



NIEUWSBRIEF DE NEERLANDIA 1

1 juni 2021

Voor jullie ligt de eerste nieuwsbrief van de VvE van De Neerlandia Maassluis. Het is de bedoeling tot de datum van oplevering tweemaandelijks een nieuwsbrief uit te geven. In deze nieuwsbrieven wil het Bestuur belangrijke feiten met de bewoners delen en hen vragen input te leveren. In deze nieuwsbrief stelt de voorzitter van onze VvE zich verder aan u voor, houdt de Technische Commissie ons op de hoogte van de bouwbegeleiding en mogelijke kijkdagen, geeft Peter Los een inkijkje in de werkzaamheden van de kascommissie en vragen wij u om u aan te melden voor nieuwe of vrijgekomen bestuur/commissiefuncties.

De voorzitter stel zich nader aan de bewoners voor

Ik ben Jacques Claessen (71 jaar) en woon straks op de Doggevaart 42. Ik ben na jaren als lid van de vrijwillige brandweer Maassluis in 1986 (beroeps)commandant brandweer Maassluis geworden. Bij de fusie in 2000 tussen de brandweren van Schiedam, Vlaardingen, Maassluis en Hoek van Holland werd ik plaatsvervangend commandant van de gefuseerde



brandweren. Hier was ik onder andere belast met de nieuwbouw van de kazerne Maassluis. De brandweer Waterweg is in 2005 opgegaan in de veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond waar ik belast werd met bijzonder projecten en later als coördinator van de afdeling brandpreventie in het district Waterweg. Hier ben ik in 2010 met FLO gegaan.

In mijn vrije tijd ben ik lid van de jeu de Boulevereniging Allez Tীর hier in Maassluis. Bij deze vereniging heb ik diverse bestuursfuncties bekleed terwijl ik tevens ook als regionaal scheidsrechter actief ben binnen het district West van de Nederlandse Jeu de Boule Bond. Daarnaast ben ik als vrijwilliger werkzaam binnen de Stichting Sleepboothaven Maassluis en later ook als vrijwilliger op het bergingsvaartuig Bruinvisch.

Mijn motivatie om mij beschikbaar te stellen voor een bestuursfunctie is enerzijds omdat er behoefte was aan kandidaten voor het bestuur en omdat ik graag vooraf betrokken wil zijn bij beslissingen die er rond het appartementencomplex genomen moeten worden.

Ik geef nu het stokje door aan onze penningmeester Ard-Jan van der Aart die in de volgende nieuwsbrief zichzelf nader aan jullie zal presenteren.

Bouwinspectie

Na enige gesprekken heeft Propendum van het bestuur van de VvE De Neerlandia opdracht gekregen de periodieke bouwinspectie te verzorgen. De inspectie wordt door een vaste inspecteur uitgevoerd en vindt een keer per vier weken plaats. De inspectie wordt samen met twee vertegenwoordigers van de technische commissie gedaan. Namens Waal lopen de projectleider en een hoofdvoeder mee. Willem Verburgh, lid van onze Technische Commissie legt uit hoe zo'n inspectie verloopt.

“De start van de inspectie is wisselend. We bepalen waar we beginnen. In de laagbouw, de parkeergarage met de bergingen of in de hoogbouw. Door Corona heeft er slechts een ruwbouwinspectie kunnen plaatsvinden. De totale ruwbouw van De Neerlandia was gereed, eventueel bijsturen was niet meer mogelijk. De kwaliteit van de ruwbouw is goed te noemen. De afbouwinspectie heeft betrekking op die onderdelen waar na de oplevering de VvE verantwoordelijk is qua beheer en onderhoud. Dit heeft voornamelijk betrekking op de schil van het gebouw, gevels en dak. Maar ook de algemene ruimten en technische installaties, parkeerterrein en beplanting. Deze onderdelen kunnen vanaf het begin gevolgd worden. De kwaliteit van het geleverde is goed, op onderdelen zelfs zeer goed.

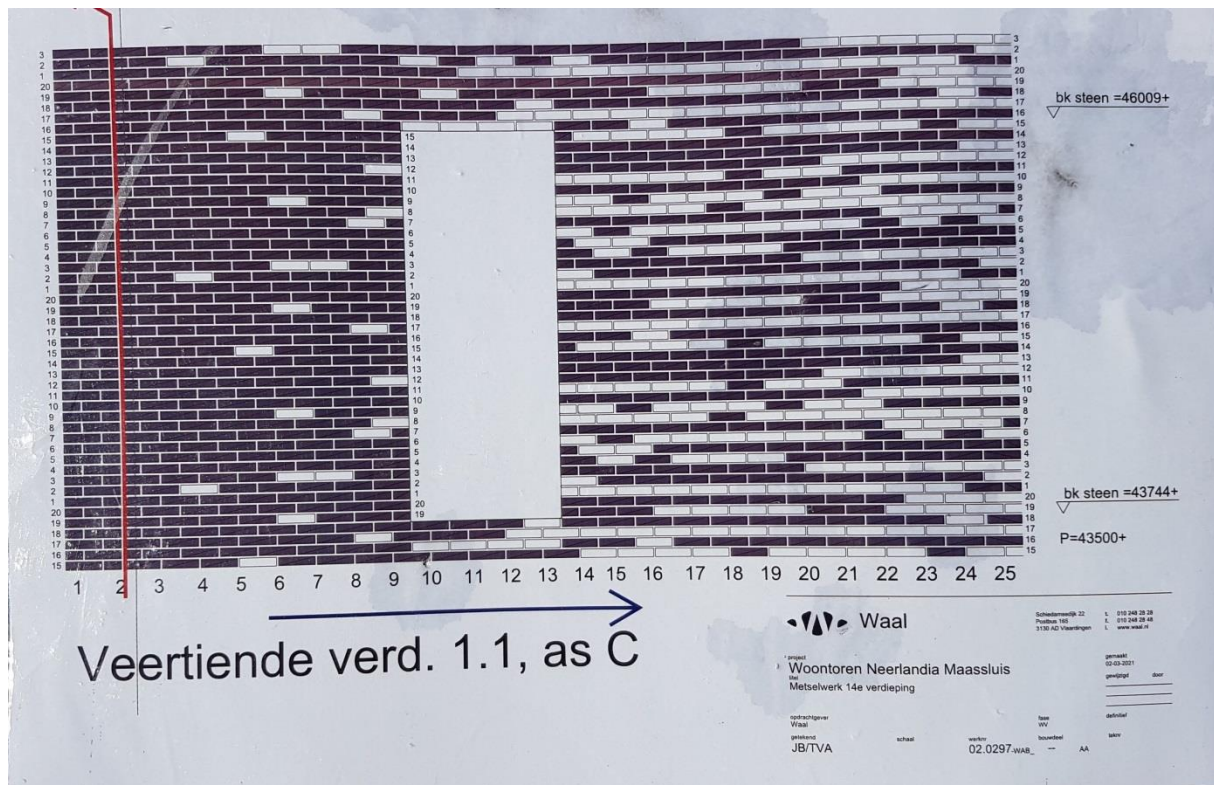
De medewerking van Waal verloopt prettig, vragen worden adequaat beantwoord. Clean werken voert de boventoon. Na afloop van de inspectie vindt een evaluatie plaats en worden eventuele geconstateerde gebreken besproken en hoe deze opgelost gaan worden. De napraat wordt afgesloten met het doornemen van de bouwactiviteiten voor de komende weken.”

Voortgang bouwinspectie en kijkdagen

Op 11 mei 2021 was de derde inspectieronde van De Neerlandia door Propendum in het bijzijn van twee leden van onze Technische Commissie. De focus lag die dag op de lage toren. De bevindingen van bedoelde leden van onze Technische Commissie waren als volgt.

Het plaatsen van de binnenwanden is gevorderd tot en met de vierde etage. Ook hiervan is vastgesteld dat dit er goed uitziet. Ook zijn in de lage toren vanaf boven naar beneden al veel raamkozijnen geplaatst. Ook dit gaat goed en netjes. Op de zesde etage is het grondhout voor de gevelbeplating aangebracht. De kunststofrandafwerking van het dak en het balkon van de zesde etage zijn volledig en nauwgezet aangebracht. Op het balkon zijn de standers van het balkonglas geplaatst.

Het verwijderen van de steiger rond de laagbouw start naar verwachting in week 20. Het is de bedoeling dat per week een steigerverdieping wordt afgebroken waardoor het metselwerk steeds meer zichtbaar wordt. Weliswaar is er een aantal opmerkingen geplaatst over het voegwerk, maar in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het metselwerk strak is uitgevoerd. Het metselwerk is 100% aan de hand van tekeningen uitgevoerd, de architect heeft steen voor steen aangegeven waar deze moet liggen om de gewenste kleurschakering te krijgen.



Schema metselwerk veertiende verdieping

In de hoogbouw hebben wij de gestucte wanden en gespoten plafonds gezien. Nu wanden en plafond wit zijn geeft dit een heel ruimtelijk effect en zijn de afmetingen van de woningen goed waar te nemen. Ook de kwaliteit van dit werk is goed. De tegelzetters zijn gevorderd tot de derde verdieping. Op de begane grond van de toren is begonnen met het aanbrengen van de verdeelstukken van de vloerverwerking, een indrukwekkend stukje koperwerk. Ook is gestart met het afmonteren van de elektrische installatie. Het aanbrengen van het tegelwerk in het middenschip start omstreeks week 22.

Het aanbrengen van de scheidingswanden van de bergingen vordert gestaag evenals het aanbrengen van de plafonds tegen de onderzijde van de vloeren van de begane grond. De invloed van Corona is nu goed te merken. Een flink aantal onderaannemers heeft te kampen met zieke werknemers of werknemers zitten in quarantaine. De komende weken staan de volgende werkzaamheden gepland, waarbij de start van deze werkzaamheden uiteraard afhankelijk is van beschikbaar personeel bij de diverse onderaannemers:

- week 22/23; het verwijderen van de tijdelijke betonplaten uit de parkeergarage, uitvoeren grondwerkzaamheden en start straatwerkzaamheden. Dit gedeelte straatwerk zal omstreeks de bouwvakvakantie klaar moeten zijn;
- week 24/25: het aanbrengen van de gevelbeplating hoogbouw;
- week 24/25: het verwijderen van de bovenste steigeretage bij de hoogbouw. Per week zakt de steiger 1 á 2 etages.

Kijkdagen

Met de vertegenwoordigers van Waal is uitvoerig over het gewenste kijkmoment gesproken. Waal worstelt met de organisatie van kijkdagen. Hoewel op zo'n moment per appartement maar twee personen aanwezig mogen zijn is de ervaring dat dit soms een veelvoud is. Voor eengezinswoningen is een kijkmoment organiseren geen probleem, daar gaan alleen de toekomstige bewoners door de voordeur. Bij een appartementencomplex is dat iets anders. Alle toekomstige bewoners moeten via dezelfde lift en/of dezelfde trap. Waal streeft ernaar om deze maand een besluit te nemen. Echter voor de bouwvakvakantie zal er waarschijnlijk geen kijkmoment georganiseerd kunnen worden. Kijkmomenten zullen na 16.00 uur plaatsvinden als er geen uitvoerend personeel meer aanwezig is en zal voor 76 appartementen via een strak schema moeten verlopen. Wordt vervolgd!

Wat doet de kascommissie

Het is verplicht in de VvE een kascommissie te hebben van minimaal twee personen. Tot op heden is Peter Los het enige commissielid. Zijn ervaringen deelt hij graag met jullie.

“Vanaf het moment van benoeming ben ik betrokken geweest bij de opzet van het bestuur en de diverse commissies, in mijn geval de kascommissie. Ik kreeg meteen inzicht in alles wat er speelde, van rolpoort, bouwbegeleiding tot het opzetten van de financiële administratie. Dat laatste had mijn meeste aandacht. Voor de inrichting ervan heb ik regelmatig contact gehad met onze penningmeester, Ard-Jan van der Aart. Met hem ben ik op bezoek (digitaal dan) geweest bij de penningmeester van de Albatros om de nodige ervaring op te doen. Op de rol staat nog een gesprek met de kascommissie aldaar. In die opzetfase was het fijn bij alles betrokken te zijn.

Nu het bestuur zelfstandig functioneert ontstaat er zoals het hoort meer afstand met de kascommissie. De kascommissie is immers het orgaan dat de penningmeester en het bestuur controleert op de financiën en besluiten met financiële consequenties. Om hier goed invulling aan te kunnen geven heb ik sinds kort online inzage in onze financiële administratie op de portal bij Koeze. Ook krijg ik notulen van de bestuursvergaderingen zodat ik goed op de hoogte blijf. En natuurlijk praat Ard-Jan mij regelmatig bij. Omdat de kascommissie wettelijk moet bestaan uit minimaal twee leden heb ik behoefte aan een collega. Daarnaast, twee weten en zien meer dan één. Verderop tref je meer informatie daarover aan. Hopelijk gaan we snel een team vormen, ik zie ernaar uit.”

Vacatures en mutaties bestuurs-/commissieleden

Het is wettelijk verplicht een VvE bestuur te hebben. Daarnaast zullen er altijd commissies zijn om de leden van de VvE en het Bestuur te ondersteunen. De kascommissie is wettelijk voorgeschreven. De overige commissies zijn dat niet, maar wel erg belangrijk om ons appartementencomplex up-to-date te houden en een optimaal woonplezier te bevorderen. Het niet voldoen aan de wettelijke verplichtingen zou in het uiterste geval kunnen betekenen dat wij externe expertise moeten inkopen en onze financiële VvE bijdrage daardoor omhoog zal gaan. Ook geven wij ‘buitenstaanders’ dan deels de regie over ons

complex in handen. Wij denken niet dat wij dit moeten willen. Vandaar een dringende oproep om een steentje bij te dragen aan ons wooncomfort en te reageren op openstaande vacatures.

Vacature kascommissie

De kascommissie dient uit minimaal twee leden te bestaan. Zoals Peter Los bovenstaand al heeft aangegeven missen we nog een kascommissielid. Vandaar onze dringende oproep u aan te melden voor de deze noodzakelijke functie. Dit kunt u doen door een mail naar info@koeze.nl te sturen. Alvast veel dank daarvoor.

Vacature secretaris

Helaas is Ingrid Wijnhorst vanwege privé omstandigheden niet meer in staat de functie van secretaris VvE uit te voeren. Ingrid licht dit zelf toe.

“Sinds februari zet ik mij in als secretaris voor de VvE De Neerlandia. De afgelopen maanden hebben we, veelal achter de schermen, gewerkt aan het neerzetten van een basisstructuur voor het bestuur en de overleggen. Omdat er wat veranderingen zijn in mijn privésfeer - waaronder het leuke nieuws dat wij grootouders worden en ik straks een rol als oppas oma krijg! - die de nodige tijd en aandacht zullen vragen, heb ik in overleg met het bestuur besloten me nog tot 1 september van dit jaar vol enthousiasme in te zetten voor alle VvE-zaken.

Dit betekent dat we op zoek zijn naar een nieuwe secretaris voor de VvE, liefst op korte termijn, zodat ik zaken kan overdragen. Uit ervaring kan ik zeggen dat het een interessante en veelzijdige rol is en dat de samenwerking met het bestuur en commissies zeer prettig is.”

Vandaar dat wij dringend op zoek zijn naar een bewoner die Ingrid gaat vervangen. Jouw aanmelding daartoe zien wij graag tegemoet via e-mail: info@koeze.nl. Alvast veel dank daarvoor.

Diverse vacatures commissies en werkgroepen.

Uit ervaring van andere appartementencomplexen is gebleken dat een volwassen VvE behoefte heeft aan diverse ondersteunende commissies of werkgroepen. Zie bijvoorbeeld de commissies die een appartementencomplex vlakbij ons heeft: <https://www.wonenindefurie.nl/index.html>.

Voorbeelden van commissies naast de technische commissie zijn:

- commissie groenvoorziening;
- commissie activiteiten;
- commissie lief en leed.

Ook lijkt ons een tijdelijke werkgroep ‘oplevering/verhuizing’ belangrijk. Dit om de verhuizingen in ons complex te plannen en coördineren. Dit voorkomt een chaos aan ongestructureerde verhuisbewegingen en daaruit voortvloeiende irritaties.

Ook hier het dringende verzoek u aan te melden voor een van deze noodzakelijke functies. Dit kunt u doen door een mail te sturen naar info@koeze.nl met daarin uw voorkeur. Wij zijn u hiervoor bij voorbaat zeer dankbaar.

Mutaties Technische commissie

Helaas heeft Joop van Bergen om persoonlijke redenen te kennen gegeven zijn werkzaamheden in onze Technische Commissie te beëindigen. Joop heeft zijn lopende projecten afgemaakt en is waar nodig nog ad-hoc beschikbaar. Het VvE Bestuur dankt Joop voor zijn grote inzet voor De Neerlandia. Niet alleen op technisch gebied, maar ook op het brede terrein van de VvE. Vooralsnog zal de TC haar werkzaamheden met drie leden continueren.

Website

Langs deze weg maken we jullie nogmaals attent op het bestaan van de website Neerlandia: <https://sites.google.com/view/neerlandia-maassluis/>. Op deze website treffen jullie onder andere het actuele nieuws aan, worden foto's en video's gepresenteerd (vanaf de start van de bouw tot op heden) en zijn belangrijke documenten te raadplegen. Naast deze website bestaat er ook een Facebook- en WhatsAppgroep. Nadere informatie hierover is te verkrijgen bij Aad Tinnenbroek: tinnenbroek@gmail.com.

Vooruitblik volgende nieuwsbrief

In de volgende nieuwsbrief willen we een korte toelichting geven hoe een VvE eruit ziet en hoe de rollen zijn verdeeld. Daarnaast willen wij ingaan op veel gestelde vragen van bewoners. Bijvoorbeeld over de vloeren, zonwering, laadpalen, individuele bouwbegeleiding etc. Het is de bedoeling dat er vooraf een inventarisatie plaatsvindt van de vragen die onder de bewoners leven.