

## 1. Inleiding

Vanwege de aanscherping van de regelgeving moet de brandmeldinstallatie (BMI) worden uitgebreid: elke box moet een eigen melder krijgen. Daarnaast zijn sommige onderdelen van de huidige installatie binnenkort niet meer leverbaar door Siemens. Dat betekent dat dit deel van de installatie vervangen moet worden. Deze beide zaken zullen samen opgepakt worden.

De uitbreiding van de BMI betekent ook dat voor onderhoud en inspectie van de melders enkele malen per jaar toegang tot de boxen moet worden verkregen. Daarvoor is een sleutelplan opgesteld.

Dit memo beschrijft de aard en impact van zowel de vervanging als de uitbreiding van de BMI als van het sleutelplan en dient ter toelichting op de gevraagde besluitvorming op de ALV van de parkeerkelders op 17 juni.

## 2. Gevraagd besluit op ALV PK op 17 juni

De gecombineerde ALV van PK1 en PK2 wordt gevraagd op 17 juni akkoord te gaan met de vervanging en uitbreiding van de BMI, het bijbehorende sleutelplan en het voorstel voor financiering.

Dit voorstel wordt als één beslispunt voorgelegd en bevat de volgende onderdelen:

- Vervanging van een deel van de huidige BMI voor afgerond € 18.000.
- Uitbreiding van de BMI voor afgerond € 52.000.
- Toename van de jaarlijkse onderhouds- en inspectiekosten van de BMI met circa € 1.500.
- Aanschaf van het sleutelplan voor afgerond € 4.200.
- Implementatie van het sleutelplan.
- Financiering uit het Reservefonds Groot Onderhoud en een extra jaarlijkse verhoging van de bijdrage van 5% tot deze investering is terugbetaald.

## 3. BMI

### 3.1 Vervanging BMI

Een groot deel van de installatie moet worden vervangen omdat Siemens de producten in de huidige installatie niet meer ondersteunt. De producten van het type Synova voor service en correctief onderhoud zijn beschikbaar tot 1 juli 2018. Hollander heeft een offerte uitgebracht voor een type Siemens Cerberus PRO. Zij kunnen zelfstandig die installatie ontwerpen/engineeren, installeren, inbedrijfstellen en onderhouden.

De offerte voor de vervanging bedraagt € 14.800 ex BTW, € 17.908 incl. BTW.

Deze vervanging was vanuit het groot onderhoud voorzien voor 2022 (15 jaar na 2007) voor € 19.666, maar moet dus enkele jaren naar voren worden getrokken. In de ALV van december 2018 is deze vervanging aangekondigd, in de begroting is dit meegenomen voor € 15.000, te financieren uit het RGFO.

**Gevraagd besluit aan de ALV PK op 17 juni: ga akkoord met de offerte van Hollander voor de vervanging van de BMI en neem deze mee in de uitbreiding van de BMI.**

### 3.2 Uitbreiding BMI

In 2017 is de BMI afgekeurd door de keurende instantie. Omdat er mogelijk nog een verschil van mening kon zijn over de hanteren normen is de BMI in 2018 door een andere instantie gecontroleerd. Ook deze instantie heeft de BMI echter nagenoeg direct afgekeurd.

De kern van het probleem is dat de boxen afgesloten zijn waardoor een eventuele brand zich te lang kan ontwikkelen voordat deze buiten de boxen gesignaleerd wordt. Bij de oplevering van de parkeerkelder heeft de gemeente een gebruiksvergunning verleend o.b.v. een 'beginsel van gelijkwaardigheid'. Door de aanscherping in 2017 van de regels van het bouwbesluit is dat niet meer mogelijk. Het bestuur van de PK heeft besloten dit als een gegeven te beschouwen en er voor

## Vervanging en uitbreiding BMI

te gaan zorgen dat de BMI weer goedgekeurd om mogelijke problemen met gemeente, brandweer en verzekering te voorkomen. Maar natuurlijk ook om de brandveiligheid te verhogen.

In 2018 is een Werkgroep BMI<sup>1</sup> opgericht die met Hollander diverse alternatieven heeft onderzocht. Het eenmalig plaatsen van melders in de boxen is vooral een grote kostenpost, het periodieke inspecteren en onderhouden van de melder vraagt echter ook om fysieke toegang tot de boxen. Er blijken geen systemen beschikbaar te zijn waarbij toegang tot de boxen bij inspectie niet nodig is. Daarom wordt gekozen voor de goedkoopste variant van de melder, een hittemelder. Daarnaast moet bij elke box een 'nevenindicator' worden geplaatst, zodat van buitenaf kan worden gezien welke melder een signaal heeft gegeven.

Hollander heeft voor het uitbreiden van de BMI naar de 96 boxen een offerte uitgebracht van € 42.925 ex BTW, € 51.939,25 incl. BTW.

Daarnaast zal het jaarlijkse abonnement vanwege onderhoud en inspectie worden verhoogd met een kleine € 1.500. Dit zal in de jaarlijkse begroting moeten worden opgenomen.

De geldigheid van deze offerte was 60 dagen na de dagtekening van 23 januari 2019, dus tot 24 maart. Daarom heeft het bestuur op 15 besloten de offerte te accepteren onder voorbehoud van goedkeuring door de ALV PK op 17 juni.

Tijdens de ALV is ook besproken dat we geen offertes gaan aanvragen bij andere leveranciers. Ten eerste omdat we goede ervaringen hebben met Hollander en een andere leverancier allerlei complexiteit bij onderhoud en inspectie zou kunnen oproepen. Ten tweede omdat we voor het krijgen van vergelijkbare offertes ook een goed programma van eisen zouden moeten opstellen, wat ook kosten met zich mee zou brengen.

Om de offerte van Hollander goed te kunnen beoordelen hebben we een open offerte gevraagd en gekregen. Volgens de Werkgroep BMI heeft Hollander een goede offerte neergelegd: de posten zijn goed gespecificeerd en de prijzen lijken redelijk. Het resultaat van het werk is eenduidig vast te stellen: de nieuwe BMI moet door een onafhankelijke instantie worden goedgekeurd, dit is onderdeel van de offerte.

De gevolgen voor het krijgen van toegang tot de boxen wordt hierna uitgewerkt onder het sleutelplan.

### **Gevraagde besluiten aan de ALV PK op 17 juni:**

- **ga akkoord met de offerte van Hollander voor de uitbreiding van de BMI ad € 51.939,25 incl. BTW**
- **ga akkoord met de offerte van Hollander voor de verhoging van het onderhoudscontract met circa € 1.500 per jaar.**

## **4. Sleutelplan**

Om voor inspecties en onderhoud toegang tot de melders te krijgen moet een afzonderlijk plan worden bedacht. Het wordt niet haalbaar geacht sluitende afspraken met de eigenaars van de 96 boxen te maken zodat ze op die momenten allemaal beschikbaar zijn om de deur te openen. Daarom is bedacht om een sleutelplan te maken zodat met een looper toegang tot de boxen kan worden verkregen. Daar komen veel aspecten bij kijken, deze zijn in de volgende paragrafen uitgewerkt naar de volgende onderdelen:

- Regelgeving
- Aanschaf
- Communicatie
- Installatie
- Onderhoud en inspectie

**Gevraagd besluit aan de ALV PK op 17 juni: ga akkoord met de offerte van € 4.200 van Veiligheids-sloten.nl en met de verdere uitwerking van het plan als hieronder toegelicht.**

---

<sup>1</sup> De werkgroep bestaat uit Arie Huisman, Titus Buiting, Jan Hovestad en Meine de Heij.

## 4.1 Regelgeving

Het Huishoudelijk Reglement zal worden aangepast om de regels voor de toegang tot de boxen nader te regelen. Overigens is dat recht al vastgelegd in de splitsingsakte voor Europa I in art. 18 (bij Europa II art. 28), lid 3:

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

Bij de aanpassing van het HR is al voorzien dat er regels zullen worden opgenomen voor handhaving van regels en het opleggen van sancties. In dit kader kan bij het opleggen van sancties ook worden gedacht aan het verhalen van kosten (bijv. voor extra inspectie) of het opleggen van boetes bij het niet naleven verplichtingen of afspraken.

Verder zal nog worden bekeken of het nodig is nadere regels op te stellen voor brandveiligheid van de verbinding tussen berging en woning, maar dat lijkt primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de woning, of de VvE van het betreffende palazzo.

## 4.2 Aanschaf

Voor het sleutelplan heeft de Werkgroep BMI van Veiligheids-sloten.nl een offerte ontvangen van circa € 4.200.

Dit plan omvat:

- 8 subgroepen (naar de verschillende palazzo's en de rest van de PK) met 3 bijbehorende hoofdsleutels;
- 3 sleutels voor elk van de eigenaars van de 96 boxen;
- 10 hoofdsleutels, met name voor toegang door de brandweer.

Eigenaars kunnen extra sleutels bijbestellen voor circa € 12 per sleutel.

Er moet nog worden uitgewerkt hoe de eigenaars deze bij de aanschaf direct kunnen bijbestellen.

## 4.3 Communicatie

Voor de communicatie van het sleutelplan zijn de volgende acties voorzien:

- Dit document, dat ook als bijlage zal worden toegevoegd aan de vergaderstukken van de ALV's van de Hoofdsplitsing en de Parkeerkelders;
- Toelichting van het plan op de ALV HS op 8 mei (*noot MdH: dit is inmiddels gebeurd*);
- Toelichting van het plan op de ALV PK van 17 juni;
- Brief met toelichting aan de eigenaars afzonderlijk na de ALV van 17 juni;
- Overleg per palazzo (en rest van PK) met toelichting op de aanpak.

## 4.4 Installatie

De concrete aanpak voor de installatie zal nog verder moeten worden uitgewerkt.

Denk hierbij aan:

- Van alle 96 boxen moet de cilinder worden vervangen.
- Installatie uit te voeren in eigen beheer door een paar personen per palazzo met ondersteuning van TC of Veluwe Montage (Remy Aust)?
- Beheer van hoofdsleutels, van het totaal en per subgroep.
- Procedure voor aanschaf van aanvullende sleutels.
- Sleutelkluis voor brandweer: bij centrale toegangsdeur en/of bij kluisjes palazzo's?  
Dit hangt af van het aanvalsplan van de brandweer.

Er is ook over nagedacht of een handzender als looper kan worden geconfigureerd, maar de voordelen hiervan lijken niet op te wegen tegen de complicaties van een extra, afwijkende oplossing.

## 4.5 Onderhoud en inspectie

Voor de eerste installatie, en daarna voor het periodieke onderhoud en inspectie, zal samen met de palazzo's en Hollander een protocol moeten worden uitgewerkt. Denk hierbij aan:

- Tijdige aankondiging aan eigenaars (actuele contactgegevens of via palazzo's);
- Aanwezigheid van 'vertrouwenspersoon' van PK of per palazzo;
- Instructie voor resetten motor voor afstandsbediening als deur met sleutel is geopend;
- Instructie over toegankelijkheid melder in de berging. Moet de berging leeg zijn (geen auto) tijdens installatie van melders of bij onderhoud?

## 5. Financiering

De uitbreiding van de BMI en de kosten van het sleutelplan zijn niet voorzien in het plan voor groot onderhoud. In de ALV van december 2018 is besproken deze uitgaven te financieren uit het RFGO (Reservefonds Groot Onderhoud) en ter compensatie de maandelijkse bijdrage tijdelijk jaarlijks met 5% extra te verhogen. Dit voorstel werd toen goed ontvangen, maar moet nog formeel worden voorgelegd aan en goedgekeurd door de ALV.

De extra voorziene financiering uit het RFGO bedraagt nu € 52.000 voor de uitbreiding van de BMI en € 4.200 voor het sleutelplan. Met een extra jaarlijkse verhoging van de bijdrage met 5% zal dit bedrag in 6 jaar 'terugbetaald' zijn.

In onderstaande tabel wordt dit nader uitgewerkt:

Jaar	Bijdrage		Onderhoudsfonds	
	Structureel 5%	Extra 5%	Extra	Extra cum.
2019	5,04			
2020	5,29	5,54	1.778,11	1.778,11
2021	5,56	6,10	3.822,94	5.601,05
2022	5,83	6,71	6.165,60	11.766,66
2023	6,13	7,38	8.840,55	20.607,21
2024	6,43	8,12	11.885,91	32.493,12
2025	6,75	8,93	15.343,87	47.836,99
2026	7,09	8,28	8.363,01	56.200,00
2027	7,45			

Tijdens de ALV van december 2017 is al het principebesluit genomen de bijdrage jaarlijks met 5% te verhogen om het RFGO aan te vullen. In de kolom 'Structureel 5%' is te zien hoe de jaarlijkse bijdrage zich dan zou ontwikkelen. In de kolom 'Extra 5%' is de jaarlijkse bijdrage berekend als de extra verhoging wordt toegepast.

Het gevolg van de verhoging voor de jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds blijkt uit de laatste kolommen. In 2026 is al geen extra verhoging van 5% meer nodig en per 2027 kan de bijdrage weer worden verlaagd naar het niveau dat dan nodig is voor de reguliere aanvulling van het RFGO.

**Gevraagd besluit aan de ALV PK op 17 juni: ga akkoord met financiering van de uitbreiding van de BMI en het sleutelplan uit het Reservefonds Groot Onderhoud en met een extra jaarlijkse verhoging van de maandelijkse bijdrage met 5% totdat dit bedrag weer in het RFGO is teruggestort.**