

Van: geanonimiseerd

Verzonden: maandag 9 september 2024 20:43

Aan: Bohm, Tijds; griffie <griffie@huizen.nl>

Onderwerp: Fwd: Bevestiging afspraak 10 september - Aandachtspunten voor verbetering en samenwerking

Geachte heer Böhm,

Namens de VvE Hotelservice appartementen Gooierhoofd richt ik deze communicatie aan u, met een kopie aan burgemeester Meijer, om de punten van zorg die wij willen bespreken tijdens onze bevestigde afspraak morgen op 10 september op de Labradorstroom.

Al acht jaar ervaren wij een gebrek aan effectieve ondersteuning vanuit de gemeente Huizen bij onze inspanningen om onze woonomgeving te verbeteren en te verduurzamen. Deze situatie heeft geleid tot aanzienlijke frustratie binnen onze gemeenschap.

Daarnaast willen wij onze ernstige zorgen uitdrukken over de beslissing om Oekraïense vluchtelingen voor nog een jaar in ons complex te huisvesten, genomen zonder adequaat overleg met de bewoners. Deze beslissing heeft onze gevoelens van onveiligheid versterkt en het gevoel dat onze stemmen niet gehoord worden door de gemeente.

Morgen hopen wij deze en andere kwesties uitgebreid te bespreken, met als doel samenwerking en transparantie vanuit de gemeente te bevorderen, alsmede concrete oplossingen te vinden die niet alleen de duurzaamheid en het onderhoud van onze gebouwen adresseren, maar ook de veiligheid en welzijn van onze bewoners waarborgen.

Morgen overhandigen wij u persoonlijke verklaringen van verschillende bewoners die de negatieve gevolgen van de gemeentelijke nalatigheid illustreren. Deze documenten onderstrepen de noodzaak van onmiddellijke actie en verandering. Het betreft de hierna te noemen bewoners:

Nr. FAMILIE

Geanonimiseerd

Wij kijken uit naar een productieve bijeenkomst morgen en hopen op uw engagement om samen de uitdagingen aan te gaan die onze gemeenschap momenteel ondervindt.

Met vriendelijke groet,

Namens VvE Hotelservice appartementen Gooierhoofd

Het bestuur

Van: geanonimiseerd

Verzonden: woensdag 11 september 2024 16:45

Aan: Bohm, Tijs; Kamp, Petra; Griffie

Onderwerp: de noodzaak van gemeentelijk ingrijpen voor onze VvE

Geachte heer Böhm en mevrouw Kamp,

Zoals toegezegd hier een uiteenzetting van de kosten waarover wij gisteren spraken,
Probleemstelling en verantwoordelijkheid: de noodzaak van gemeentelijk ingrijpen voor onze VvE

Als Vereniging van Eigenaren zitten wij al acht jaar in een benarde situatie door een gebrek aan mogelijkheden om onze woningen te verduurzamen en de toenemende kosten die daarmee gepaard gaan. Deze problemen zijn niet alleen financieel zeer belastend, maar hebben ook een grote impact op het wooncomfort en de leefbaarheid. Het is tijd dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt, aangezien de beperkingen in verduurzaming en onderhoud grotendeels buiten onze controle liggen.

Financiële schadeposten door beperkingen in verduurzaming, achterstallig onderhoud, langdurige leegstand van het hotel en opvang van Oekraïners

1. **Waardevermindering van appartementen:** afgelopen jaar zijn twee appartementen min of meer gedwongen verkocht tegen een prijs die circa 30% onder de reële marktwaarde lag. De gemiste opbrengst was circa €300.000 per appartement. Bij de 36 appartementen van ons complex is deze schade inmiddels opgelopen tot boven de €10 miljoen. Door de onzekere toekomst vanwege de voortdurende afwijzing van de gemeente op de nieuwbouwplannen en de verlenging van het verblijf van de Oekraïners is de belangstelling voor de koop van een appartement in ons complex thans tot nul gereduceerd. Op dit moment betreft dit vier appartementen.
2. **Achterstallig onderhoud:** door de onzekerheid over de verdeling van de kosten tussen het hotel en de appartementen is het noodzakelijke onderhoud al jaren een probleem. Hierdoor zijn op diverse plaatsen lekkages ontstaan die met noodreparaties verholpen moesten worden. De schademeldingen bij de verzekering waren frequent, wat leidde tot een aanzienlijke verhoging van premie en eigen risico. Extra kosten bedragen circa €15.000 per jaar. Daarnaast staan we voor de opgave om de glaswanden van de koepels te vervangen, met kosten van €295.000. De verwarming is na 25 jaar aan vervanging toe. Als dit niet op korte termijn in samenwerking met de eigenaar van het te renoveren en nieuw te bouwen hotel kan gebeuren, zullen we genoodzaakt zijn dit zelf te doen, met kosten van circa €200.000. De liften, die ook 25 jaar oud zijn, dienen te worden vernieuwd of gerenoveerd, wat samen met het hotel zou moeten gebeuren. De kosten worden geschat op €400.000. Het gemeenschappelijke dak is binnen enkele jaren ook aan vervanging toe. Al deze – gemeenschappelijke – investeringen komen boven de €1.000.000 uit. Zolang de onzekerheid duurt, wordt dit probleem alleen maar nijpender. De regelmatige noodreparaties en extra energiekosten belopen voor de VvE meer dan €100.000 per jaar.

3. **Huismeester:** door het wegvallen van de receptie en overige voorzieningen van het hotel was de VvE genoodzaakt een huismeester in te huren om deze taken over te nemen, met kosten van circa €40.000 per jaar. Verder heeft de VvE extra moeten investeren in een intercominstallatie voor toegangscontrole, met kosten van €10.000.
4. **Brandveiligheid:** door het opnieuw in gebruik nemen van het hotel zijn ook de eisen voor de brandveiligheid voor de VvE aangescherpt, waardoor we genoodzaakt waren extra investeringen te doen. Totale kosten bedragen circa €10.000.
5. **Plaagdierenbestrijding:** door de aanwezigheid van 180 permanente gasten in het hotel is er een toename van plaagdieren ontstaan. De bestrijding hiervan komt voor rekening van de VvE, met kosten van circa €6.000 per jaar.
6. **Tuinonderhoud:** jarenlang heeft de VvE €8.000 per jaar besteed aan tuinonderhoud, terwijl wij vinden dat dit de verantwoordelijkheid is van de gemeente of SVE. Deze betalingen zijn daarom gestaakt, met als gevolg dat de tuin onoverzichtelijk is geworden.

Indirecte kosten en verlies aan leefkwaliteit

1. **Verlies van woonplezier en comfort:** het gebrek aan duurzame verbeteringen en het voortdurende onderhoudsprobleem hebben een grote impact op de leefkwaliteit. Dit beschouwen wij als immateriële schade en willen wij gecompenseerd krijgen.
2. **Geen mogelijkheid tot opladen van elektrische auto's:** door de beperkte stroomvoorziening kunnen bewoners geen gebruik maken van duurzame transportopties, zoals elektrische auto's. Dit beperkt onze mogelijkheden om bij te dragen aan een duurzamere samenleving.
3. **Geen zonnepanelen en hogere stroomkosten:** door het ontbreken van zonnepanelen zijn we gedwongen om dure stroom van externe leveranciers in te kopen. Deze hogere energiekosten drukken maandelijks op de portemonnee van de bewoners.

Verlies van hotelcapaciteit en impact van opvanglocatie Oekraïners

- **Verlies van hotelcapaciteiten:** de huidige staat van onderhoud en de onaantrekkelijke leefomgeving hebben ertoe geleid dat delen van het vastgoed niet langer kunnen worden benut voor toeristische verhuur of hotelfuncties. Dit verlies van inkomsten draagt bij aan de waardevermindering van ons vastgoed.
- **Negatieve impact van opvang Oekraïners:** de aanwezigheid van de Oekraïners heeft de aantrekkelijkheid van onze woongemeenschap verminderd, wat direct bijdraagt aan de daling van de vastgoedwaarde en het verlies van woonplezier.

Oproep tot actie

De VvE kampt met structurele problemen die zonder gemeentelijke ondersteuning of ingrijpen niet op te lossen zijn. Wij roepen de gemeente op om haar verantwoordelijkheid te nemen door:

- Het faciliteren en ondersteunen van verduurzamingsinitiatieven.
- Financiële compensatie of ondersteuning voor de geleden verliezen en extra kosten.
- Het verbeteren van de leefomgeving om de waarde en leefbaarheid van onze woningen te herstellen.

Deze oproep is bedoeld om gezamenlijk naar een rechtvaardige oplossing te werken die niet alleen de financiële lasten vermindert, maar ook de woonkwaliteit en leefbaarheid voor de bewoners herstelt.

In afwachting van uw spoedige reactie,

Het bestuur

Vve Hotel service appartementen Gooierhoofd