veroudering waardoor herstel niet meer mogelijk is.

Frans van Erkel meldt dat de daken van blok 11 en 13 vorig jaar geheel vervangen zijn, onder GIW-garantie. De trappen naar de bergingen waren te steil opgeleverd. Dit maakte deel uit van de GIW en daarvan is het dak vervangen door de firma Patina. Ook bij de loopbrug waren problemen met lekkages.

65 Jan Willem vraagt of de VvE's jaarlijks een dakinspectie laten uitvoeren.

Peter meldt dat de Alliantie een dakinspectie-overeenkomst heeft met de firma Patina. Die brengt advies uit waardoor de levensduur van een dak, die gemiddeld 15 jaar is, wordt verlengd tot zo'n 25 jaar. De jaarlijkse dakinspectie levert corporaties zodoende veel op.

Michel zegt dat een rapport van Munnik Beheer dit gegeven bevestigt.

Frans meldt dat in de offerte van Patina is opgenomen dat de garantie alleen geldt als er jaarlijks een controle uitgevoerd wordt. In feite zit een VvE dan vast aan een onderhoudscontract.

Peter zegt toe het dakbestek en de gegevens van het bedrijf dat het uitgevoerd heeft (Patina) door te zullen geven.

- 5 Jan Willem Kluit meldt dat een nieuwe GWL-website in ontwikkeling is waarop men ook technische gegevens kan uitwisselen.

### **Lekkages van de leidingen van de warmtekrachtkoppelinginstallatie**

- 10 Michel Floris verwoordt problemen met lekkages van de verwarmingsleidingen. In blok 12 leidden minieme gaatjes in het deel van de buizen waar die de grond in gaan tot wateroverlast bij de benedenburen.

Pieter Locher vult aan dat het water de mantelbuis inloopt en bv. 15 meter verderop kan gaan lekken. In blok 4 heft een woning blank gestaan tijdens vakantie van de bewoners, met alle gevolgen van dien.

- 15 Peter Weppner vertelt dat bij blok 1 het probleem school in de -in de gebruikte 'eerste generatie'-flexibele buizen aanwezig- polymeren. Doordat deze uithardden zijn de leidingen gaan cracquelieren waardoor water in de mantels terecht kwam waardoor lekkage uiteindelijk overal kon plaatsvinden.

Pieter meldt dat de veelvuldige lekkageproblemen in blok 4 altijd bij de aanhechting plaatsvonden. Het ingeschakelde bedrijf gaf aan dat de leidingen te strak aangelegd zijn. De warm/koud-overgangen leiden tot krimp van de leiding.

- 20 Henk Bertelkamp vertelt dat installatiebedrijf Bonarius in blok 1 de binnenleidingen preventief vervangt. De binnenleidingen worden uit de mantels getrokken, die vervolgens goed schoongeblazen worden. Daarna worden de nieuwe leidingen erin geperst.

- 25 Peter geeft aan dat de kosten voor -het 120 woningen tellende- blok 1 € 200.000,- bedroegen. De 'prijs per woning' schat hij op ca. € 2.000,- maar zal hij nakijken en doorgeven. Het maakt uit of het een 2-, 3- of 4-kamerwoning betreft. De Alliantie heeft goede ervaringen met installatiebedrijf Bonarius, maar ook met Feenstra. Peter adviseert om als VvE offertes op te vragen in plaats van individueel.

Jan Willem vraagt naar de levensduur van de leidingen en welke problemen er mogelijk te verwachten zijn.

- 30 Peter antwoordt dat de krimp van de leidingen met de jaren verergert. Door de afkoelperiode die volgt op een stookseizoen verkorten de leidingen waardoor ze uiteindelijk losschieten en er heet water (ca. 70 graden Celsius) uit spuit.

Corine Marseille vermeldt dat Bonarius in haar woning ook de badkamerradiator heeft vervangen door een exemplaar dat voor badkamergebruik geschikt is; dat geldt niet voor traditionele radiatoren.

- 35 Peter adviseert een service- en onderhoudscontract af te sluiten met een gespecialiseerd bedrijf om te voorkomen dat goedkoop duurkoop blijkt te zijn. De warmtekrachtkoppeling is een in principe luchtgesloten systeem dus als er lucht in het systeem hoorbaar is is er iets mis.

- 40 Corine vraagt of de Alliantie bereid is deel te nemen aan vervanging van de verlichting in de centrale ruimtes van blok 1 door LED-verlichting.

Peter antwoordt dat hij altijd bereid is daarover mee te denken; zeker als dat kostenbesparend kan zijn.

- 45 Michel informeert naar het onderhoud van het mechanische ventilatiesysteem en de mogelijkheid gezamenlijk iets te regelen.

Peter reageert dat de filterbox jaarlijks gereinigd moet worden.

Henk Bertelkamp meldt dat de Alliantie doende is een contract te verwerven.

Peter zegt toe dat de Alliantie bereid is een dergelijk contract samen met de VvE's af te sluiten.

- 50 *Vertrek Peter Weppner.*

### **3. Rondje van de huidige onderhoudssituaties per blok aan de hand van checklist**

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

#### **In aanvulling daarop:**

##### Schilderwerk:

- 60 *Buitenschilderwerk:* Michel meldt dat bij blok 12 het Western Red Cedar op de gevel hier en daar los laat en nooit gerepareerd is. Bij blok 4 hebben reparaties/vervangingen plaatsgevonden (via Ecoplan); sindsdien geen problemen meer gehad.

- 65 Frans vertelt dat het de moeite loont diverse offertes op te vragen; het prijsverschil kan oplopen van € 21.000 – 45.000. Willem vult aan dat blok 6 dat heeft gedaan en dat Logchies uit Beverwijk daar als beste uit gekomen is en de werkzaamheden aanvangt in week 9 of 10. Evert Bleijendaal (Rochdale) zegt dat Logchies iets minder goed uit de verf komt dan Hemubo uit Almere en Dirkzwager (Dirk Zwager?) eveneens uit Almere waar Rochdale voornamelijk mee werkt. Blok 12 werkt ook met Hemubo voor de uitvoering van het poedercoaten van de metalen hekwerken).

- 70 Bij blok 11&13 is het schilderwerk aan de gevels, die veel zon te verduren hebben, vijf jaar geleden voor het laatst gedaan. Het onderhoud is achterstallig vanwege de overstap naar een andere administrateur. Inmiddels is er sprake van vochtproblemen.

Rochdale heeft eigen schilders in dienst die de boxen -alle gevelvlakken, kozijnen en deuren- gaan schilderen. Evert beveelt Caparol aan.

5 Bij blok 2A zijn er problemen met de kozijnen waar verlijmd hout voor gebruikt is. De houtrot is aangepakt maar toch zullen de kozijnen vanwege de slechte staat waarin ze verkeren geheel vervangen worden.

Bij blok 11&13 spelen dergelijke problemen ook, na wijziging in de tuinaanleg. Bij de liggende stukken geeft het problemen dat er materiaal tegen het hout aanligt. Evert raadt aan bij voorkeur niets tegen het hout aan te laten komen, maar een open gootje van 5 à 10 centimeter te hanteren. En anders grind of schelpen te gebruiken.

10 Rochdale laat het houtwerk van alle uithangende balkons aan de van Hallstraat (verrot door het gebruik van anti-slipmatten erop) vervangen door hetzelfde hout. Ook de houten loopbrug tussen blok 9 en 10 is verrot en wordt vervangen.

#### Lekkageproblemen:

##### Daken:

15 Naar aanleiding van de gehoorde informatie over lekkages zullen Rochdale en blok 2A de daken van hun blok(ken) laten nakijken.

Michel vertelt dat de arbitrage (GIW) met betrekking tot de dakkoepels nog loopt (blok 12), mede doordat er bij Ymere een wisseling van contactpersonen geweest is. Dit speelde ook een rol bij blok 2A waar men veel moeite had de juiste contactpersoon te vinden. Informatie hieromtrent is op te vragen bij Michel.

20 Pieter Locher meldt dat blok 4 regelmatig de dakbedekking en het houtwerk rond pijpen e.d. laat nalopen.

Bij blok 11&13 is sprake van lekkages aan de dakbedekking ter plaatse van de loopbrug.

##### Verwarming:

25 Bij blok 4 komen veel problemen voor vanwege lekkende verwarming. Pieter zegt dat de bewoners tot nu toe geluk gehad hebben waar het gevolgen betreft.

#### Liftinstallaties:

Frans van Erkel meldt dat de lift in blok 11 regelmatig stuk is vanwege onzorgvuldig gebruik. Hij waarschuwt dat reparaties na 19.00 uur niet in het onderhoudscontract zijn opgenomen waardoor de servicekosten van het blok twee keer zo duur uitvallen.

30 De lift in blok 2A is momenteel in orde maar stopte voorheen af en toe plotseling tussen twee étages in.

#### Mechanische ventilatie:

35 Evert vertelt dat Rochdale het systeem ieder jaar laat nakijken op contractbasis. Er worden nieuwe propellertjes geplaatst (hergebruik). Wat betreft de kanalen meldt hij dat het schoonmaken van de eerste anderhalve meter daarbij voldoende is.

#### Hydrofoorinstallatie:

40 Blok 12 heeft nu een goedwerkend grijswatersysteem, nadat het in het kader van GIW in 2007 gewijzigd is. Het filter onder het dak is hoger geplaatst en bij de buizen naar de grond zijn wijzigingen aangebracht. Daardoor is de toevoer verbeterd en is de suppletie vanuit het watersysteem substantieel verminderd.

45 Na aanhoudende problemen, oplossingen als het vervangen van pompen en filters, zijn blok 11&13 overgestapt op het verwijderen van het grijswatersysteem. Blok 4 heeft de hydrofoor in onderhoud bij Duivelaar. Vanwege kostenbesparing is er zeven jaar geen onderhoud gepleegd.

#### Schoonmaak:

50 Blok 4 regelt het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes zelf volgens een schema: 3 huishoudens samen, één keer per twee weken. Naar een idee van kamerlid Kees Venrik; het bevordert de cohesie en iedereen voelt zich verantwoordelijk. Blok 15 kent één keer per jaar een schoonmaakmiddag door alle bewoners.

Blok 2 huurt een bedrijf in voor de schoonmaakwerkzaamheden (onbekend wie) waar zich geen problemen mee voor doen. Blok 6 heeft geen algemene ruimtes te onderhouden.

55 Blok 12 maakt gebruik van fa. de Booy en de Rooij (eens per twee weken) en constateert dat er na elf jaar meer op routine gewerkt wordt. Blok 11&13 laat 3 à 4 offertes uitbrengen. Frans stelt dat een bedrijf na een jaar zou moeten worden vervangen omdat een bedrijf dat nieuw begint zijn best gaat doen. Evert adviseert te zorgen voor een goed contract met gedegen onderhoudsafspraken en de baas van dat bedrijf aan de afspraken te houden. Door na een bepaalde periode met het bedrijf de gang van zaken te bespreken wordt het bedrijf scherp gehouden en kan eventueel geld teruggekregen worden als men zich niet aan de afspraken gehouden heeft.

#### Overig onderhoud:

65 Blok 12 laat een epoxyvloer storten in de berging omdat er gaten vallen in het beton. Naar verwachting houdt dat zo'n 15 jaar. De kosten bedragen ca. € 6.000,-. Evert vertelt dat gaten kunnen ontstaan door aantasting van de cementdekvloer door zout water, afkomstig van fietsen e.d.. Epoxy storten op een boxgangvloer die loslaat zou niet verstandig zijn. Toepassing is eventueel wel mogelijk

op galerijen en veel belopen vloeren. Voor boxgangen is het beter de gaten uit te hakken, nieuwe delen te leggen en vervolgens de vloer door een schildersbedrijf met oxaanolie te laten behandelen. Of de hele vloer te verwijderen en een nieuwe te storten.

5 Overig:

Evert meldt dat Rochdale scherpe contracten heeft en zal kijken of de VvE's daaraan kunnen deelnemen.

10 ! Overige agendapunten

Vanwege het gevorderde tijdstip zijn de resterende agendapunten niet aan bod gekomen.

15 **Besluit: Er zal vóór de zomervakantie opnieuw een bijeenkomst met de technische commissies georganiseerd worden. De agendapunten 5 tot en met 8 zullen daarvoor opnieuw geagendeerd worden.**

**10. Rondvraag**

20 Pieter Locher vindt de uitwisseling van technische gegevens via de nieuwe website een uitstekend idee.

Jan Willem verwacht dat de website tegen mei 2009 toegankelijk zal zijn.

25 Evert Bleijendaal (woningstichting Rochdale) informeert of er al een takenpakket voor de buurtbeheerder in gebruik is.

Jan Willem antwoordt dat dat het geval is maar dat de huidige functie-omschrijving wordt teruggebracht tot een aantal essenties. Hij licht de vergadering in dat Rochdale in de toekomst waarschijnlijk de enige sociale verhuurder op het terrein gaat worden.

30 Evert geeft aan dat Rochdale geen voorstander is van LED-verlichting. De lampen blijken gestolen te worden en alle armaturen zouden moeten worden vervangen. Bovendien is de lichtopbrengst niet één op één: LED-verlichting verspreidt het licht niet rond, zoals bij TL-buizen het geval is, maar schijnt recht naar beneden.

35 Het is Evert opgevallen dat blok 1 veel zou kunnen besparen op verlichting; Rochdale gebruikt standaard 6 Watt.

Willem Boender meldt dat bij blok 6 angst bestaat voor het mogelijk optoppen van blokken op het terrein.

40 Sluiting

Onder dankzegging sluit Jan Willem de vergadering om ca. 22.45 uur en wenst een ieder wel thuis.