T.R. Pop
Belvédèrebos 18
2715 VB Zoetermeer

BARENDRECHT, 27 september 2024

Onderwerp: Nieuwsbrief nr. 4 voor VvE Belvédèrebos

****dit betreft een schrijven aan alle leden****

Beste heer Pop,

Namens de VvE Belvédèrebos treft u in de bijlage nieuwsbrief nummer 4 aan.

Met vriendelijke groet,

Dijone van Hekken
24/7 VvE Beheer B.V.

NIEUWSBRIEF

2024/04 **26 September 2024**

Klachten over muizen
Via de beheerder heeft het bestuur vernomen dat er een aantal meldingen zijn over muizen in de woning. Het is goed om te weten dat de VvE aan ongediertepreventie doet op de begane grond en in de bergingen. Muizen in individuele appartementen is juridisch gezien een zaak voor de eigenaar en niet VvE, mits het een plaag wordt waarbij een groot deel van het complex (lees meerderheid) overlast ondervindt.
Er zijn verschillende oorzaken waarom muizen naar binnen komen. Een belangrijke reden is dat uw woning warmte en beschutting biedt. Ook muizen die zoeken naar voedsel kruipen vaak naar binnen. Zij komen af op etensresten of bijvoorbeeld het eten van uw huisdieren. (Ook vogelvoer kan muizen aantrekken.) Verder biedt uw woning bescherming tegen natuurlijke vijanden zoals roofvogels. Muizen die normaal gesproken alleen buiten leven zoals de veldmuis kunnen soms ook binnenkomen. Dit komt echter alleen voor wanneer het koud is buiten. Huismuizen daarentegen zullen ook echt een nest in uw huis proberen te maken.
Wat te doen tegen muizen in huis?
U kunt verschillende stappen zetten om de muizen in huis te bestrijden. Een methode om muizen te bestrijden is het inzetten van muizenvallen. Houd er echter rekening mee dat alleen strategisch geplaatste muizenvallen effect hebben. Daarbij is het noodzakelijk dat u de muizenvallen regelmatig leegt.



Goed om over na te denken
Kosten Eigen woning
Als je een eigen huis hebt, moet je zelf de onderhoudskosten ervan betalen. Veel daarvan is financieel wel te overzien, maar dat geldt niet voor alle kosten. Dit geldt voor eengezinswoningen maar ook zeker voor appartementencomplexen van VvE's. Het onderhoud van je een complex gaat over schoonmaak, verfwerk, lift onderhoud, onderhoud aan centrale verwarming en warmwaterinstallaties. Daarnaast is er ook geld nodig voor groot onderhoud zoals vervangen ketels of gevel- en dak onderhoud.
Gemiddeld ongeveer €300 per maand, maar... de kosten die je daarvoor moet maken, hangen af van het soort huis dat je hebt, de leeftijd ervan en de staat van het onderhoud. Budgetinstituut Nibud gaat uit van een jaarlijkse kostenpost van ruim 1% van de woningwaarde. Bij een gemiddelde huizenprijs van € 420.000 is dat per jaar zo'n € 4.200 aan onderhoudskosten, oftewel € 350 per maand. Volgens Vereniging Eigen Huis (VEH) moet je rekenen op zo'n € 300 per maand.
Maar let op: dit zijn slechts gemiddelden! Voor een net opgeleverde nieuwbouwwoning zullen de onderhoudskosten lager zijn, voor een huis uit de jaren '30 van de vorige eeuw waarschijnlijk (veel) hoger. Voor verduurzaming zijn er grotere investeringen nodig. Zoals gemeld, wat de nieuwe regeling van de gemeente en het Rijk precies voor onze VvE zal gaan betekenen weten we nog niet, maar de eenmalige miljoenen subsidie van het Rijk is een unieke kans en steun in de rug om het isoleren van ons gebouw te heroverwegen.

Komende werkzaamheden
Liftrenovatie
11/11/24 t/m 28/11/24
Renovatie oneven lift laagbouw
29/11/24 t/m 20/12/24
Renovatie even lift laagbouw
Kopgevelherstel hoek laagbouw/hoogbouw
Week 42 – opbouw steigers
Week 43-47 onderhoud en herstel gevels

Contact Informatie

Eigenaren
Algemene Storingen
24/7 VvE Beheer
09:00-13:00 **085-060 38 39**
noodnummer 085-060 38 39
via Convect app
info@247vvebeheer.nl

Huurders
Voor alle storingen
Heimstaden, iedere dag van 00:00 – 24:00 uur. **085 - 0866039**
service@heimstaden.nl
(of online serviceportaal)

Storing in lift
ORONA 24/7 storingsdienst
0172 – 446111

Riolering
RRS
088 - 030 13 13

FACEBOOK en WHATSAPP: handig voor onderlinge communicatie bewoners.
Let op: dit is geen middel voor het melden storingen aan de VvE

Geheugensteuntje..
Nu de zomer weer voorbij is en mensen weer meer gebruik gaan maken van hun verwarming is het gezien de hogere gasprijs ten opzichte van 2023 goed om zo zuinig mogelijk te stoken
Tips om energie te besparen
Correct ventileren:
Sluit de radiatoren voor het ventileren. Enkele minuten is al genoeg om uw woning voldoende te ventileren zonder veel warmte te verliezen. 's-Nachts en als u er niet bent de verwarming uit.
Zet al enige tijd voor het slapen gaan of bij het verlaten van uw woning de radiatoren uit. De vertrekken behouden nog langere tijd hun warmte.
Laat de radiatoren vrij:
Gesloten gordijnen staan gezellig en hebben een goede isolerende werking. Laat ze echter niet over de radiatoren hangen. Grote meubelstukken kunnen beter niet te dicht tegen de radiator geplaatst worden.
De kaarsentest bij ramen:
Weleens uw ramen getest op het doorlaten van lucht van buitenaf? Wakkert het kaarslichtje, sluit dan de kieren af.
Deuren dicht:
Alle binnendeuren openlaten is voor u makkelijk, maar voor aanwezige warmte ook. Deze kan makkelijk ontsnappen.
Vochtigheidsgraad: het juiste percentage
Wanneer de gevoelstemperatuur laag is, wordt de thermostaat vaak hoger gezet en wordt het warmer in huis waardoor de luchtvochtigheid toeneemt. Laat deze vochtige lucht ontsnappen.
Water: minder is meer
Minder waterverbruik is goed voor uw portemonnee. Met minder of korter douchen bespaart u al gauw veel geld. Ook kunt u de kraan uitdraaien tijdens het tandenpoetsen.
Stoken:
Stook gelijkmatig en verwarm alleen het (de) vertrek(ken) waar u warmte hebben wilt. Geopende deuren naar vertrekken waar warmte niet noodzakelijk of gewenst is, verslindt energie. Zo kan het terugdraaien van de temperatuur met 1 graad al een besparing van 6% op de energiekosten opleveren.
De volgende temperaturen worden aanbevolen:
- woonkamer: 21°C - logeerkamer: 15°C
- badkamer: 23°C - hal of gang: 15°C
- kinderkamer: 20°C - slaapkamer: 18°C
- keuken: 18°C - eetkamer: 20°C

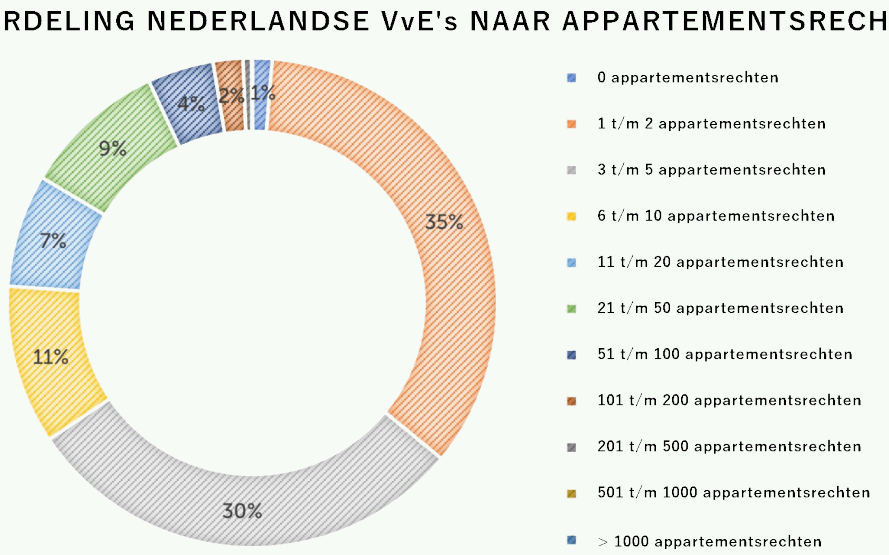
Laat geen onbeheerd afval achter bij de ondergrondse containers of voor de deuren van de grofvuilruimtes; dit is een prooi voor kraaien en meeuwen en zorgt voor een toename van ongedierte rondom het Belvédèrebos. Volg de afvalwijzer en leefregels voor Belvédèrebos. Ben je niet zeker? Vraag het aan je buren of mail het bestuur via info@vvebelvederebos.nl

Koopt u een appartement? Dan wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE).
Vanuit de VvE bent u samen met de andere appartementseigenaars verantwoordelijk voor het hele gebouw. Het lidmaatschap van de VvE is wettelijk verplicht en kunt u niet opzeggen. Ja, u bent wettelijk verplicht aan uw VvE deel te nemen.

VvE ofwel Vereniging van Eigenaars
Wat is de betekenis van 'VvE '? VvE is de afkorting voor Vereniging van Eigenaars. Sommige mensen zeggen ook 'Vereniging van Eigenaren', maar aangezien het Burgerlijk Wetboek spreekt over 'Vereniging van Eigenaars' hanteert VvE Belang deze definitie ook. Eigenlijk is 'vereniging' geen goed woord, want een VvE is geen 'gewone' vereniging. Daarom spreekt de wet ook over de 'vergadering van eigenaars'. Dat zijn alle eigenaars samen, het overkoepelende bestuursorgaan van een appartementencomplex. Zo'n bestuursorgaan is nodig omdat u met een appartement een heel andere woning koopt dan bij een eengezinswoning. Het Burgerlijk Wetboek legt de letterlijke VvE 'betekenis' en de wettelijke verplichtingen van VvE's vast.

Sterker nog: eigenlijk koopt u geen appartement, maar een appartementsrecht. Dat betekent dat u het exclusieve gebruiksrecht hebt van uw appartement, ofwel het privégedeelte van het gebouw (uw woning). Daarnaast bent u mede-eigenaar van het hele complex, en u bent dus ook – samen met de andere eigenaars – verantwoordelijk voor het gebouw. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goed beheer van het complex brengt een groot aantal (wettelijke) regels met zich mee.

Elke appartementseigenaar is verplicht om samen met de andere eigenaars het gebouw te onderhouden en een onderhoudsfonds aan te leggen voor toekomstig (groot) onderhoud. Om ervoor te zorgen dat alles in goede banen wordt geleid, is in de wet de oprichting van een Vereniging van Eigenaars verplicht gesteld. Uit een onderzoek van het CBS blijkt, dat er in 2015 in Nederland bijna 144.000 VvE's waren, waarvan 125.000 met een woonfunctie.



Geen gewone vereniging
Er is een belangrijk verschil tussen een Vereniging van Eigenaars en een 'gewone' vereniging: u kunt niet kiezen voor het lidmaatschap van de VvE, en u kunt het lidmaatschap ook niet opzeggen. Als appartementseigenaar bent u automatisch en wettelijk verplicht lid van de VvE van het gebouw waarin u een appartement hebt gekocht. De enige manier om het lidmaatschap op te zeggen is verhuizen naar een ander gebouw of naar een andere woning.

Oprichten van een VvE
De wet bepaalt dat een notariële akte wordt opgemaakt als een gebouw wordt gesplitst (onderverdeeld) in appartementsrechten. Dat is de splitsingsakte. Deze splitsingsakte moet worden ingeschreven in het kadaster en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Wettelijke eisen
Bij de akte van splitsing hoort een reglement (splitsingsreglement), waarin onder meer de statuten van de vereniging zijn opgenomen. In die statuten moet de naam van de vereniging staan, en de gemeente waar zij haar zetel heeft. De naam van de vereniging moet beginnen met de woorden: 'Vereniging van Eigenaars' (voluit geschreven, of afgekort tot 'VvE'). De locatie van het gebouw staat ook in de naam.

Een van de belangrijkste taken van de VvE is het zorgen voor de instandhouding van het totale gebouw en het beheer voeren over de gemeenschap (alle gemeenschappelijke zaken en ruimten). Ze zorgt ervoor dat alle eigenaars en gebruikers (dat zijn vaak huurders) zich houden aan de regels die in de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement staan.
Bron: https://www.vvebelang.nl/kennisbank/algemeen/vve/