

*Het is al weer enige tijd geleden, maar hier ligt dan toch voor u, de vierde editie van de nieuwsbrief van de VVE Maasdam. Wij voorzien u op deze wijze van nuttige, leuke en helaas soms ook minder leuke informatie met betrekking tot de VVE, ons gebouw en de omgeving. De nieuwsbrieven zijn ook terug te vinden op website. Deze is nog niet geheel af, maar raakt wel steeds meer gevuld met nieuws en informatie voor alle Maasdam bewoners. Ons website-adres is [www.vvemaasdam.nl](http://www.vvemaasdam.nl).*

### **Voorstel vervanging hydrofoorinstallatie**

Onze hydrofoorinstallatie is eerder dan gepland aan vervanging toe.

De hydrofoor is de installatie waarmee binnen ons gebouw de waterleiding op druk gehouden wordt. De installatie bestaat uit een expansievat (druk vat), een pomp en een terugslagklep.



Het expansievat, dat onder de gewenste druk staat, is (gedeeltelijk) gevuld met lucht, en is gescheiden van het water door een membraan.

De pomp, pompt het aangevoerde water naar het expansievat tot een bepaalde druk is bereikt. Als er in het hierop aangesloten lokale waterleidingnet water verbruikt wordt (onze douches, kranen, toiletten), daalt de druk in het vat. Als een bepaalde minimumdruk wordt bereikt, slaat de pomp weer aan. Zo staat het water altijd onder een bepaalde minimumdruk zonder dat een of meerdere pompen continu hoeven te draaien. De terugslagklep zorgt voor een scheiding tussen de aanvoer en de afvoer: anders zou de druk verloren kunnen gaan via de aanvoerleiding, waardoor de pomp aan en uit gaat terwijl er geen verbruik is.

Het systeem zorgt er dus voor dat we altijd voldoende waterdruk hebben. Nu is gebleken dat van twee van de drie drukvaten de membranen lekken (drukverlies) en dat we een stuk "dode" leiding hebben waar drinkwater in kan stil staan. Dat vergroot het risico op legionella.

De hydrofoorinstallatie, actief sinds 1998 staat in 2018 op ons Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP; euro 7.300) ingepland voor vervanging. Voor het eerder dan in het MJOP vervangen is formeel toestemming van de Algemene Leden Vergadering (ALV) nodig.

Met de aanname dat onze ALV ergens rond 1 februari 2017 zal zijn en de levertijd van de pompen 2 maanden bedraagt, betekent dat een nieuwe installatie in april 2017 geplaatst zal zijn. Dat is over 6 maanden.

Op basis van de huidige gebreken en het feit dat de hydrofoorinstallatie aan het einde is van zijn

levensduur, stelt het VVE-bestuur (gesteund door de technische commissie alsook de expert van de hydrofoorinstallatie) voor, de installatie begin 2017 te vervangen. Als we dat niet doen zullen we relatief hoge kosten kwijt zijn aan reparaties om de periode tot 2018 te overbruggen.

Dat is ons inziens een ongewenste situatie. Daarom stellen wij voor de opdracht voor het vervangen van de hydrofoorinstallatie begin december 2016 te plaatsen. Dan kan het systeem in februari 2017 geïnstalleerd worden. We zijn ons ervan bewust dat dit tegen de VVE-regelgeving in is maar achten het technisch en economisch de verstandigste beslissing. Indien tegen dit plan bezwaar wordt gemaakt door meerdere (5) appartement eigenaren dan zullen we niet overgaan tot het plaatsen van de opdracht voor vervanging.

*Wij verzoeken u indien u bezwaar heeft dit schriftelijk kenbaar te maken aan het bestuur vóór 1 december 2016. Dat kan door een brief te posten op nummer 9 of een e-mail te richten aan [secretaris@vvemaasdam.nl](mailto:secretaris@vvemaasdam.nl).*

### **Politie inval**

Recent heeft in een van de appartementen op de tweede verdieping midden in de nacht een inval van de politie plaatsgevonden. Het ontsluiten van de woning is gepaard gegaan met grof geweld. Deze actie heeft grote impact gehad op direct omwonenden.

Een delegatie van het bestuur heeft inmiddels met de wijkagent gesproken. De persoon waarnaar de politie op zoek was is niet in het appartement aangetroffen. Verder kan er vanuit de politie, zolang dit onderzoek loopt, geen verdere informatie worden verstrekt.

Het betreft hier een verhuurd appartement. Er is contact opgenomen met de eigenaresse en deze heeft inmiddels een aannemer opdracht gegeven om de deur weer in dezelfde staat te brengen als voorheen.

In Rotterdam is in toenemende mate sprake van "spookhuurders". Dit betreft criminelen die via

makelaars panden huren, bij voorkeur in een hoogbouw appartement en op deze manier in de anonimiteit criminele activiteiten ontwikkelen. Rotterdam Zuid is hiervan ook niet verschoond gebleven zoals recent op TV te zien en in de krant te lezen. De Rotterdamse politie heeft voor de bestrijding en opsporing van spookhuurders een speciaal team opgericht.

Als bestuur onderzoeken we wat wij kunnen bijdragen aan het verminderen van de kans dat dit in ons gebouw plaatsvindt. Wij gaan bij de politie alsook bij de brancheorganisatie VVE-belang na wat de mogelijkheden zijn. Wellicht dat dit ook zal leiden tot een aangepast formulier "huurders-verklaring". De bekende huurder is soms ook alleen een makelaarskantoor, maar wij hebben, voor het gebruikersregister van de Maasdam, de naam en verklaring van de daadwerkelijke bewoner nodig.

De eigenaar van een woning blijft uiteindelijk vanuit de VVE gezien altijd de verantwoordelijke, ook voor het aanleveren van de naam van de huurder en de door hem ingevulde huurders- c.q. gebruikersverklaring.

### **Het verbeterde Huishoudelijk Reglement**

Bijgevoegd bij deze nieuwsbrief treft u het, sinds 1 februari jl. van kracht zijnde huishoudelijk reglement. Dit is, evenals de verplicht te gebruiken huurdersverklaring, ook te vinden op onze website. Daar staan binnenkort ook de officieel vertaalde Engelstalige versies.

### **Konijnen**

Het ingrijpen van de boswachter om de konijnen te vangen heeft resultaat gehad! De konijnen zijn verhuisd of hebben het hazenpad gekozen. Sinds enkele maanden is er echter één konijn teruggekeerd maar zolang deze solitair blijft hoeven we niets te vrezen.

### **En verder gaande op "onze" stoep & grasveld**

Is het u opgevallen dat de verlichting in de betonnen rand in het grasveld het weer doet? Jarenlang hebben hier maar een paar of geen van de vloerspots gebrand, maar na aanhoudend contact vanuit ons bestuur naar de afdeling openbare verlichting, is de gemeente er

begin deze zomer toe overgegaan om alle spots te vervangen door LED spots en ziet het er in het donker weer geweldig en verzorgd uit.



En wat te denken van de onkruidvrije stoepband? Dankzij de extra inspanning van 2 van onze bestuursleden zag ook de aanlooproute naar onze middenentree er deze zomer weer een stuk verzorgder uit. Dat doen ze er "gewoon" even bij in hun vrije tijd en dat mag ook weleens worden gezegd; Bram en Rob bedankt!



### Paraplu's

De tijd van het jaar is er naar: de paraplu. Een prachtig middel om je te beschermen tegen de regen.



Helaas zorgen natte paraplu's in de gemeenschappelijke gangen voor bacteriën in de vloerbedekking en kunnen er vochtplekken ontstaan.

Het wordt op prijs gesteld als de natte paraplu's in eigen huis te drogen worden gelegd.

### Vervanging ventilatieboxen

Met uitzondering van twee appartementen is het reinigen van de afvoerkanalen en vervanging van de ventilatieboxen afgerond. De technische commissie doet haar uiterste best om ook de laatste twee op korte termijn af te ronden. Medewerking van bewoners en eigenaren blijft essentieel.

### AED Ja of Nee => JA!

Tijdens de laatste ALV is besloten om over te gaan tot de aanschaf van twee AED's. Deze zijn opgehangen nadat er met grote belangstelling en inzet is deelgenomen aan twee trainingsavonden. In totaal zijn er ongeveer 40 bewoners getraind in het gebruik. Behalve zinvolle, vonden wij het ook nog hele gezellige avonden.



### Commissie Duurzaamheid

Tijdens de laatste Algemene Leden Vergadering is een commissie in het leven geroepen om

onderzoek te verrichten naar drie onderwerpen die in de toekomst in ons gebouw spelen.

- 1) Aansluiting garage elektrische auto's,
- 2) Zonnepanelen op het dak,
- 3) Mogelijkheden groene dakbedekking.

Met name punt 1 is inmiddels actueel geworden. De commissie is hiermee al ver gevorderd en streeft ernaar u op de eerstkomende ALV een concreet voorstel ter stemming te overleggen. Uiteraard ontvangt u vooraf de relevante informatie.

### **Nederlandse vlag boven op ons pand**

Op de Statendam wappert 24 uur per dag en 365 dagen per jaar de vlag. Er is een vraag van een bewoner binnen gekomen of wij dit op de Maasdam ook zouden kunnen doen. Momenteel wordt onderzocht of dit niet voor geluidsoverlast zorg voor de bewoners op de 11<sup>e</sup> verdieping. Dat vragen we na bij de Statendam. Ook gaan we na wat de kosten zijn om dit te realiseren. Naast aanschaf en regelmatige vlag vernieuwing, dient de vlag ook verlicht te worden. Het ziet er naar uit dat wij dit aan de bewoners ter stemming gaan voorleggen tijdens de ALV.



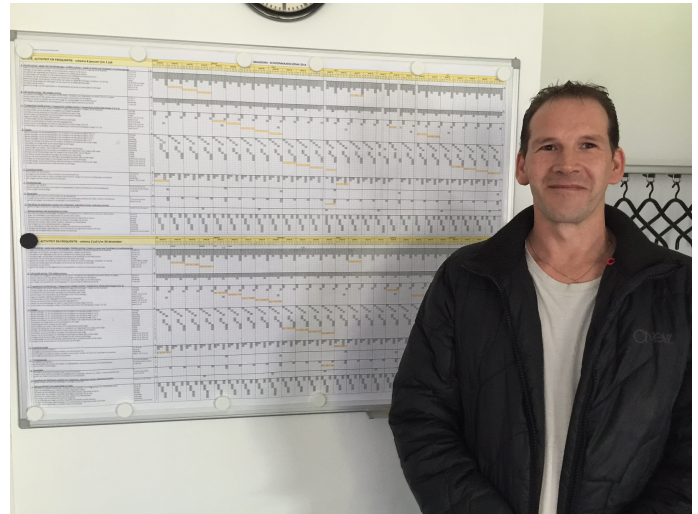
### **Spelende kinderen**

Regelmatig zijn er klachten bij het bestuur binnengekomen over lichte overlast van spelende jongere en oudere kinderen. Soms staan spullen in de weg, ligt er wat extra vuil op de vloer en zitten er veel vingerafdrukken op de ramen. Dit maakt het ook voor Jack lastig om die gedeeltes van het gebouw waar dit plaatsvindt goed op orde te houden. Bovendien is er zo nu en dan ook echte schade. Een oproep aan de betrokken bewoners met kinderen om bij te

dragen aan het opgeruimd en netjes houden. Dit zorgt ervoor dat als de andere bewoners thuishkomen (of hun bezoek) dat het netjes is. Dus even een doekje langs de ramen en/of de stofzuiger. Kleine moeite, groot plezier ☺.

### **Opmaak van de schoonmaak!**

Sinds december 2015 werkt Jack volgens het werkrooster dat we samen met Beercoo (het schoonmaak bedrijf waar Jack in dienst is) hebben opgesteld. Jack vindt het prettig werken.



Nu is de vraag aan de bewoners wat vindt u van de schoonmaak? Is het pand verzorgd? Zijn er zaken die anders of beter kunnen? Daarnaast mogen er natuurlijk ook complimenten worden gegeven.

### **Dringend verzoek om uw vragen altijd schriftelijk in te dienen bij het VVE-bestuur.**

Om zorg te dragen dat wij zorgvuldig omgaan met vragen van bewoners, verzoeken wij de bewoners de vragen die men formeel beantwoord wil hebben schriftelijk te stellen. Van mondelinge mededelingen aan bestuursleden bestaat geen duidelijk overzicht en dat kan leiden tot onnodige miscommunicatie. Daarnaast heeft de ervaring geleerd dat als vragen op papier gesteld worden deze meestal helderder verwoord zijn met een duidelijke vraagstelling. Zoals in het huishoudelijk reglement opgenomen kunt u schriftelijk vragen stellen door middel van een brief en deze te posten op nummer 9 of door een e-mail te sturen aan [bestuur@vemaasdam.nl](mailto:bestuur@vemaasdam.nl).