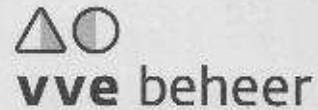


VvE Schuttersveld
Te Delft



Aan de leden van de VvE
Schuttersveld/Parkings en Bergingen

Verenigde Administratiekantoren
voor VvE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4
Postadres: Postbus 1192
2280 CD Rijswijk

Rijswijk, 10 augustus 2011
D 7115

T: 070 398 31 42
F: 070 398 87 60

www.vve-beheer.nl
vve@vve-beheer.nl

Geachte leden,

Hierbij nodigen wij u uit voor een extra algemene ledenvergadering van de VvE
Schuttersveld/Parkings en Bergingen

Datum 6 september 2011
Locatie hal gebouw Raam
Aanvang 20.00 uur

In deze vergadering willen wij een voorstel behandelen om de lekkages in de parkeerkelder
op te lossen. Dit voorstel is bijgevoegd.

Dit voorstel vergt een investering van 110.000 euro en daardoor een éénmalige bijdrage van
650 euro per parkeerplaats.

Door uitkeringen uit de algemene reserves van de drie afzonderlijke bouwdelen
Doelenstraat, Oostplantsoen en Raam kan deze bijdrage echter weer gecompenseerd
worden. Daardoor kan deze operatie voor u persoonlijk financieel neutraal worden
uitgevoerd. Hierover doen de betreffende besturen in de bouwdeelvergaderingen voorstellen.

Indien u verhinderd bent, verzoeken wij u één van uw burens te machtigen, zodat we wel
besluiten kunnen nemen.

Met vriendelijke groeten,

(V.C.M. Persoon)

Naam.....

Appartementsadres.....

Machtigt hierbij..... hem/haar te vertegenwoordigen

Op de vergadering van de VvE Schuttersveld Parkings en Bergingen van 6 september 2011
en voor hem/haar de stem uit te brengen.

Handtekening

Datum

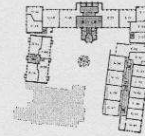


VvE Schuttersveld
Te Delft

Agenda

extra algemene ledenvergadering dd. 6 september 2011,
Locatie: hal gebouw Raam,
Aanvang: 20:00 uur.

1. Opening en vaststellen van de aanwezige stemmen
2. Mededelingen van het bestuur
3. Voorstel herstel lekkages parkeerkelder
4. Rondvraag
5. Sluiting



Voorstel herstel lekkages parkeerkelder

10 augustus 2011

1. Inleiding

De afgelopen zes jaar heeft het bestuur – in verschillende samenstellingen – geprobeerd met de aannemer ABB die het complex heeft opgeleverd een oplossing te vinden voor de (oplever-)gebreken. Met betrekking tot de lekkages in de parkeerkelder heeft dit nog niet tot het gewenste resultaat geleid. In deze notitie doet het bestuur een voorstel te investeren in een structurele en duurzame oplossing voor de problemen met de lekkages van het garagedak. Na een toelichting op de geschiedenis, volgt een beschrijving van de oplossing en een voorstel voor financiering.

2. Historie

In 2005 is gebleken dat er lekkages optreden in de parkeergarage. Het bestuur heeft hiervan melding gemaakt in correspondentie met ABB over een aantal andere gebreken in het complex. Onder andere in een brief van 13 mei 2005 en ook in latere correspondentie. Daarbij is ook DAS Rechtsbijstand ingeschakeld. Nadat ABB hier niet op heeft gereageerd door de problemen op te lossen, heeft het bestuur in overleg met DAS een rapport op laten stellen door BDA Dakadvies. In dit rapport van 20 april 2009 is aangevoerd dat de aanleg van de tuin niet goed is gedaan en geheel vernieuwd zou moeten worden voor 200.000 euro. Naar aanleiding van dit rapport is er bij ABB enige beweging gekomen met betrekking tot een aantal andere (oplever-)gebreken. Zo zijn vorig jaar onder andere de brandveiligheidsvoorzieningen op orde gemaakt en is een kapotte ruit bij gebouw Raam hersteld, is een afvoer gemaakt voor de Oostplantsoendeur in de tuin en zijn de dorpels bij de gebouwen Doelenstraat en Oostplantsoen in de tuin opgehoogd.

In een brief van 29 september 2010 heeft het bestuur nog een keer geprobeerd ABB in beweging krijgen met betrekking tot de lekkages. Daarnaast hebben wij een bouwkundig adviseur van bureau IPR ingeschakeld om ons te adviseren. Naar aanleiding van onze brief en het BDA-rapport heeft ABB in september 2010 ook zelf onderzoek laten uitvoeren naar de oorzaak van de lekkages in de parkeergarage. Dit is uitgevoerd door ABB's eigen onderaannemer Van der Tol. Dit bedrijf heeft bij de bouw de afwatering van het garagedak aangelegd. Bij dit onderzoek zijn de afvoerputten open komen te liggen. Deze putten zorgen nu ook nog voor de lelijke aanblik van de tuin. Naar aanleiding van dit onderzoek stelt ABB in een brief van 19 november 2010 echter dat niet verkeerde aanleg, maar slecht onderhoud de oorzaak is van de lekkages. En dat de garantieperiode – van vijf jaar – bovendien verlopen is.

In overleg met onze bouwkundig adviseur hebben wij vervolgens op 20 januari 2011 toch nog Stiwoga als garantie-instelling betrokken. Deze schaarde zich echter in een brief van 4 februari 2011 achter het standpunt van ABB met betrekking tot garantietermijn.

Naar aanleiding hiervan heeft het bestuur in haar vergadering van 28 maart 2011 besloten dat de situatie niet langer acceptabel is. Hierop is besloten een ledenvergadering te houden met als voorstel de lekkage zelf te verhelpen. Dat hebben wij gemeld in onze nieuwsbrief van 31 maart. Dat is mede omdat er steeds meer bewoners klagen over de situatie in de tuin en er ook bewoners zijn die de vereniging aansprakelijk stellen voor schade aan hun auto door de aanhoudende lekkages en kalkvorming.

Naar aanleiding van dit besluit zijn drie offertes uitgebracht. In overleg met de bouwkundig adviseur hebben wij de keuze laten vallen op Van Venrooy Dakdekking. Daarbij hebben vooral een rol gespeeld dat deze aannemer een oplossing biedt die duurzaam is en die ons op termijn niet voor vergelijkbare problemen stelt.



Met betrekking tot ABB en Stiwoga is nu aan ons om aan te tonen dat wij in ons gelijk staan. Hiervoor hebben we echter ondersteuning van een advocaat nodig. In overleg met een advocaat willen we onderzoeken of de kosten voor het repareren van het garagedak volledig van ABB terug gevorderd kunnen worden met een juridische procedure en wat de kans op succes met zo'n procedure is. Hierover zullen we u in de algemene ledenvergadering van het najaar verder informeren.

3. Voorstel

Op basis van de offerte van Venrooy Dakdekking worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. De bestaande afvoeren in het midden van de tuin worden schoongemaakt, waarna een 4mm dikke polyesteremat wordt aangebracht en drainagebanen worden aangelegd. Hiermee moeten de bestaande afvoeren weer goed hun werk kunnen doen.
2. Langs de gevels aan alle kanten van de tuin wordt een strook van twee meter vrijgemaakt en de bestaande laag grint en tegels verwijderd. Hier worden een drainagevoorziening en matten aangebracht waardoor het water beter kan worden afgevoerd. Deze strook wordt bedekt met een grover grint dan de huidige splitlaag, waardoor de waterafvoer beter kan plaatsvinden.
3. De langs de gevel liggende tegels worden in een nieuw patroon neergelegd ter afscheiding van de nieuwe grintlaag en bestaande splitlaag.
4. Daarnaast wordt het 'voetlood' langs de muren ingekort, wat bijdraagt aan een betere afvoer van regenwater.
5. Verder worden de aansluitingen bij de ingang van de parkeergarage met de bordestrap en de muren waterdicht gemaakt. Deze veroorzaken nu onder andere wateroverlast bij de elektrische installatie die tot kortsluiting zou kunnen leiden.

Tenslotte worden de vier ventilatiekasten vervangen die nu ook voor lekkages zorgen bij een aantal parkeerplaatsen. Deze worden vervangen door nieuwe aluminium kasten met een ander ontwerp waardoor inregenen niet meer mogelijk is.

Het totaal van deze werkzaamheden is begroot op 110.000 euro inclusief BTW.

4. Financiering

Deze kosten komen ten laste van de aparte VVE Schuttersveld/Parking en Bergingen. De onderhoudsreserve van deze VVE bedraagt eind dit jaar ongeveer 49.500 euro. Daarnaast is er bij deze VVE een algemene reserve van 13.000 euro. De totale reserve omvat daarmee ongeveer 62.700 euro.

Het bestuur stelt voor deze reserves niet volledig te gebruiken, maar in de onderhoudsreserve een bedrag van 20.000 euro beschikbaar te houden. Daarmee komt 42.500 euro beschikbaar voor investering in de herstelwerkzaamheden. Het restant van 67.500 euro zal moeten worden opgebracht door een éénmalige bijdrage van de leden. Dat is 600 euro per parkeerplaats/berging.

In 2012 zal een nieuw meerjarenonderhoudsprogramma worden opgesteld. Daarin zal opnieuw de benodigde reservering voor het onderhoud bepaald worden. Zodanig dat de onderhoudsreserve op voldoende niveau blijft.

Recapitalatie

1. Totale investering inculsief BTW		€	110.000
2. Beschikbare algemene reserve VVE parkeerkelder	€	13.000	
3. Bijdrage uit onderhoudsreserve VVE parkeerkelder	€	29.500	
4. Totale bijdrage uit VVE parkeerkelder		€	42.500
5. Nog te financieren via éénmalige bijdragen		€	67.500

**VvE Schuttersveld/Parking en Bergingen
Delft**



Voor elke eigenaar van een afzonderlijke parkeerplaats, in totaal 104 plekken, betekent dat een éénmalige bijdrage van 67.500 / 104 parkeerplaatsen is 649,03 euro.

5. Voorstel

1. Het bestuur te mandateren om de werkzaamheden zoals hierboven beschreven uit te voeren.
2. Akkoord te gaan met een éénmalige bijdrage ten behoeve van de VVE Schuttersveld/Parkings en Bergingen van 650 euro per parkeerplaats.