

## **Western Red Cedar-gevels**

We willen af van de vele incidenten a.g.v. verweerde (niet meer) waterkerende folie achter het Western Red Cedar (WRC).

Voortmodderen met lekkages, schades, meldingen aan verzekering en steeds een andere aannemer die (kleine) reparaties komt doen. Dan verandert het gebouw in de loop der tijd tot een lappendeken van oplossingen waarvan niemand weet welke techniek waar is toegepast. Dit maakt beheer en onderhoud in de toekomst onoverzichtelijk en complex.

Incidentenopvolging is duur, waardoor op termijn de rekening hoger uitvalt dan een integrale aanpak. Ook ontstaat in toenemende mate het risico dat ons gebouw een visuele lappendeken wordt. De ligging van ons gebouw, de architectuur en de uitstraling van het geheel bepaalt niet alleen onze woonbeleving maar ook in belangrijke mate de vastgoedwaarde van ons eigendom. Een actieve rol van de VvE bij instandhouding ervan stut die waarde.

Om deze redenen stellen bestuur en TC voor om onderhoud van de houten gevels systematisch aan te pakken. Daarvoor zijn 4 opties met elk voors en tegens.

### **Optie 1 - integraal vervangen van alle WRC-delen en folie.**

Voor:

- Eén partij die we in de toekomst kunnen aanspreken bij garantiekwesties dus in de toekomst eenvoudiger beheer.
- Vierkante meterprijs lager dan bij gedeeltelijke vervanging door efficiënte logistiek bij uitvoering van het werk.
- Kwaliteit op bouwkundig, technisch en esthetisch vlak.

Tegen:

- Duurste optie, hoge kosten.
- Op dit moment niet te betalen uit de reserves.
- Je sloopt ook delen die nog goed zijn terwijl dat niet nodig is.

### **Optie 2 - Integraal vervangen van alle WRC-delen voor een goedkopere, verduurzaamde houtsoort zoals Fraké.**

Voor:

- Verwachte kostenbesparing van ongeveer 50k ten opzichte van optie 1 (nog te bevestigen door aannemers!)
- Vierkante meterprijs lager dan bij gedeeltelijke vervanging door efficiënte logistiek bij uitvoering van het werk.
- Kwaliteit op bouwkundig, technisch en esthetisch vlak.
- Milieuscore is beter dan bij WRC.
- Deze "werken" niet dus hoeven niet met ribnagels te worden bevestigd. Maakt toekomstig de- en hermonteren makkelijker?

Tegen:

- Dure optie.
- Op dit moment niet te betalen uit de reserves.
- Je sloopt ook delen die nog goed zijn terwijl dat niet nodig is.
- Iets ander uiterlijk van de gevel.

### **Optie 3 - Geveldelen met gebreken in zijn geheel vervangen, geveldelen die geen gebreken vertonen niet vervangen.**

Voor:

- Kostenbesparing.

- Je sloopt niet gevels die nog goed zijn.

Tegen:

- Van de gevels die je niet doet, worden de begrote kosten niet volledig bespaard omdat de aannemer hier een hogere vierkante meterprijs hanteert wegens inefficiënte logistiek bij uitvoering van het werk. Uiteindelijk voor de VVE een dure optie over de jaren heen.
- Bij het (toekomstig) beheer wordt het onoverzichtelijk of/wanneer welke gevels zijn vernieuwd en door welke aannemer, en welke niet.
- Op gevels die je niet vervangt blijft risico op incidenten, daar kun je niet terugvallen op garantie aannemer en daarmee wellicht meer werk in de toekomst voor beheer.

#### **Optie 4 - Geveldelen met gebreken zo mogelijk plaatselijk vervangen (alleen slechte planken, mits de folie nog goed is), slechte gevels in zijn geheel vervangen.**

Voor:

- De (vermoedelijk) goedkoopste optie.
- Je sloopt niet gevels die nog goed zijn.

Tegen:

- Van de gevels die je niet doet, worden de begrote kosten niet volledig bespaard omdat de aannemer hier een hogere vierkante meterprijs hanteert wegens inefficiënte logistiek bij uitvoering van het werk. Uiteindelijk voor de VVE een dure optie over de jaren heen.
- Bij het (toekomstig) beheer wordt het onoverzichtelijk of/wanneer welke gevels zijn vernieuwd en door welke aannemer, en welke niet.
- Op gevels die je niet vervangt blijft risico op incidenten, daar kun je niet terugvallen op garantie aannemer en daarmee wellicht meer werk in de toekomst voor beheer.
- Niet te begroten, geen vaste prijs mogelijk bij aannemers, moet op regiebasis

#### **Bestuursadvies**

Het Bestuur en Technische Commissie hebben een voorkeur.

Wij stellen voor om optie 1 of 2 te kiezen.

Er hoeft nu nog niet te worden gestemd.

Wél bespreken we graag de opties, ruimte voor discussie in de vergadering.

Onderstaand het pad dat het bestuur en TC voorstellen.

#### **Te lopen pad:**

1. Besluitvorming in de ALV over de reservering voor WRC-gevels in het MJOP. Dan kan dit worden uitgevoerd zodra de financiële reserve dit toelaat.
2. Besluitvorming over de toe te passen houtsoort WRC of Fraké.
3. Gerard Walhof is nagegaan bij De Huishouding wat de vereiste stemverhouding is: meerderheid van stemmen (helpt van de breukdelen plus 1 stem).

4. Voorstellen om de werkzaamheden uit te voeren als de bouwprijzen wat lager zijn. De verwachting is dat dit in de komende twee jaar gaat gebeuren.
5. Geeft ons de gelegenheid om de reservering ervoor op te bouwen.
6. Integrale vervanging van de WRC-gevels is volgens Gerard Walhof uit de onderhoudsreserve te betalen over ongeveer twee jaar.
7. Er zijn twee hardnekkige lekkages (bij Walhof/Wieringa en bij Hertel) die dringend moeten worden opgelost. Oplossen door de gevel en de lekkende folie erachter te vervangen met nieuwe, UV-bestendige folie, nieuwe tengels en nieuwe WRC.
8. Deze twee gevels als laboratorium/test beschouwen. Ervan leren voor de grote ingreep later.
9. **Voorstel ter discussie brengen om hier al te testen met Fraké of ander verduurzaamd / gemodificeerd hout?**
10. Bij het onderzoek aandacht voor de witte Hemlock kozijnen.

**Op punt 8 komt een voorstel waarover moet worden gestemd. Kosten circa € 20.000.**

### **Stand van prijsvorming WRC-gevels**

- Twee aannemersprijzen van orde grootte 375K en 450K voor integrale vervanging van een WRC-gevel met nieuwe, UV-bestendige waterkerende folie erachter.
- De aannemers hebben de vervanging per geveldeel gespecificeerd waardoor we een raming kunnen maken voor de hierboven genoemde opties 1 t/m 3.
- Ron heeft aangevraagd wat vervanging van de tengels (achterlatten waarop de gevel is gespijkerd) kost.
- Ron heeft nagevraagd wat vervanging van WRC door Fraké (verduurzaamd hout) kost.

Deze acties lopen. Wordt vervolgd.

### **Vragen en antwoorden:**

*Vraag:* kunnen we dit onderhoud wel betalen en hoe zit dat met de wettelijk aan te houden onderhoudsreserve?

*Antwoord:* wanneer het vereiste bedrag er is kunnen we dit inzetten. Bedragen in het MJOP zijn niet geormerkt, het MJOP geeft alleen een richtsnoer. Wettelijk zijn wij verplicht te sparen voor onderhoud. Dat spaartegoed mogen we besteden – de pot mag dus tijdelijk leegraken.

*Vraag:* Kunnen de bewoners de gevels zelf laten vervangen? Als de vergadering daarvoor kiest zou dat moeten kunnen (zoals al is gedaan bij verbouwingen)?

*Antwoord:* Onwenselijk voor groot onderhoud omdat de vereniging uiteindelijk verantwoordelijk is voor de deugdelijkheid van de gehele gebouwschil. En wanneer huishoudens niet (kunnen) meedoen aan noodzakelijk onderhoud zal het gebouw sterk verarmen.

*Vraag:* Er zijn grote verschillen in geveloppervlak van de verschillende woningtypes. Kan er een andere verdeelsleutel worden geïntroduceerd?

*Antwoord:* Het laatste vergt een wijziging van de splitsingsakte. Dat is een lastig en duur (notariskosten) proces omdat alle hypotheekverstrekkers akkoord moeten geven. Bestuur en de TC vinden dit (zeer) onwenselijk.

*Vraag:* is er een manier om snel te kunnen schakelen in geval de aannemersmarkt zo gunstig is dat uitvoering opportuun is - misschien al eerder dan genoemde data?

*Antwoord:* Gerard W en PP Wekking gaan na of er een overbrugging mogelijk is naar de volle aanneemsom terwijl de financiële reserve nog niet voldoende is gevuld.

*Vraag:* Kunnen we met een deel van het oude hout (als dat nog bruikbaar is) opknappen?

*Antwoord:* Hergebruik is lastig; bestaande houtmaat is eigenlijk te klein, de overlap daardoor onvoldoende. Op hergebruik en oplappen kan geen prijsvastheid en geen kwaliteitsgaranties worden verstrekt. Die hebben we wél nodig.

*Vraag:* kunnen we meteen andere verbeteringen aan het gebouw aanbrengen zoals de isolatie verbeteren? Daar zijn subsidies voor.

*Antwoord:* Verbeteringen vallen buiten de werkzaamheden waarvoor wij in het MJOP reserveren. De lijst met mogelijke verbeteringen is lang: betere gevelisolatie, dakisolatie, plafondisolatie, kruipruimte isolatie, glas met een hogere isolatiewaarde. Groendaken en waterretentie. Dat zijn allemaal aparte studies met eigen complexiteit op subsidies, financierbaarheid en besluitvorming binnen de VvE. Overigens stelt onze nieuwe VvE-beheerder De Huishouding dat bij subsidieaanvragen onze VvE vermoedelijk niet vooraan zal staan omdat als eerste de oude(re) wijken aan bod zullen komen.

*Vraag:* Maar kunnen we wel verbetering van de isolatie achter het hout met de werkzaamheden mee laten nemen?

*Antwoord:* In het gevelsysteem is een deken van 80 mm minerale wol aanwezig. Er is geen ruimte voor dikkere isolatie (dan zouden alle aansluitingen op dakranden en kozijnen niet meer passen). Nadere onderzoek moet uitwijzen of er een beter isolerend alternatief voor minerale wol bij ons toepasbaar is.