

## VvE P.J. Oudstraat 4-162 steekt de vlag uit voor nieuwe balkons

“Dankzij een goede regie hebben we veel kwaliteit gekregen voor ons geld”

De vlaggen gingen op 4 juni jl. uit bij het gebouw van VvE P.J. Oudstraat 4-162 in Papendrecht. Onder een stralende zon werd de oplevering van de nieuwe balkongevels gevierd met de bewoners en een groot aantal andere betrokkenen. Het gebouw van 20 drie-, 20 vijf- en 40 vierkamerappartementen kreeg een flinke upgrading (eigenlijk een metamorfose). De eigenaren beschikken nu over een mooi balkon, dat ook nog eens zorgt voor waardevermeerdering van het complex. Het hele project werd door de VvE uitgevoerd in nauw overleg met MBR Hekwerken uit Klundert.

Rien van Es, voorzitter/bestuurder van de gecertificeerde VvE en Ger Groenendijk, bestuurslid techniek en plaatsvervangend voorzitter/bestuurder, kijken met tevredenheid terug op het traject: “De vervanging van de gedateerde balkonhekken stond al sinds 2009 in onze meerjarenonderhoudsplan. De vervanging van de 30 dubbele balkons en 20 enkele balkons (aan de kopgevel) was gepland voor de langere termijn. Echter: ons gebouw is ruim 42 jaar oud, dus er was steeds meer onderhoud nodig aan de balkonhekken. Ze zagen er ‘pokdalig’ uit en ze waren echt niet meer van deze tijd. Sommige bewoners hadden ook zelf vloeren in de balkons gelegd, zodat de hoogte van de borstwering hier en daar niet meer voldeed aan de wettelijke eisen. Daarom hebben we besloten de vervanging te vervroegen naar 2015; ook vanwege de lagere btw die tot 1 juli gold.”

Die werkwijze is kenmerkend voor de manier waarop het VvE-bestuur met onderhoud omgaat: er is een uitgebreide meerjarenonderhoudsplan, maar die biedt veel ruimte voor flexibiliteit: als zaken nog even uitgesteld kunnen worden ten gunste van andere klussen, is dat mogelijk. En vervroeging dus ook.

### Prijs en kwaliteit

Het bestuur vroeg een viertal offertes aan en na grondige bestudering kwam MBR Hekwerken als beste uit de bus. Dat gold zowel voor de prijsstelling als voor de kwaliteit van de referentieprojecten. “We werken in heel Nederland, maar ook in België, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk”, vertelt Erik Hurkmans, projectcoördinator. “Elk balkon is maatwerk, en dat is ook hier het geval. Deze nieuwe balkons zijn onderhoudsarm en schoonmaken is geen probleem.”



V.l.n.r. Frank van Roessel, Erik Hurkmans, Rien van Es en Ger Groenendijk.

## Het meerjarenonderhoudsplan van de VvE biedt veel ruimte voor flexibiliteit

De VvE had aanvankelijk een uitgebreid wensenlijstje, zegt Groenendijk: “We zetten graag hoog in. Een aantal wensen is vervallen, bijvoorbeeld omdat de prijs te hoog werd of omdat we simpelweg andere keuzes maakten. Zo hebben we gekozen voor licht getint glas: dan zie je het vuil op de ruiten niet zo snel. We hebben een oranje-bruine reling gekozen, want we vinden dat een gevel ook wel wat kleur mag hebben. Sommige eigenaren moesten daar erg aan wennen, maar nu vindt eigenlijk iedereen het mooi.”

### Proefbalkon

Het bestuur besteedde veel aandacht aan communicatie met de eigenaren, maar beseftte dat het wel degelijk lastig kon worden om iedereen van het plan te overtuigen. Daarom werd in overleg met MBR (en na toestemming van de VvE en de gemeente) een ‘proefbalkon’ gemaakt, zodat alle bewoners met eigen ogen het resultaat konden zien. Bovendien konden op die manier alle vragen worden beantwoord en werden alle mogelijke problemen ‘eruit gefilterd’.

“De toestemming van de gemeente was nodig omdat ons gebouw grenst aan de openbare ruimte: het plantsoen”, zegt Groenendijk. “Zowel Welstand als Bouw- en Woningtoezicht moesten zich over het plan buigen. Dat gaf overigens geen probleem: de gemeente was direct enthousiast. Ze schreven net nog dat ze het resultaat fantastisch vinden!”

### “Het beste resultaat”

Frank van Roessel, accountmanager bij MBR: “Wij voeren heel veel renovatieprojecten uit, maar we treffen niet vaak een VvE-bestuur dat zich zo goed heeft voorbereid op een

project en dat zo veel deskundigheid heeft verzameld. Dat leidt natuurlijk af en toe ook tot pittige discussies, maar uiteindelijk bereik je dan wel het beste resultaat. Aan alle details is gedacht: zo voorkomt naaddichting tussen de schermen geluids- en rookoverlast van de burens. Het ondoorzichtige glas van de tussenschermen geeft de nodige privacy, maar laat wel licht door.

Als wij een dergelijk project uitvoeren, nemen we het complete werk voor onze rekening: slopen en verwijderen van de oude balkonhekken (inclusief alles wat de bewoners er in de loop der tijd aan hebben geknutseld), afvoeren van het materiaal en het plaatsen van de nieuwe balkonsystemen. We hebben in dit geval twee balkons per dag kunnen doen. De bewoners hoefden niet thuis te blijven, maar ze konden één dag hun balkon niet gebruiken.”

### Samenwerken met de burens

Naast het gebouw van de VvE P.J. Oudstraat 4-162 staat een identiek gebouw. Vanzelfsprekend werd voor dit project de samenwerking gezocht met de VvE van dat gebouw. Ook de offertes waren gebaseerd op renovatie van twee gebouwen. De VvE van het naastgelegen gebouw haakte uiteindelijk af omdat één bewoner van mening was dat het project ook voor veel minder geld kon worden uitgevoerd. Dat bleek later echter toch niet mogelijk.

“Jammer”, zegt Van Roessel, “Door samen te werken hadden beide VvE’en zich veel geld kunnen besparen. En de verlaagde btw-regeling is inmiddels ook beëindigd.” Groenendijk bevestigt dat: “Onze VvE heeft door deze werkwijze veel kwaliteit gekregen voor haar geld!” De totale kosten van het hele project bedragen ca. 130.000 euro. De periodieke bijdrage hoefde niet te worden verhoogd, want de VvE had voldoende geld in het reservefonds.

### Vlaggen uit!

Dus konden de vlaggen uit op 4 juni. Alle bewoners konden dat doen doordat aan de nieuwe profielen een vlaggenstokhouder was bevestigd. De VvE had bij alle eigenaren een vlag bezorgd. De P.J. Oudstraat bood dan ook een vrolijke aanblik op de dag van de officiële oplevering. Inmiddels is het bestuur al weer volop bezig met het volgende project dat op stapel staat: vervanging van de intercom en toegangsbewaking.

“We wachten niet tot een element echt aan vervanging toe is”, vertellen de actieve heren. “Als de MJOP aangeeft dat we binnen enkele jaren aan een klus moeten denken, gaan we ons alvast op de markt oriënteren. We hebben nu al een redelijk idee van de mogelijkheden. Zo hebben we het ook gedaan met onze lift- en gevelrenovatie. Jaren geleden hebben we de rookgasafvoeren al laten vervangen. En voor de nabije toekomst staat ook de riolering op het programma. Natuurlijk delen we ook dan onze ervaringen graag met de lezers van VvE Magazine!” ■