



DATUM ALGEMENE LEDENVERGADERINGEN

Binnenkort is alweer de algemene ledenvergadering van het najaar:

Zaterdag 11 november 2023
VvE aanvang 10.00 uur
én aansluitend
VvVE aanvang 11.30 uur

De afgelopen vergaderingen is het best goed bevallen om een half uur eerder te starten en beide vergaderingen direct achter elkaar te doen, zodat iedereen nog iets aan zijn/haar middag heeft. Mocht blijken tijdens de VvE vergadering dat deze vergadering toch meer tijd in beslag neemt, kan worden besloten toch een korte pauze in te lassen.

U ontvangt medio oktober voor beide vergaderingen van zaterdag 11 november 2023 de agenda en de bijlagen.

BESTUURSLEDEN EN STRUCTUUR

Op dit moment bestaat het bestuur V.v.E Buitenplaats Hof van Zeeland uit 6 personen. Dit zijn: Maarten van de Ven (voorzitter), Ingrid van Hove (secretaris), Mascha Siebes (penningmeester), Kees Roovers (algemeen bestuurslid), Alex Breunesse (algemeen bestuurslid) en Mark de Nooijer (algemeen bestuurslid).

De beheerszaken zijn uitbesteed aan de Beheer B.V. en dit bestuur bestaat uit 5 personen. Dit zijn Piet Sprangers, Ingrid van Hove, Maarten van de Ven, Kees Roovers en Mascha Siebes. Het bestuur van de Stichting bestaat uit 3 personen. Dit zijn Peter Morée, Marja Dierssen en Mascha Siebes.

De verhuurzaken zijn uitbesteed aan de Verhuur B.V./ Vereniging van Verhurende Eigenaren en dit bestuur bestaat uit 4 personen namelijk Alex Breunesse (voorzitter), Mark de Nooijer (secretaris), Kees Roovers (penningmeester) en Ingrid van Hove (algemeen bestuurslid).

NIEUWSBRIEF

Eigenaren Hof van Zeeland

September 2023

JUISTE MAILADRESSEN

Voor alle zaken die betrekking hebben op lopende zaken ten aanzien van beheer en verhuur kunt u mailen naar info@hofvanzeeland.nl.

Aanpassingen in en om de woningen, vragen inzake vergaderingen VvE en overige algemene (overkoepelende) zaken kunt u mailen naar bestuur@hofvanzeeland.nl

Heeft u zaken omtrent aanpassingen in/om verhurende bungalows, of vragen inzake vergaderingen VvVE, mail ze dan naar bestuurverhuur@hofvanzeeland.nl



MELDEN GEBREKEN OP HET PARK

We willen u vragen om uw hulp voor zaken die u opvallen op het park. Mocht u toevallig een keer 's avonds over het park lopen en zien dat er een lantaarnpaal stuk is, zou u dit dan willen melden bij de receptie? Het liefst via de Hof van Zeeland app. Op deze manier wordt het door het beheer opgepakt en gezorgd dat zulke zaken opgelost worden. Op deze manier kunnen we met z'n allen een stukje bijdragen.

MELDINGSPLICHT NACHTREGISTER

Onze taak om het nachtregister bij te houden vloeit voort uit het algemeen toezicht dat we dienen te houden conform de statutaire regels van de VvE. Artikel 438 uit het Wetboek van Strafrecht geeft aan dat we hiertoe verplicht zijn. Het is voor ons en zeker ook in uw belang dat we een goede nachtregistratie bijhouden zodat we in geval van nood altijd weten hoeveel mensen er in welke bungalow aanwezig zijn. Wilt u zo vriendelijk zijn, mocht u zelf of uw familie (tot 3e graads) gebruik maken van uw bungalow, om een melding te doen bij de receptie van de dag dat u of uw familie aankomt en ook weer de dag dat u of uw familie vertrekt. Graag aangeven wie er in uw bungalow aanwezig is en met hoeveel personen. We hopen op uw medewerking te kunnen rekenen in deze.

Mocht u als verhurende eigenaar de wens hebben om wat eerder uw eigen bungalow te betreden dan kunt u dit vooraf bij de receptie aanvragen. Zij zullen dan navraag doen bij het beheer en de schoonmaak en u laten weten of dit mogelijk is. Mocht u wat meer tijd nodig hebben om de bungalow schoon achter te laten of eerder vertrekt, dan hoort de receptie dit graag zodat zij dit kunnen afstemmen met de medewerkers en schoonmaak.

COLLECTIEVE VERZEKERING BUNGALOWS, INBOEDEL, BIJGEBOUWEN EN ZONNEPANELEN

Voor de eigenaren die hun opstal- en inboedelverzekering collectief via Hof van Zeeland hebben lopen, even aandacht voor het volgende. Aangezien er steeds meer schuurtjes/bijgebouwen/zonnepanelen aanwezig zijn bij de bungalows moet hiervoor ook iets geregeld worden met betrekking tot de verzekering hiervoor. De collectieve verzekering bedraagt momenteel de volgende bedragen voor de verschillende types bungalows, hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen verhurende of niet verhurende bungalows:

Crocus: € 97.424 (opstal) en € 12.932 (inboedel)

Iris: € 149.884 (opstal) en € 14.872 (inboedel)

Lotus: € 187.356 (opstal) en € 18.104 (inboedel)

Orchis: € 179.862 (opstal) en € 15.519 (inboedel)

Het is mogelijk om voor de opstal of de inboedel het verzekerd bedrag te verhogen.

U bent zelf verantwoordelijk om in geval van een bijgebouw, duurdere inboedel of zonnepanelen aan ons door te geven met welk bedrag u de verzekering wilt verhogen.

Vindt u het dus nodig om uw verzekerde bedragen te verhogen, stuurt u dan een mail met daarin wat u extra wilt verzekeren (dus schuurtje, bijgebouw, inboedel of zonnepanelen) en met welk bedrag u de verzekering wilt verhogen.

Doet u dit voor eind december 2023, dan kunnen we het juiste verzekerd bedrag nog meenemen in de jaarfactuur 2024.

BUNGALOW VERHUREN

Denkt u er over om als niet verhurende eigenaar uw bungalow te gaan verhuren, neem dan contact op met onze parkmanager Robert-Jan Provoost, vraag naar de mogelijkheden en vraag alvast de inventarislijsten op.



AFVALCONTAINERS OP HET PARK

Bij de parkeerplaats tegenover bungalow 119 zullen binnenkort ook een papiercontainer en een glascontainer bijgeplaatst worden.



WIJNGLAZEN VERHURENDE BUNGALOWS

Tijdens de ALV was er een vraag gekomen om te bekijken of er ook andere/wat grotere wijnglazen in de bungalows kunnen worden gezet.

We zijn hiervoor op onderzoek uitgegaan en zullen binnenkort nieuwe wijnglazen in de bungalows gaan plaatsen. Dit is een iets groter wijnglas, maar wel van versterkt glas, zodat ze wel lang meegaan.



ENERGIELABEL RECREATIEWONING

Als een woning wordt verkocht of verhuurd, dan ben je verplicht een geldig energielabel te hebben. Vanaf 1 januari 2024 controleert de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) of recreatiewoningen het energielabel hebben. Energie-labels mogen alleen worden toegekend door erkende en gecertificeerde EP-adviseurs.

Een energielabel is 10 jaar geldig en zal dan opnieuw moeten worden aangevraagd. We zijn momenteel aan het onderzoeken of we dit collectief kunnen oppakken en komen hier op een later moment op terug.



AANPASSINGEN, AANBOUW OF ANDERE WIJZIGINGEN AAN UW WONING

Iedere aanpassing aan de buitenzijde van uw woning behoeft de goedkeuring van het bestuur van de VvE. Een aanvraag met onderbouwing hoe u een wijziging wil uitvoeren kunt u sturen naar het mailadres bestuur@hofvanzeeland.nl

Uw aanvraag wordt dan in het bestuur besproken nadat (in voorkomend geval) aan beheer advies zal worden gevraagd. Nadat uw aanvraag door het bestuur is besproken zal vanuit het bestuur een reactie worden verstuurd. Aanvragen gaan veelal over het aanbrengen van een extra berging/aanbouw, veranda, beplanting, wijzigen bestrating, etc. Het bestuur doet haar uiterste best uw aanvraag zo snel mogelijk te behandelen.

KEUKENRENOVATIE

De keukenrenovatie is zoals gemeld in de ALV volgens planning gegaan. De bijbehorende werkzaamheden aan electra en waterleiding zijn na korte tijd door de parkmedewerkers overgenomen. Ons gevoel daarbij bleek terecht, de eigen medewerkers hebben dit, met het nodige enthousiasme, veel goedkoper dan de professionals uitgevoerd. Als bestuur hebben we gemeend ze daarvoor wat extra te belonen.

De nieuwe keukenapparatuur is door Bruynzeel bij de leverancier geregistreerd zodat de verlengde garantie van 5 jaar op de ETNA apparatuur van toepassing is. U hoeft daar zelf dus niets voor te doen.

De financiële afwikkeling van de renovaties met betrekking tot de electra, dure start en latere besparingen, inkoop materialen en eigen arbeid moeten gelijk over alle keukens verdeeld worden. Daarbij tevens in acht te nemen dat de aanpassingen in de Crocussen goedkoper zijn dan bij de Orchissen en de kosten bij de Irissen daar tussen in zitten. Gelijktijdig zijn ook een aantal Lotussen verbouwd, hetgeen resulteert het type Lotus comfort.

De financieel administratieve afwerking van dit alles, gelijktijdig met de jaarafsluiting van de boekhouding en personeels wisselingen door vertrek van en zwangerschapsperikelen van ervaren krachten heeft de nodige zorg en vertraging veroorzaakt. De aftredende penningmeester Piet Sprangers had beloofd dit in combinatie met ieders persoonlijk investeringsfonds nog af te werken en is er druk mee bezig momenteel.

Regelmatig ontvangen we mails van eigenaren die de opgave m.b.t. hun fondsvorming nog niet ontvangen hebben. Ik hoop dat u op het moment van verschijnen van deze nieuwsbrief uw overzicht hebt ontvangen. Zo niet dan komt het op korte termijn. Zorgvuldigheid is echter belangrijker dan snelheid.

RECONSTRUCTIE VERHARDING PARKWEGEN

De werkzaamheden worden in 2 fasen van ca. 4 weken uitgevoerd. De 1^e fase juni 2024 en de 2^e fase half september 2024. Doordat de onderhandelingen met de straatmaker meer tijd hebben gekost dan verwacht lukt het organisatorisch niet meer om de 1^e fase 2^e helft september 2023 uit te voeren, zoals oorspronkelijk de bedoeling was. De 1^e fase schuift nu door naar juni 2024. Begin juni wordt begonnen met de voorbereidingen, de bestratingen. Eind juni wordt dan de nieuwe asfalt toplaag 1^e fase op de parkwegen aangebracht.

De 1^e fase is de zuid-oostkant van het park, waarbij voor aan en afvoer van materiaal en materieel van de zgn. nooduitgang gebruik gemaakt zal worden. Voor de komende ALV zal d.m.v. wegenreverf op de inritten worden aangegeven tot hoever ze, vanaf het asfalt gerekend, worden opgebroken en opnieuw bestraat. De werkzaamheden tot de genoemde markering wordt vanuit het park betaald. Indien het wenselijk is t.b.v. de waterafvoer bij de woning of wat voor reden dan ook om de bestrating verder aan te passen zijn de kosten voor eigen rekening. De bestaande graskeien worden opgebroken en afgevoerd naar een puinbreker en vervangen door nieuwe. De praktijk is dat de met grind en grond gevulde graskeien zwaar, onhandelbaar en voor een groot deel gebroken zijn. Afvoeren en vervangen door nieuwe werkt daardoor sneller en is financieel aantrekkelijker. Inritten met een afwijkende bestrating worden uiteraard met die bestaande bestrating hersteld. Indien mogelijk wordt vergelijkbaar materiaal gebruikt om het tekort, dat er altijd is, aan te vullen. Indien u nog bestratingmateriaal van uw inrit over hebt, is het verzoek dit t.z.t. bij de inrit te leggen zodat dit gebruikt kan worden om een zo goed mogelijk eindresultaat te krijgen. (bij voorbaat dank).

Op dit moment is er d.m.v. verf op het asfalt al aangegeven waar in de nieuwe situatie betonnen molgoten naast het asfalt worden aangebracht i.p.v. de huidige graskeien. Door deze molgoten moet het water sneller naar de kolken worden afgevoerd dan in de huidige situatie.

Tijdig zal worden aangegeven wanneer bepaalde delen niet meer met een auto bereikbaar zijn. Aangezien ook de rioolputten in het bestaande asfalt vrijgemaakt en verhoogd moeten worden blijven de delen waar gewerkt wordt aan de bestratingen of waar de bestratingen al aangepast zijn niet bereikbaar voor auto's tot het asfalt is aangebracht. Dit om schade aan auto's en het gemaakte werk te voorkomen. Het aanbrengen van het asfalt is 1 werkdag per fase. Enkele uren nadat het asfalt is aangebracht kan het met personen auto's worden bereden. Wilt u dat we de complete oprit doen, ipv de werkzaamheden tot de genoemde markering, dan zijn de kosten voor extra graskeien / grind verwijderen en vernieuwen € 60,- per m2 excl. Btw U dient dit aan te geven aan ons ruim voordat de werkzaamheden beginnen, dus voor de 1^e fase is dit voor de voorjaars ALV 2024, dan kunnen we dit goed coördineren.

1^e fase globaal bij de woningen :

Iris 37 t/m 53

Crocus 54 t/m 91

Orchis 92 t/m 133

Informatie over fase 2 zal later worden gedeeld.