

Groningen, december 2020

Geachte leden van de VvE,

Op een groot vastgoed complex als de Fongersstede -midden in de stad- is veel te doen aan regulier onderhoud, we moeten ons verhouden tot onze omgeving, en er zijn veel dossiers die aandacht vragen. We moeten ook met z'n allen naar de toekomst kijken: hoe ziet de Fongersstede eruit in 2030? Hoe kunnen wij ons vastgoedvermogen verder ontwikkelen in de toekomst?

Er is ruimte voor nieuw beleid, zowel voor de korte als lange termijn. Het bestuur heeft hiervoor (nieuwe) ideeën, maar wij nodigen de leden natuurlijk uit om ook met voorstellen te komen.

Er zijn o.a. al voorstellen voor verfraaiing van het complex, meer en diverser groen, meer aandacht voor duurzaamheid, herziening onderhoudscontracten, toegankelijkheid en veiligheid.

LOPENDE ZAKEN ONDERHOUD:

WAT IS ER AL GEBEURD EN WAT GAAT ER NOG GEBEUREN IN DE KOMENDE PERIODE:

-Vervanging tegelwerk laatste portieken en entrees, trappenhuizen en bij voordeuren: Dit traject is moeizamer verlopen dan verwacht maar de vernieuwde portieken dragen zeker bij aan verfraaiing van het complex.

-Het contract met het huidige schoonmaakbedrijf Tienstra is geëvalueerd en waar nodig zijn bepaalde accenten benadrukt. In de trapportieken hangen de nieuwe leesbare schema's.

-Het plaatsen van de laatste aluminium dakdekkers is voorlopig on hold gezet vanwege de sterk stijgende aluminiumprijs. Wij worden hierover door de leverancier op de hoogte gehouden en de opdracht zal op latere datum worden verstrekt.

- De aanstelling van een huismeester op de Fongersplaats zorgt ervoor dat kleine klussen direct uitgevoerd worden. Daarnaast kunnen we de in de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement afgesproken regels beter handhaven, door het direct aanschrijven van de eigenaar als het belang van de VvE wordt geraakt (denk aan begroeiing tegen de gevel, bomen op het balkon of potten op de balkonrand, oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke ruimten etc.).

- Het beheer van de vereniging heeft afgelopen jaar in het teken gestaan van de inrichting door PandGarant. Het overgrote deel heeft zijn plaats gekregen, hoewel er altijd wel iets te doen is. We hebben een betaalrekening (SNS bank) opgeheven en een Rabobank rekening geopend om de bijdragen te ontvangen en betalingen te kunnen verrichten. De meeste eigenaren maken gebruik van de Rabobank: aan de paar laatste eigenaren wie dit nog niet doen; het verzoek dit aan te passen.

AANDACHTSPUNTEN KOMEND JAAR/JAREN:

- De bouwkundige staat van het complex: de primaire zorg van het bestuur is om het complex zo veel mogelijk scheurvrij en lekkagevrij te krijgen. Met name de parkeergaragezone is hierbij aandachtsgebied, maar ook het 'dakterras' op het midden terrein. Daarnaast wordt de staat van de gevels niet vergeten: metselwerk, schoonmaken en herstellen van het voegwerk.

- Daarnaast monitoren wij de gevolgen van de aanleg van de zuidelijke ringweg. Binnenkort wordt gestart met het wegpompen van grondwater. Er wordt in de gaten gehouden of dit ook consequenties heeft voor de Fongersplaats.

- Het aanpassen van de houten plafondplaten / schrootjes boven de galerijen en onder de balkons zijn dringend aan een nieuwe schilderbeurt toe. Er wordt onderzocht of alternatieven, zoals vervanging door een onderhoudsarm, toekomstbestendig en duurzaam materiaal mogelijk is, waarbij, indien er een woning boven ligt, ook de mogelijkheid voor na-isolatie wordt onderzocht.

- Het afsluiten van het terrein en beveiliging portieken. Veiligheid blijft een belangrijk aandachtspunt, maar de daadwerkelijke implementatie van beveiliging of het afsluiten van een gemeentelijke weg is simpelweg niet eenvoudig en bovendien zeer kostbaar. Voor het onderzoek naar de mogelijke afsluiting van de portieken, zijn we nog in afwachting van bewoners die mee willen helpen dit de te onderzoeken. Gebouw E zal daarbij als pilot worden gebruikt.

- Het DMJOP + EPA: de rapporten zijn inmiddels ontvangen en - net als de uitslag van de enquête - in Twinq en op onze website geplaatst. Bij de stukken voor de eerstkomende ALV zal een memo worden gestuurd met daarin een advies voor het opnemen van energiebesparende maatregelen. In die ALV gaan we dan stemmen over het opnemen van energiebesparende maatregelen.

-Inrichting middenplateau voor meer groen en gezelligheid op het middenterrein. Er liggen plannen om het dak van het middenplateau, na renovatie en waterdicht maken, te voorzien van een groen dak met planten, groen en zitjes.

-Aanpassing verlichting: verroeste TL-buizen worden vervangen door efficiënte moderne verlichting. De ronde armaturen aan de gevels zijn dit jaar vervangen en de wandplaten, beugels en leidingen worden bijgewerkt.

- Schilderwerk parkeergarage: hier worden offertes voor opgevraagd. Het schilderwerk wordt pas opgepakt nadat de bouwkundige staat is vastgesteld en de lekkages hersteld zijn.

- Het inventariseren en handhaven van oneigenlijk gebruik van de MV, bijvoorbeeld het aansluiten van een afzuigkap met motor op de MV. Dit is niet toegestaan maar komt wel voor. We gaan de handhaving inregelen.

Niet alle bovenstaande werkzaamheden zullen op korte termijn worden uitgevoerd. Dit zijn zaken waar wij ons als bestuur wekelijks over buigen en kunnen budgettair gezien natuurlijk ook niet allemaal tegelijk worden uitgevoerd. Dit zijn de werkzaamheden die voor nu de hoogste prioriteit genieten maar om bovenstaande acties te effectueren is de verwachting dat de totale looptijd enkele jaren zal zijn.

Wij wensen iedereen prettige feestdagen en een gezond en gelukkig 2021!

Bestuur VvE Fongersstede