



## ***Verslag van de werkzaamheden aan het Alvan Tsaghik Children's Development Center Gyumri sinds september 2017***

In september 2017 hebben wij het laatste verslag gestuurd met daarin de beschrijving van de afsluitende werkzaamheden op de bovenverdieping en de stand van zaken op de benedenverdieping. Tegelijkertijd hebben wij een nieuw verzoek ingediend voor een schenking van € 25.000 om twee belendende percelen met bebouwing te kunnen aanschaffen, de dakconstructie van het hoofdgebouw te kunnen verstevigen, de binnenplaats te kunnen opruimen en een omheining voor de binnenplaats te realiseren.

Stichting Het Bosje heeft dat verzoek gehonoreerd.

Graag brengen wij verslag uit van de werkzaamheden vanaf dat moment.

In dit verslag vindt u de volgende onderwerpen:

- Het hoofdgebouw
- De aankoop van de belendende percelen
- De binnenplaats
- Problemen in de uitvoering

Daarnaast vindt u in de bijlage een PowerPointpresentatie met foto's van de onderdelen. De nummers genoemd in onderstaand verslag corresponderen met de nummers van de dia's in deze presentatie.

### ***Het hoofdgebouw***

Enkele kleine voorzieningen zijn aangebracht op de bovenverdieping. Het betreft een metalen luik in het plafond naar de dakverdieping. Dit luik werd netjes afgewerkt, maar blijkt in de praktijk erg zwaar te zijn, zodat wij nu nadenken over een andere oplossing. (16-18)

Men is in Armenië niet bekend met brandbeveiliging door middel van roosters aan de buitenkant van de ramen, die van binnenuit kunnen worden geopend. Dit onderdeel moet nog worden afgemaakt.

De ventilatie op de bovenverdieping en de benedenverdieping is geïnstalleerd en werkt. Geen oplossing is gevonden voor het inblazen van koude lucht in de winter. Deze koude lucht zou door middel van warmtewisseling moeten worden voorverwarmd, omdat anders de kans bestaat dat de gebruikers van het gebouw de ventilatie niet gaan gebruiken. Met een Nederlands bedrijf in Zoetermeer is contact gezocht en dit bedrijf heeft een analyse en een offerte gedaan. Helaas bleek deze offerte onze financiële mogelijkheden ver te overstijgen en hebben wij van verdere actie moeten afzien. (20)

De benedenverdieping is sinds de zomer 2017 verder aangepakt. Gerealiseerd zijn de volgende zaken:

- Betonnen vloer over de hele oppervlakte. Geprobeerd is deze zo vlak mogelijk te maken en door het openen van ramen en het gebruik van ventilatie zo droog mogelijk te maken. Helemaal gelukt is dat niet, de vloer is licht oneffen en wij vermoeden dat ook vocht een factor zal blijven.
- Aan de straatkant van het gebouw is de grote garagepoort in het huis verwijderd en de ontstane opening met passende donkere stenen dichtgemetseld. Tevens zijn daarbij ramen geplaatst. (3-4)

- Aan de binnenplaatszijde is de buitenmuur van het bijgebouw versterkt door er aan de binnenzijde een muur tegenaan te bouwen met daartussen ijzervlechtwerk.
- In de dezelfde zijde werd een nieuwe ingang gerealiseerd, zodat men nu vanuit de binnenplaats een ingang naar de benedenverdieping heeft, naast de al aanwezige ingang vanaf de straat. (14)
- De douche met toilet werd betegeld evenals de andere toiletgroep voor volwassenen. (23-24)
- Het oorspronkelijke idee van gescheiden toiletgroepen voor jongens en meisjes werd aangepast. Gerealiseerd werd een toilet voor jongens en meisjes. Dit gedeelte is ook betegeld. De daarnaast gelegen ruimte zal nu als omkleedruimte gebruikt worden voor sportactiviteiten.(22)
- Nadat de vloer was gedroogd voor zover mogelijk, werd er in november een laminaatvloer gelegd in beide ruimtes beneden. Na enige maanden bleek de vloer iets te gaan bollen en heeft men een strip geplaatst in het midden van de Technasiumruimte. Dit blijkt vooralsnog voldoende te zijn. In de middenruimte bij de toiletten ontstond een probleem door het plaatsen van goederen uit de container die begin mei 2018 arriveerde. Het gewicht van die goederen zorgde ervoor dat de zijkanten van het laminaat gedeeltelijk afbraken omdat door de niet vlakke ondergrond dit laminaat onvoldoende werd ondersteund. Intussen is het laminaat opnieuw gelegd en gedeeltelijk vervangen door overgebleven laminaat dat eerder voor de bovenverdieping werd gebruikt. (25-28)
- De muren van de ruimtes zijn geschilderd
- Verwarmingen en ventilatie zijn aangelegd (28)
- Lamellengordijnen zijn geplaatst bij alle ramen in het gebouw voor zonsbescherming en privacy (28)
- De dakconstructie is nog niet vernieuwd met een metalen constructie (zie verder beneden bij problemen in de uitvoering)

### ***Aankoop van de belendende percelen***

In de zomer van 2017 is een begin gemaakt met de aankoop van de belendende percelen. De verkopers hebben daarvoor 2 advocaten ingeschakeld die als vertegenwoordigers met ons hebben gesproken. Als koper treedt op René Beunk.

Het te betalen bedrag werd vastgezet op \$ 18.000 inclusief de kosten. Het betreft volgens het kadaster 4 percelen waarop drie huizen staan. Twee van deze huizen zijn niet meer dan ruïnes, het derde werd bewoond door een oude dame.

Om het goede verloop te waarborgen, is er een contract opgesteld met als deadline 31 maart 2018.

Wanneer de zaak dan nog niet geregeld zou zijn, betalen verkopers de \$ 18.000 aan René Beunk als koper terug.

Voor de afhandeling van de zaken in Gyumri heeft René Beunk Lilit Gyunashyan (de directrice van de NGO Alvan Tsaghik Children's Development Center) bij de notaris in Gyumri een volmacht gegeven.

Voor het perceel met het huis van de oude dame verliepen de zaken voorspoedig. We hebben haar de tijd gegeven tot eind februari 2018 om te vertrekken.

Voor de andere percelen lagen de zaken lastiger. Deze percelen behoren aan een familie die in Rusland woont en de overdracht moest via de rechtbank worden geregeld. Omdat de vertegenwoordiger van de familie daarvoor uit Rusland moest overkomen en er stakingen waren in Armenië waaraan ook personeel van de rechtbank deelnam, is deze procedure nog steeds niet helemaal afgehandeld. Wel is de uitspraak van de rechtbank gedaan met een voor ons positief resultaat, de uiteindelijke certificaten liggen nog bij het kadaster.

Op 20 augustus 2018 kregen wij bericht, dat de verklaringen van het kadaster binnen zijn en daarmee die zaak is afgehandeld.

### ***De binnenplaats***

Vanaf februari 2018 is er een begin gemaakt met het aanleggen van de speelplaats. Voor de inrichting van de speelplaats heeft er een Technasiumproject van vvo3-leerlingen van het Candea College in Duiven gedraaid. De ideeën van de verschillende groepen werden in een eindontwerp vastgelegd dat we willen uitvoeren.

We hebben besloten om de huizen in ruïnestaat af te breken. Wij hebben hiervoor toestemming moeten vragen van de plaatselijke autoriteiten. De Seismic Authority heeft het advies gegeven alles af te breken, ook het huis van de oude dame. Daarmee konden wij onze werkzaamheden beginnen. (9-10)

Wij hadden een optie om tabula rasa te maken door de inzet van zwaar materieel. Het bedrag in de begroting was daarop gebaseerd. Om een aantal redenen hebben wij besloten om de zaak anders aan te pakken.

- Wij wilden de stenen hergebruiken
- Wij wilden het hout hergebruiken of verkopen
- Het huis van de oude dame paste in de stijl van de straat en was door de leeftijd (ongeveer 100 jaar) ook min of meer historisch te noemen

Hiermee namen wij op de koop toe, dat de kosten daarmee enigszins zouden stijgen. Het voordeel was weer dat wij voor de muur naar de burens geen stenen hoefden te kopen.

Gerealiseerd werden eind april 2018 enkele onderdelen van het plan van de Technasiumleerlingen. Een kleine tribune voor een speelplaatsje/toneel(11), een houten klimkasteel en een daaromheen liggende zandbak (12) werden in drie dagen door acht leerlingen van de Technasiumklas en drie docenten van het Candea College uitgevoerd. De leerlingen hebben de reis en de materialen voor het klimkasteel kunnen bekostigen door een bijdrage van hun school en door sponsoracties door de leerlingen in de regio Duiven. De glijbaan is aan de NGO geschonken door een plaatselijk bedrijf.

Het fundament van de muur naar de burens werd door plaatselijke krachten gelegd. Een probleem vormde de hoogte en de versteviging van het bovenste deel van de muur. Deze werd/wordt door enkele voormalige huisdelen gestut. Wij overwogen deze versterkingen te integreren in een later te bouwen eetruimte/keuken. Eind juli was dit deel van de werkzaamheden afgerond. (8)

Tevens werd er een fundament gelegd voor de later te realiseren eetruimte/keuken. (13)

### ***Problemen in de uitvoering***

In de maanden februari, maart en tot half april hebben een wisselend aantal mensen betaald aan het opruimen gewerkt. Ingezet werden daarbij mensen voor het simpele graafwerk, het opruimen van vuilnis en enkele vakmensen op het gebied van sloop. Ook werd de hulp ingeroepen door het Seismic Authority, een overheidsinstelling in Gyumri.

Gaandeweg bleek dat ons besluit, om niet te werken met groot materieel, extra kosten zou gaan opleveren. Er lag veel meer rommel dan eerst aangenomen en het slopen van enkele later gebouwde huisdelen was veel lastiger dan voorzien omdat het om zeer hard beton ging. Doordat de vrachtwagen niet op het terrein kon komen omdat de buitenmuren naar de straat moesten blijven staan, werd veel materiaal afgevoerd per hand.

In juni bleek ook dat de muur van het oude huis die de afscheiding naar de straat vormde, dusdanig instabiel was, dat het een gevaar voor de veiligheid van voorbijgangers opleverde. Deze muur moest worden afgebroken en opnieuw worden gebouwd. Dit werd tot begin augustus 2018 gerealiseerd. (6-7)

### **Financiën**

1. De oorspronkelijke begroting voor de verbouw van het pand was € 46.569.
2. Voor de aankoop van de belendende percelen, de versterking van de dakconstructie, het opruimen van het terrein en de bouw van de muur om de speelplaats was € 25.000 begroot.

Ad1 Stichting Het Bosje heeft daarvoor € 35.000 als lening gegeven voor de verbouw van het huis.

Ad 2 Stichting het Bosje heeft € 25.000 als schenking gedaan voor aankoop van de belendende percelen, het opruimen van de binnenplaats, het versterken van de dakconstructie en het bouwen van de muur naar de burens.

De begroting van € 46.569 konden wij door inbreng van eigen werk terugbrengen naar € 39.937. Wij hebben toen besloten, ondanks het verschil van bijna € 5000 de werkzaamheden toch te starten. Van de begrote onvoorziene uitgaven hebben wij er €855 gebruikt zodat er uiteindelijk een begroting stond ter grootte van € 38.292 en daarmee een overschrijding van € 3292.

Doordat we uit het Technasiumproject een meevaller van € 1932 hadden konden wij dat bedrag inzetten voor een van onze projecten naar keuze. Wij hebben gekozen voor de muur naar de burens en de herbouw van de muur naar de straat. Een tegenvaller bleek namelijk de buitenmuur naar de straat te zijn. Deze was dusdanig instabiel dat het een gevaar opleverde voor voorbijgangers en natuurlijk voor de kinderen in de speeltuin.

Voor het herstel van de muur naar de straat en de muur naar de burens moeten we ongeveer €2000 uittrekken.

Tijdens de verbouwing hebben wij de overschrijding niet voldoende kunnen terugdringen en daarmee is een van de werkzaamheden nog niet uitgevoerd. Het betreft de vervanging van de dakstoel door een metalen constructie, die sterk genoeg moet zijn om zonnepanelen te dragen. Om toch aan onze verplichting te kunnen voldoen, overwogen wij nu de houten balken te gebruiken, die uit het oude huis zijn vrijgekomen. Wij gaan ervan uit dat de kwaliteit van het hout voldoende is.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het opruimen van de binnenplaats. In de maand augustus moet die worden gebruikt voor het zomerkamp dat wij aanbieden voor kinderen vanaf 8 jaar. Daarna zal een begin worden gemaakt met de vervanging van de dakconstructie.

Enkele punten van zelfkritiek mogen niet ontbreken. In de periode februari-april 2018 is er door de NGO geen heldere administratie geweest van het aantal uren en het aantal mensen dat heeft gewerkt aan de binnenplaats. Dit manco is door Hovik Papoyan (onze uitvoerder) en Lilit Gyunashyan erkend. Vanaf dat moment worden dagelijks briefjes ondertekend door de mensen die aan het werk zijn geweest waarop het aantal gewerkte uren wordt bijgehouden. Deze administratie wordt door Lilit gedaan.

Lilit en Hovik hebben ook ingezien dat een betere communicatie over de uitgaven in relatie tot het banksaldo noodzakelijk is, waardoor mogelijke overschrijdingen eerder worden gesignaleerd.

Zevenaar, 23-8-2018