

A photograph of a tall, modern apartment building with a grid-like facade and many windows. The building is the central focus of the image. The text is overlaid on the image.

Escamp flat

Informatiebijeenkomst n.a.v.
onderzoek galerijen en balkons

Welkom

Welkom op deze informele bijeenkomst. We hopen dat het aan uw behoeftes zal voldoen.

De (niet zo) “kleine lettertjes” voor vandaag:

- Het is geen ALV er kunnen dus vanavond geen rechtsgeldige besluiten worden genomen. (Het bestuur kan u vandaag dus ook niets beloven!)
- We kunnen elkaar wel informeren over de stand van zaken.
- Ook het bestuur heeft op dit moment meer vragen dan antwoorden.

De planning voor vanavond:

1. Centraal eerst een presentatie met informatie die we op dit moment hebben.
2. Niet centraal de mogelijkheid vragen te stellen, en met elkaar te discussiëren.

De achtergrond

Mei 2011, Leeuwarden. In de Antillenflat storten galerijen naar beneden.



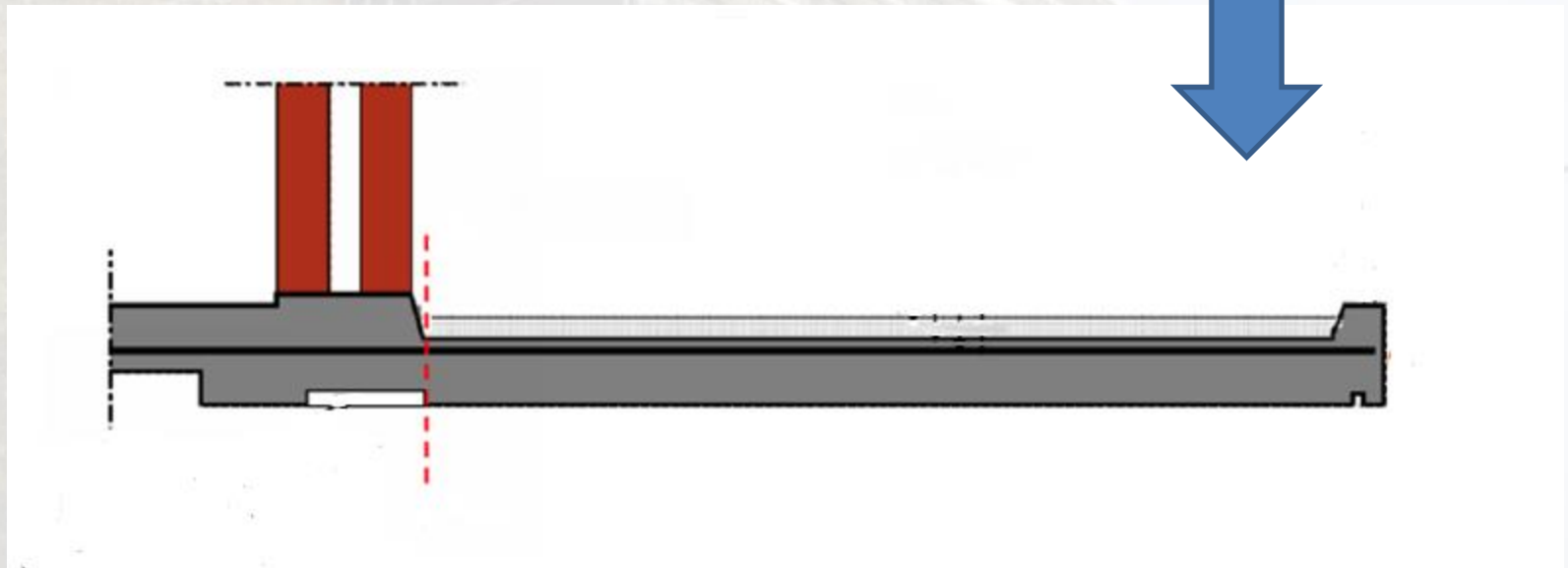
De achtergrond

Maart 2014: De VvE Escamp wordt aangeschreven door de gemeente. We moeten de balkons en galerijen laten controleren.

November 2014: Het onderzoek wordt uitgevoerd.

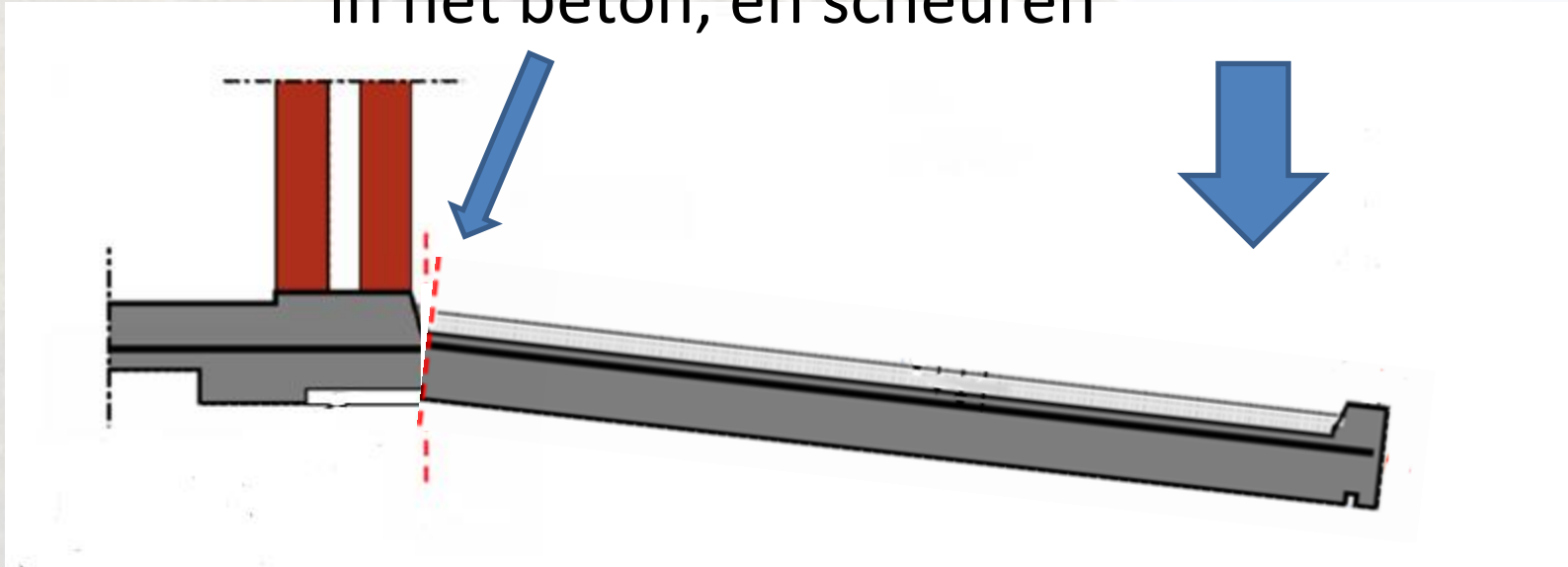
Eind november 2014: Het rapport is binnen, de balkons en galerijen worden afgekeurd.

Het probleem



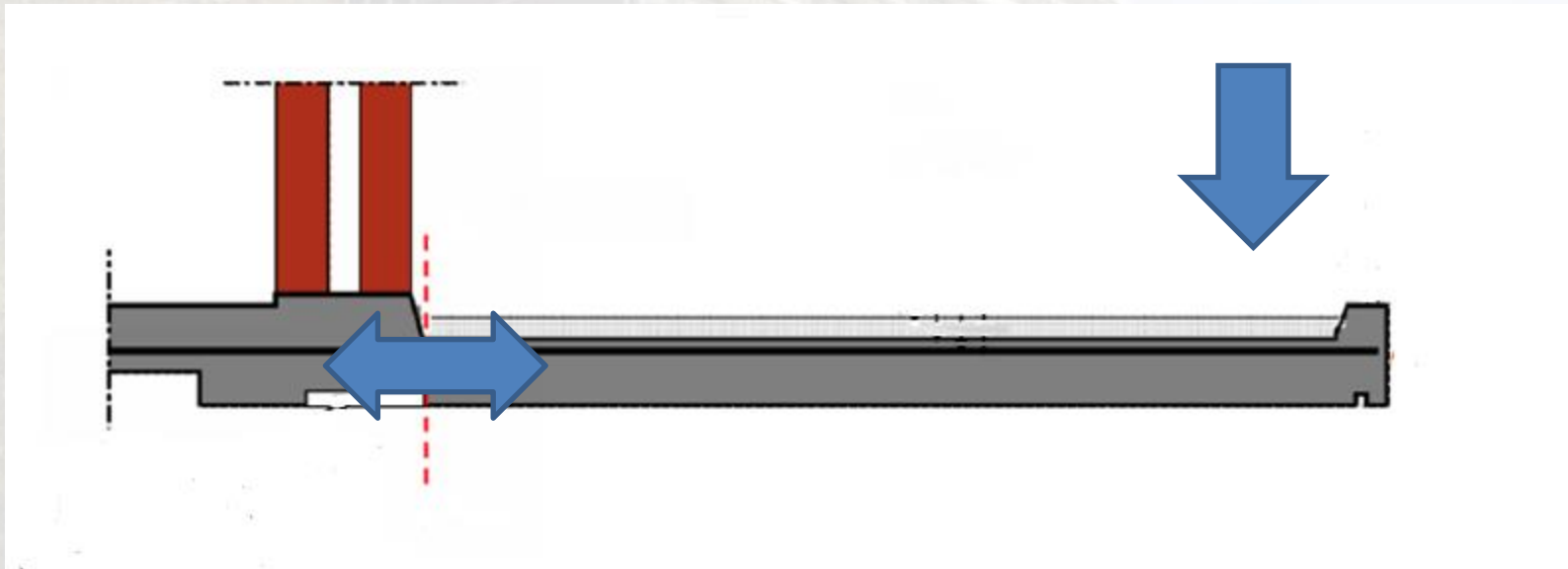
Het probleem

Hier ontstaat spanning
in het beton, en scheuren



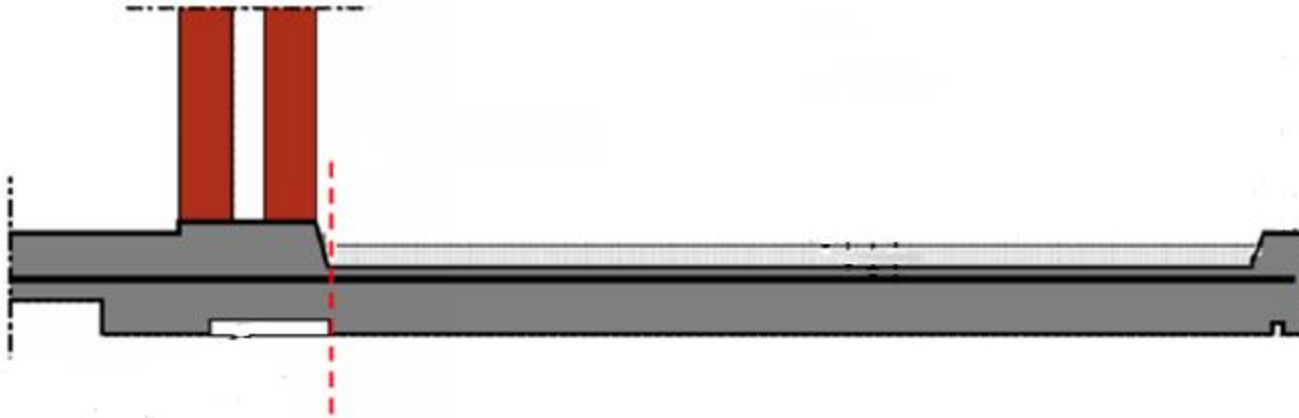
Het betonijzer heeft meer trekkracht dan
het beton en voorkomt dit scheuren

Het probleem



Het betonijzer zorgt voor trekkracht zodat het balkon stevig blijft.

Het probleem

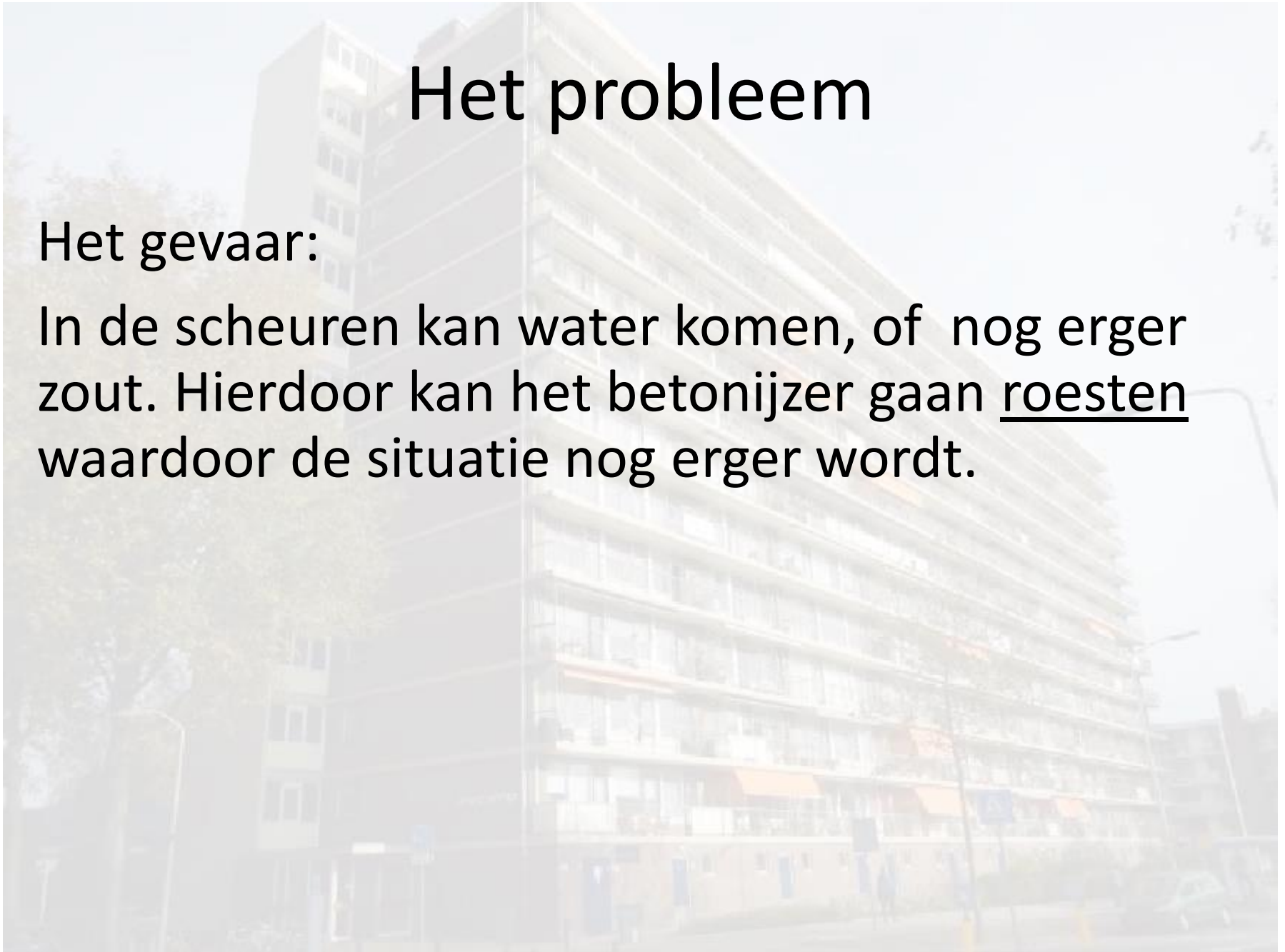


Het betonijzer zit te laag, waardoor de bovenkant toch iets inscheurt!
De constructie wordt zwakker

Het probleem

Het gevaar:

In de scheuren kan water komen, of nog erger zout. Hierdoor kan het betonijzer gaan roesten waardoor de situatie nog erger wordt.



Hoe komt dat?

Dit is een fout van de bouwer, Intervam. Deze situatie is in 1965 ontstaan toen de flat gebouwd werd.

Kon de VvE dit weten? Nee, het is niet te zien en was geen bekend probleem.

Is de bouwer aansprakelijk te stellen? Nee, na 50 jaar dat is verjaard.

Hoe erg is het?

Ernstig genoeg dat onmiddellijk ingrijpen nodig is.

De ingenieurs geven aan met niet meer dan 200 kg per vierkante meter te belasten

- Houd afstand als je met meer dan 2 personen over de galerij of het balkon loopt
- Niet springen op de galerijen
- Let op met zware zaken verhuizen

Normaal, met bv boodschappen lopen is geen probleem

De oplossing

Stap 1: “Stempelen”



Foto's van Isabellaland

De oplossing

Stap 1: “Stempelen”

Stempelen **MOET**.

De stempels blijven naar verwachting langere tijd staan zodat we geld kunnen verzamelen voor een definitieve oplossing.

Door de stempels kun je mogelijk de zonwering niet gebruiken.

De oplossing

Stap 1: “Stempelen”

Door de stempels ziet het gebouw er niet fraai uit. Het maakt potentiële kopers waarschijnlijk onzeker. → De appartementen worden moeilijker verkoopbaar.

Maar...door de stempels is het gebouw wel weer helemaal veilig.

(de beperking van 200 kg /m² geldt dan dus niet meer)

De oplossing

Stap 2: Een definitieve oplossing



De oplossing

Stap 2: Een definitieve oplossing

De ingenieurs hebben ons enkele oplossingen aangedragen. Maar

- Er zijn nog geen offertes aangevraagd.
- Er is nog onbekend of we alle oplossingen kennen

De ingenieurs verwachten binnenkort ook nieuwe oplossingen

De kosten

Wie moet er betalen? De eigenaren. Zij zijn verantwoordelijk voor de veiligheid van de flat.

Waar komt de 1 miljoen uit de brief vandaan? Dat is een schatting op basis van de informatie van de ingenieurs. Het kan dus nog hoger of lager uitpakken.

De kosten

Waarvoor is het antwoordstrookje?

De antwoordstrook is om een voorstel voor de begroting te maken dat past bij de wens van de bewoners.

Op de ALV zal besloten worden over de begroting en op de ALV zal ook bepaald worden hoe betaald gaat worden.

Iedereen moet zich voegen naar het besluit van de ALV

De kosten

Ik kan echt niet betalen!

Ga opzoek naar advies! U bent wettelijk (mede)verantwoordelijk voor de veiligheid van de flat en voor de kosten om de flat veilig te houden.

En wat doet het bestuur?

- Er is een second opinion gevraagd op het rapport
- Er zijn gesprekken gevoerd met de ingenieurs van het rapport en met de ingenieurs van de second opinion
- Er is een offerte gevraagd voor het stempelplan
- De opdracht voor het stempelplan is gegeven
- Er is contact geweest met andere flats in de wijk met mogelijk hetzelfde probleem

En wat doet het bestuur?

- Er is contact gelegd met de gemeente o.a. om te kijken of zij subsidies hebben o.i.d. (de mogelijkheid lijkt klein!)
- Er zijn vele vragen van bewoners beantwoord, en er is een info avond georganiseerd.
- Er is gewerkt en gerekend aan de begroting.
- Er wordt gewerkt aan het vervroegen van de ALV.

En wat doet het bestuur?

- Er is een eerste onderzoekje gedaan naar de aansprakelijkheid. (De bouwer is niet meer aansprakelijk.) Dit zal desondanks verder worden onderzocht.

En verder moet natuurlijk nog :

- Een aannemer gezocht worden voor het stempelen.

En wat doet het bestuur?

En verder moet natuurlijk nog :

- Uitgezocht worden of kopen of huren van stempels goedkoper is.
- Mogelijk afspraken maken met andere flats om problemen samen op te lossen
- Verder uitzoeken van subsidiemogelijkheden
- En natuurlijk... zoeken naar een definitieve oplossing, daar offertes voor aanvragen enz..

En wat doet de VVE / ALV?

De ALV besluit over:

- de begroting,
- de wijze van betalen van de extra kosten en
- maakt een keuze voor de definitieve oplossing.