

Voorstel herinrichting kadeterrein

VVE TOUWENTERREIN | MEI 2022

Marijke Leijdekkers, Hans Lensvelt en Mick Tinbergen

Achtergrond

Samenvatting van de achtergrond van dit project:

- Bij de VVE is er brede behoefte om de kade te verbeteren.
- Groener, minder kaal en daardoor meer een privé uitstraling om ongenode gasten te weren.
- Het huidige meubilair met picknicktafels en grote parasols zijn versleten en moeten vervangen worden.
- De kosten voor de herinrichting worden gedeeld door de eigenaren van de appartementen en het bedrijfspand.
- We verwachten dat de waarde verhoging in elk geval meer is dan de investering
- Tijdens de ALV op 23 maart is een commissie ingesteld voor de vervolgstappen, bestaande uit Marijke Leijdekkers, Hans Lensvelt en Mick Tinbergen.

Als input voor de ALV van 23 maart is een email gestuurd met meer details over de achtergrond en de initieel verzamelde wensen van de gebruikers. Deze email tekst is te vinden in de online map met bijlagen.

Voortgang na ALV 23 maart

Input van de leden

Feedback die is gegeven tijdens en na de ALV op 23 maart:

- De eerste offerte van de hovenier is stevig (die was vers van de pers). Er zal ruimte voor aanpassing en onderhandeling moeten zijn.
- Opnieuw uitgesproken en breed gedragen wens voor meer groen, privacy, verkoeling.
- De huidige ondergrond (tegels) handhaven zal het project minder ingrijpend maken.
- De terugkomende kosten voor onderhoud van groen en vlonders moeten niet worden vergeten.
- Het terrein ligt op het dak van de parkeergarage. De maximale belasting en de verschillende bestaande lagen tussen het dak en het terrein moeten in de gaten worden gehouden.
- De waterhuishouding moet niet verstoord worden door de aanpassingen.
- Verschillende eigenaren noemen de houten vlonders als een grote verbetering. De kans op uitglijden hierop moet onderzocht worden.
- Vaste vuurplaats niet breed gedragen
- Wens voor een totale projectbegroting inclusief meubilair en andere zaken die buiten de hovenier (offerte) zullen moeten worden aangeschaft.
- Voorkomen dat hogere aantrekkelijkheid mensen onverhoopt juist aantrekt, bijvoorbeeld met extra bordjes.
- Het complex en de directe omgeving is onder architectuur gebouwd. Contact met de architect opnemen voordat het project gestart wordt is belangrijk.
- Voorschot lenen uit de VVE pot is wellicht niet wenselijk/mogelijk.

De commissie heeft nog een aantal aanvullende punten op een rij gezet. Onder andere over afwerking van het hout, overgangen en consistentie van ontwerp.

Aanpassingen

Gerard Gessels van de hovenier is opnieuw langsgekomen en samen met de commissie is het eerdere plan op een aantal punten aangepast en versimpeld. Bijvoorbeeld door de tegels als ondergrond te handhaven.

Er zullen wel tegels verdwijnen waar ze plaatsmaken voor groen of hout. Het is inmiddels duidelijk geworden dat we gebruik kunnen maken van het project van de gemeente Amsterdam waarbij tegels gratis opgehaald en afgevoerd kunnen worden om de stad groener en klimaatproof te maken. Hier besparen we uiteraard kosten mee.

Samen met de tuinontwerper is er ook nog een werksessie geweest in Opheusden voor nog wat finetunen met afmetingen, afwerking en materialen.

Door voortschrijdend inzicht in het gebruik door de nieuwe huurders van het bedrijfsgebouw is er nog iets meer gekozen voor een flexibele indeling. Er kan bijvoorbeeld aan de oostkant weer een tafel worden bijgezet. Zo'n aanpassing was ook de wens van verschillende bewoners.

Een set met renders van het aangepaste ontwerp staat in de online map met bijlagen. Er is ook een link naar een interactieve versie van de visualisatie waar je doorheen kunt lopen.

Nieuwe offerte

Na de aanpassingen en nog een onderhandelingsronde is de offerte van Gesselgroen nu ruim 55K. Dat is een kleine 20K lager dan de eerste. Een aantal zaken zoals het schaduwdoek zijn uit de offerte en schaffen we nu zelf aan.

Bij de bijlagen staat een kopie van deze laatste offerte, samen met de eerste.

Constructie

Architect

De commissie heeft contact opgenomen met NL Architects, de architect van het project. Volgens hen rust er geen intellectueel eigendom op het projectontwerp en ze hebben dus ook geen rechten bij aanpassingen van de inrichting.

Garagedak

Uiteindelijk had de bouwer (Coen Hagedoorn) de beste informatie over de details van bijvoorbeeld het garagedak. Ze waren zo vriendelijk om ons relevante bouwtekeningen uit het archief door te sturen. Deze staan ook bij de bijlagen. Een paar gegevens:

De opbouw van het garage dak is als volgt: (van boven naar beneden)

- 750mm grond
- 70mm druklaag
- 260mm kanaalplaatvloer

De constructieve uitgangspunten voor het garage dak waren als volgt;

- Permanente belasting 5kN/m² extra naast het eigengewicht.
- Veranderlijke belasting 4kN/m² conform NEN6702.

Deze informatie wordt uiteraard gedeeld met de hovenier.

Hemelwater

De commissie heeft opnieuw de huidige afvoer van hemelwater bestudeerd en we hebben het aangekaart bij de architect, de hovenier (die vaker daktuinen aanlegt) en de bouwer. Geen van deze partijen voorziet specifieke eisen voor restwater dat niet in de putten belandt of in de plantenbakken terecht komt.

Irrigatie van de groene borders

Er zal een automatisch irrigatiesysteem worden aangelegd met standaard (Gardena) onderdelen en besturing zoals we nu ook hebben voor de gemeenschappelijke bloementuin aan de noordkant van het bedrijfsgebouw.

Het water zal worden aangevoerd vanuit de buitenkraan aan de noordkant door een verlenging met kunststof leiding van de koperen leiding die al is geïnstalleerd. Aan de oostkant van de kade komt een splitsing met ook een kraantje voor een buitendouche.

Elektra

Lampjes voor buitenverlichting zijn geen onderdeel van het project nu, maar er zal er wel een elektragrondkabel ter voorbereiding worden aangelegd.

Onderhoud

Vlonders

Over het algemeen geldt: Hoe meer zon, hoe minder onderhoud er nodig is, dus we hebben geluk. Het belangrijkste is om blaadjes geregeld weg te vegen met een bezem en eventuele meubels of bloempotten op de vlonder af en toe te verplaatsen. We verwachten relatief weinig bladeren en de tuin / kade commissie zal zeker geregeld de bezem erbij pakken als dit nodig is (net als nu gebeurt met bijvoorbeeld snoeien en opruimen).

Daarnaast begroten we hier maximaal 4 keer per jaar een sessie van onze klusjesman Sam (of vervanger) voor. Ieder voorjaar zal hij een grondige reiniging uitvoeren inclusief het opbrengen van beschermingsmiddel. In totaal rekenen we op €300,- per jaar inclusief materialen.

Uitglijden

Na navraag bij de hovenier en dubbelcheck research zijn we tot de conclusie gekomen dat de vlonders niet of nauwelijks glad zullen worden. Belangrijkste redenen:

- Een natte houten plank is van zichzelf niet glad, het vocht veroorzaakt dus niet de gladheid direct. Het probleem ontstaat vooral doordat groene aanslag (algen en mossen) zich nestelt vlak onder en op het hout. Dit gebeurt op schaduwrijke en vochtige plekken en de algen/aanslag moet gevoed kunnen worden door bladeren. Schaduwrijke plekken hebben we niet en de mogelijke hoeveelheid bladeren zal zeer beperkt zijn. Bovendien zullen we die geregeld verwijderen.
- We kiezen voor een houtsoort met een gladgeschaafd oppervlak zonder groeven dat weinig ruimte biedt voor groene aanslag.
- Als het onverhoopt toch nodig is, zijn er diverse manieren en middelen om groene aanslag van tuinhout te verwijderen tijdens de voorjaarsbeurt.

Beplanting

Door het automatische irrigatiesysteem zal het nieuwe groen op het kadeterrein niet handmatig besproeid hoeven te worden. Het verdere onderhoud zal onderdeel worden van de werkzaamheden van onze hovenier. Deze extra kosten begroten we op €400,- per jaar.

De totale onderhouds begroting voor het nieuwe kadeterrein is dus €700,- per jaar. In de map met bijlagen staat een onderhoudsplan met meer details.

Meubilair

Meubilair betekent hier alles dat we aanschaffen buiten de offerte van Gesselgroen. Het gaat om tafels, stoelen en banken, maar bijvoorbeeld ook om het schaduwdoek en een aantal bloempotten.

Flexibele configuraties

De indeling is flexibel. Stoelen, bijzettafeltjes, parasols (lichter dan huidige!), banken, etc. kunnen worden verschoven naar andere plekken. Het plan is om de palen voor het schaduwdoek uitneembaar te maken voor de winter. In de bijlage met Sketchup screenshots staan wat configuraties uitgebeeld. De laatste plaatjes in deze file laten zien wat er precies opgeleverd wordt door Gesselgroen, dus exclusief het meubilair dat we zelf aanschaffen.

Stijl

De uitgangspunten voor de stijl zijn:

- Tijdloos en uniforme stijl voor een rustig beeld
- Duurzame kwaliteit, maar geen al te herkenbaar of prijzig design dat aantrekkelijk zou zijn voor potentiële dieven.

Begroting

Voor het benodigde meubilair is een inschatting gemaakt van de kosten. Voor de verschillende categorieën is er na enige research een hoge en lage inschatting gemaakt. Deze inschatting is te vinden in de online map met bijlagen. We gaan er van uit dat we voor alle posten samen ergens in het midden uit zullen komen. We budgetteren daarom maximaal €9.500 voor het meubilair.

Financiering

Mandaat voor investering

Het bestuur van de VVE vraagt mandaat voor een eenmalige investering van maximaal EUR 65.000. Dat is het totaal voor de hovenier plus het budget voor meubilair. De investering wordt betaald door de gebruikers van het buitenterrein. Dat zijn alle VVE leden, behalve de leden die alleen een parkeerplaats bezitten.

Verdeelsleutel

Voor dit project zal dezelfde verdeelsleutel (breukdelen) worden toegepast als voor alle andere kosten die met (het onderhoud van) de gemeenschappelijke buitenruimte te maken hebben:

- Appartementen betalen tussen 3.2% en 6.6% van de investering, afhankelijk van de oppervlakte van het appartement. De breukdelen voor de verschillende appartementen zijn te vinden in de online map met bijlagen.
- De eigenaren van het bedrijfsgebouw betalen 32.3%.

Financiering

Tijdens de ALV van 23 maart zijn er geen formele beslissingen genomen over de financiering, maar de voorkeur leek uit te gaan naar een eenmalige extra bijdrage. Dit vergeleken met een variant waarbij iedereen in termijnen betaalt. Dat zou theoretisch een risico op cashflow problemen voor de algemene VVE rekening of fondsen kunnen betekenen. We stellen dus voor om het project te financieren met een lump sum bijdrage deze zomer op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Het kan zijn dat sommige leden toch liever gedurende een periode van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar in termijnen voor deze investering betalen. Graag horen we zo snel mogelijk, liefst voor de komende ALV, of deze wens bestaat, dan kunnen we kijken en bespreken of we dit voor (een deel van) de leden kunnen organiseren.

Bijlagen

De bijlagen staan in deze online map:

<https://tinyurl.com/5ejfdvfu>