



Nieuwsbrief oktober 2014

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren wil met deze Nieuwsbrief de onderstaande zaken **nadrukkelijk** onder uw aandacht brengen:

- Verhuur en/of onderverhuur van uw woning bij (tijdelijke) leegstand;
- Kleuren verfwerk, zonneschermen en screens;
- Aanleg airco;
- Huisvuil en/of poepluiers op galerijen;
- Blauwe papiercontainers;
- Parkeren door niet eigenaren/huurders in parkeergarage;
- Herstel gevel Cor Kieboomplein;
- Breukruit hal B, 6^e etage;
- Fiets gevonden;
- Overleg VvE's Veranda met gebiedscommissie IJsselmonde.

Verhuur en/of onderverhuur van uw woning bij (tijdelijke) leegstand:

Volgens ons Huishoudelijk Reglement (HR) en de Akte van Splitsing (AvS) is het toegestaan om de woning bij tijdelijke leegstand te verhuren. Bijvoorbeeld als de woning nog niet verkocht is.

In het HR en in de AvS staan de "spelregels" waar de eigenaar zich aan **moet** houden. U moet de gemeente, de hypotheekverstrekker, uw inboedelverzekeraar **en ZEKER de Vereniging van Eigenaren om toestemming vragen en de vereiste gegevens verstrekken.**

De Vereniging van Eigenaren heeft hiervoor een formulier dat bij hen moet worden ingeleverd **VOORDAT** de woning door de huurder wordt betrokken.

Helaas moeten wij vaststellen dat het verstrekken van deze gegevens door de eigenaar zeer moeizaam verloopt. Bij niet nakomen kan het bestuur de huurder de toegang tot gebouw en woning ontzeggen en de eigenaar een boete opleggen van € 250,- per gebeurtenis.

Erger is nog als de huurder of onderhuurder de veroorzaker is van schade aan het gebouw. De eigenaar wordt dan voor de kosten van herstel aansprakelijk gesteld. Zeer recent is in de Jan Pettersonstraat een wietkwekerij opgerold. Deze eigenaar heeft een nog groter probleem, omdat onze verzekeraar, schade ontstaan door deze wietkwekerij in het geheel niet vergoed.

Bijlage: artikel De Telegraaf

Duizenden particuliere huiseigenaren dreigen zichzelf zwaar te duperen door hun woning illegaal te verhuren.

Hun huis is daardoor onverzekerd bij brand- en waterschade. En banken hebben het recht om op ieder willekeurig moment het huis op te eisen. Bemiddelbureau Tijdelijktweewoningen.nl, de Vereniging Eigen Huis en De Bond voor Verzekeraars luiden hierover de noodklok.

Hoewel keiharde cijfers ontbreken, schat Eric Maurer van Tijdelijk Twee Woningen dat er momenteel zeker 15.000 huiseigenaren zonder toestemming van de bank een woning verhuren. In veel gevallen gaat het om schrijnende situaties van mensen die door omstandigheden met twee onverkooptbare koopwoningen zitten. Om de lasten te drukken, proberen ze een woning te verhuren.

Maurer noemt de situatie alarmerend, niet in de laatste plaats omdat zijn stichting maandelijks met de gevolgen te maken heeft. „Iedere maand sturen banken en verzekeraars tientallen huiseigenaren naar ons door om de verhuursituatie te repareren. Maar vaak is er dan al sprake van schade aan de woning, die niet wordt vergoed door een verzekeraar.”

Horrorverhalen

Bij de Vereniging Eigen Huis zijn ook horrorverhalen bekend, bevestigt zegsman Hans André de la Porte. „Je hoort nog wel eens dat mensen hun huis zonder het te weten aan criminelen hebben verhuurd. Blijkt er opeens een wietplantage in het huis te zijn ondergebracht, met alle schade van dien.”

Wie volgens het boekje zijn huis wil verhuren, dient conform de leegstandswet toestemming te vragen bij gemeente, bank en verzekeraar. Het gaat dan om korte verhuur waar een aantal strikte regels aan zijn verbonden. Zo moet het huis voor verkoop bestemd zijn en de minimale huurtermijn is zes maanden.

Kleuren verwerk, zonneschermen en screens:

Regelmatig krijgen wij de vraag of zonneschermen of screens mogen worden aangebracht en in welke kleur. Onderstaand vindt u de aan het gebouw gebruikte kleur(nummers) en de eisen waaraan zonneschermen en screens moeten voldoen. Leg voor de zekerheid uw plan even voor aan het bestuur. Zij zullen u graag informeren of adviseren.

Kleuren en materiaal schilderwerk en zonweringen

Gebruikte kleuren buitenschilderwerk:			
Transparant kozijnen	D5.51.29T	Grenen	Cetol TGX Gloss
Dekkend kozijnen	RAL 7015	Leigrijs	Sikkens Zijdeglans
Dekkend draaiende delen	RAL 7001	Zilvergrijs	Sikkens Zijdeglans
Voordeuren woningen in hallen en gangen	RAL 5022	Nachtblauw	Sikkens Hoogglans
Dekkend kozijnen (tuinzijde)	RAL 8023	Oranjebruin	Sikkens Zijdeglans

Indien screens of zonwering worden aangebracht dienen deze in de onderstaande kleuren te worden uitgevoerd:

Uitvalscherm op gele gevelbeplating:			
Frame	RAL 1003	Signaalgeel	
Doek MADO 34948	RAL 9002	Grijswit	o.g.

Screen op transparante kozijnen:			
Frame	RAL 8023	Oranjebruin	
Doek MADO 34948	RAL 9002	Grijswit	o.g.
PVC Lamellen	RAL 9002	Grijswit	

Screen op grijze kozijnen:			
Frame	RAL 7015	Leigrijs	
Doek MADO 34948	RAL 9002	Grijswit	o.g.
PVC Lamellen	RAL 9002	Grijswit	

o.g. = of gelijkwaardig

Bij twijfel of vragen een mail naar het bestuur vve-ruysdael@hotmail.com

Aanleg airco:

Wederom in het HR en AvS staat dat geen wijzigingen aan het aanzicht van het gebouw mogen worden aangebracht zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren. Dit geldt ook voor de aanleg van airco installaties op de balkons. Leidingen dienen volledig uit het zicht te worden aangebracht. Dit betekent binnen door de woning of achter de gele gevelbeplating. Hierbij geldt dat de gehele gevelconstructie niet beschadigd mag worden. Ook hier uw plan even voorleggen aan het bestuur.

Huisvuil en/of poepluiers op galerijen:

Helaas moeten wij vaststellen dat de galerijen, ondanks herhaald verzoek, gebruikt worden als dumpplaats voor vuilniszak of poepluiers. Soms dagenlang ligt dit vuil op de galerijen. Ook hier gaat het bestuur paal en perk aan stellen en zal de eigenaar volgens de procedure aanpakken en zo nodig ook hier een boete opleggen van € 250,- per gebeurtenis.

Als aanvulling hierop verzoeken wij u GEEN etenswaren in de binnentuin te gooien. Muizen en ratten zijn er dol op.

Blauwe papiercontainers:

In de drie containerruimtes staan **blauwe** en **groene** containers. De blauwe containers zijn bestemd voor oud papier, karton en dergelijke. Wij vragen u dit afval ook goed te scheiden en bijvoorbeeld plastic en tempex(piepschuim) in de groene containers te gooien. De gemeente reiniging heeft al een aantal maal een papiercontainer niet geleegd vanwege teveel huisvuil. De VvE, dus uzelf, moeten dan weer kosten maken om een en ander te sorteren. Het is een kleine moeite, dus waarom doet u dit niet zelf!

Parkeren door niet eigenaren/huurders in parkeergarage:

Het komt zeer regelmatig voor dat men personen van buiten in onze parkeergarage laat parkeren. Dit is NIET toegestaan, zeker niet op de parkeerplek van een ander, zonder daarvoor toestemming te hebben van die eigenaar. Het bestuur heeft reeds eerder besloten geen acties te ondernemen. Toch worden wij, met name in het weekend, regelmatig met dit probleem opgezadeld. In de mededelingenkastjes zal een overzicht gehangen worden aan welk adres, welke parkeerplaats is gekoppeld.

Herstel gevel Cor Kieboomplein:

De ingrijpende onderhoudswerkzaamheden aan de gevel aan Het Cor Kieboomplein zijn afgerond binnen de gestelde planning, maar niet binnen de geprognostiseerde kosten. Bij controle vanaf het steiger bleek dat het beter was om nu ingrijpendere maatregelen te nemen om later niet nog eens een steiger voor het gebouw te moeten zetten. Zoals in de Algemene LedenVergadering al is gemeld is ook de projectontwikkelaar (AMWonen) aansprakelijk gesteld voor de gemaakte bouwfouten. Garantietermijnen waren reeds lang verstreken! Na intensief overleg heeft AMWonen de kosten van de bouwfouten op zich genomen.

Breukruit hal B, 6^e etage:

In het weekend van 27 en 28 september 2014 is, door ons onbekende oorzaak, een ruit kapot gegaan. WAAROM IS DIT NIET DIRECT AAN ONS GEMELD? Het was een zeer gevaarlijke situatie. Stukken glas konden vanaf de 6^e etage naar beneden vallen op de openbare weg. U zou er zelf maar net gelopen hebben. De glasscherf had u ernstig kunnen verwonden.



Fiets gevonden!

Vorige week stond er een niet afgesloten, z.g.a.n. fiets onbeheerd in ons gebouw. Na enkele dagen heeft het bestuur deze fiets in bewaring genomen. Bent u de eigenaar of denkt u de eigenaar te kennen, dan kunt u contact opnemen met het bestuur. Als u de kenmerken van de fiets weet te noemen dan krijgt u de fiets natuurlijk weer in uw bezit.

Overleg VvE's Veranda met gebiedscommissie IJsselmonde:

Op 1 oktober 2014 hebben de gezamenlijke VvE's van De Veranda een overleg gehad met ambtenaren van de gebiedscommissie IJsselmonde.

Een van de besprekpunten was de aanleg van een speelplaats nabij de GAMMA. Om technische redenen is dit besluit ingetrokken. Men heeft nu een plan, samen met BVO Feyenoord, om een voetbal-, speelveld aan te leggen. Binnenkort ontvangt u hiervan een brief van de gemeente.

Ander besprekpunt was de verkeersveiligheid op de Veranda. De gemeente legt binnenkort een plan voor aan de VvE's om een en ander te verbeteren. Ook worden er meer en grotere vuilnisbakken geplaatst. Nu maar hopen dat bezoekers van de bioscoop, KFC en McDonald's hun afval ook IN deze bakken gooien.

Rotterdam, 2 oktober 2014