

NIEUWSBRIEF



2023/2

28 april 2023

Contact Informatie

Eigenaren

Algemene Storingen

VZB Vastgoed,

kantooruren 09:30-17:00 **070-4273 372****noodnummer 070-311 02 44**

info@vzbvastgoed.nl

Riolering

RRS 088 - 030 13 13

Huurders

Voor alle storingen

Heimstaden, iedere dag van00:00 – 24:00 uur. **085 - 0866039**

service@heimstaden.nl

(of online serviceportaal)



Storing in lift

ORONA 24/7 storingsdienst**0172 – 446111**

FACEBOOK en WHATSAPP zijn handig voor de onderlinge communicatie tussen bewoners, maar let op: dit is geen middel voor het melden storingen en/of klachten aan het VvE-bestuur.

...van het bestuur...

De financiële stukken voor 2022 zijn afgerond, de jaarrekening is opgesteld en de kascommissie controleert op dit moment de financiële stukken. Het bestuur is daarom in voorbereiding om een Algemene Leden Vergadering uit te schrijven voor 22 Mei 2023. Ondanks het feit dat een overgrote meerderheid van de leden de voorkeur heeft voor een digitale vergadering zal deze toch fysiek moeten plaatsvinden vanwege de huidige achterhaalde wet die als je het heel letterlijk interpreteert, volgens sommigen, tot op de letter moet worden nageleefd. Zonder tegenbericht zal de ALV plaatsvinden in het Paloeloe buurtgebouw, ook wel “de Keet” genoemd. De voordelen van het digitaal vergaderen zoals geen tot minimale kosten, ordentelijk verloop en digitaal stemmen zijn overduidelijk; daarom is er ook een voorstel voor een nieuwe wet die digitaal vergaderen permanent mogelijk maakt. Deze nieuwe wet wordt hopelijk later dit jaar van kracht. Om de extra kosten voor de vereniging, die fysiek vergaderen met zich mee brengt, niet onnodig hoog te laten worden verzoeken wij dan ook dringend om deze bij te wonen zodat er voldoende leden aanwezig zijn en er geen tweede vergadering nodig is. Dit is in ieders belang. De uitnodiging voor de Algemene Leden Vergadering en alle aanvullende informatie zal begin mei per mail naar alle leden worden verzonden. Gezien de financiële situatie, de kosten voor gezamenlijke elektra en kookgas zijn vanwege de energiecrisis fors gestegen. Daarnaast is er aanzienlijk achterstallige groot onderhoud zal het noodzakelijk zijn om de maandelijkse bijdrage te verhogen. De stukken zullen hier de onderbouwing voor geven.

Bouw Brandweerkazerne Abdissenbos uitgesteld

De ontwikkelingen rond de nieuwe brandweerkazerne aan het Abdissenbos liggen voorlopig stil. Na jarenlange planning, overleg, ontwerpen en samenspraak met omwonenden blijkt dat het plan € 3,5 miljoen meer gaat kosten dan het oorspronkelijke budget. De kazerne, die de brandweer nu in gebruik heeft in het Stadshart, is verouderd en aan vervanging toe. In 2020 stemde de raad in met de verhuizing van de brandweerkazerne naar het Abdissenbos in Meerzicht; hier werd € 8,7 miljoen voor uitgetrokken. Er werden ontwerpen gemaakt voor de nieuwe kazerne, waarbij ook rekening werd gehouden met slaapkamers en een huiskamer voor brandweermensen die dienst hebben en sportfaciliteiten. De kazerne zou in de regio een functie krijgen als testlocatie voor fitheidstesten van brandweermensen. De aannemer, die de nieuwe kazerne wil gaan bouwen, heeft een begroting opgesteld voor het project, welke fors hoger uitkomt dan begroot. Door de gestegen bouwrijzen zijn de totale investeringskosten uitgekomen op € 12,2 mln. Dat is € 3,5 mln. (41%) hoger dan het beschikbare budget van € 8,7 mln. In de rapportage ‘Ruimtelijk fysiek, 2e helft 2022’ werd daarom op de noodrem getrapt. Burgemeester Bezuijen: “We moeten nu goed kijken naar wat er nog kan, er is nog geen beslissing genomen. We zijn in gesprek met de veiligheidsregio over de bouw.” In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat gemeente Zoetermeer en de veiligheidsregio financiële risico’s in het project samen delen. Voor beide partijen zou dit dus betekenen dat er 1,75 miljoen bij komt.

Compensatie voor VvE’s met blokverwarming een complexe regeling

Met de tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen heeft de overheid een reparatieregeling in het leven geroepen voor wooneenheden die zijn aangesloten op een blokaansluiting en als gevolg daarvan geen gebruik kunnen maken van het reguliere prijsplafond dat eind 2022 werd ingevoerd. De veertig pagina’s tellende wettekst voor de tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen bevat een reeks van bepalingen waaraan aanvragers van de compensatie en de aanvraag zelf moeten voldoen. Het aanvragen van de compensatie kan uitsluitend gedaan worden door de houder van het energiecontract van de blokaansluiting. De aanvraag voor de tegemoetkoming blokaansluitingen kan voor bewoners met een blokaansluiting een flinke verlichting van hun energielasten betekenen. De hoogte van de compensatie per wooneenheid is o.a. afhankelijk van het type energie (elektriciteit, gas en/of warmte), het contract, of het om zelfstandige woningen of onzelfstandige woningen gaat en van de verdeelsleutel waarmee de energiekosten regulier door bewoners worden verrekend. Een van de voorwaarden is dat de gasprijzen in het contract voor de blokverwarming niet onder het prijsplafond mogen liggen. Voor Belvédèrebos is dit voor 2023 wel het geval en zodoende is de kans klein dat er compensatie voor blokverwarming zal worden toegekend. Het bestuur en de VvE beheerder hopen hier later meer duidelijkheid over te kunnen geven. Ook hoe de regeling wordt toegepast op gezamenlijke elektra en kookgas is niet duidelijk. Hier voldoet Belvédèrebos wel aan de regel dat de prijzen boven het prijsplafond liggen.

Cameratoezicht in de VvE, mag dat?

Veel Verenigingen van Eigenaren (VvE) willen camera’s plaatsen in en rond het gebouw. Dat kan zijn om overlast tegen te gaan, maar ook om gemeenschappelijke zaken te beschermen. Ook het tegen gaan van diefstal en inbraak kan een reden zijn om camera’s in de VvE te installeren. Nederlandvve.nl legt in dit artikel uit of cameratoezicht in de VvE is toegestaan.

VvE, AVG en cameratoezicht

Een VvE mag videobewaking instellen, maar dan moet wel aan de voorwaarden zijn voldaan. Die voorwaarden staan in de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Er staan zes redenen in de AVG die de VvE mag aanvoeren om camerabeelden te maken in het gebouw. Voor de VvE is de belangrijkste grondslag het dienen van een gerechtvaardigd belang. Of daaraan is voldaan, hangt af van de redenen die de VvE aanvoert om voor videobewaking te kiezen.

Hof van Justitie over cameratoezicht in de VvE

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft in december 2019 een uitspraak gedaan over cameratoezicht in een appartementencomplex. Een eigenaar had zich daar namelijk tegen verzet. Hij vond dat de camera’s in strijd zijn met zijn recht op een privéleven. Het Hof vond echter dat het videobewakingssysteem geoorloofd was en heeft uitgelegd hoe de AVG moet worden geïnterpreteerd.

Videobewaking in VvE toegestaan

Als het doel is van de videobewaking om de veiligheid en bescherming van personen en goederen te waarborgen, dan mag het. Wel moet het cameratoezicht noodzakelijk zijn. Daarnaast moet de inbreuk op de privacy zo klein mogelijk zijn. Verder moet de VvE ervoor zorgen dat iedereen weet dat er camerabewaking is, bijvoorbeeld door bordjes op te hangen. De camera’s mogen bovendien niet in de woningen of op de openbare weg filmen. Ook mogen de beelden niet langer dan noodzakelijk bewaard worden. De richtlijn daarvoor is 4 weken.

Het is van groot belang dat de VvE de rechten en plichten rondom de privacy van alle betrokkenen goed vastlegt als de VvE cameratoezicht plaatst. Om deze reden heeft VvE Belvédèrebos een door leden goedgekeurd cameraprotocol. In dit cameraprotocol zijn onder meer regels opgenomen over het doel van het cameratoezicht, taken en verantwoordelijkheden, de digitale opslagruimte en beveiliging van de beelden, de bediening van het camerasysteem, verslaglegging en rapportage en inzage en uitgifte van opgenomen camerabeelden aan derden. Dit cameraprotocol is te vinden op gatebeheer en op www.vvebelvederebos.nl.