



AANGETEKEND

Gemeente Zwolle
T.a.v. H. Nijmeijer
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Best, 10 april 2017

Onze referentie : 99977-216368

Behandeld door : de heer J.J.M. Jacobs / P. Crooy

Tel. / E-mail : 0499-331 930 / h.jacobs@vve-nederland.nl

Betreft : Reactie naar aanleiding van overleg 08-03-2017

Geachte mevrouw Nijmeijer,

Namens VvE Complex Weeshuisstraat, VvE Winkelcentrum Weeshuisstraat en VvE De Kleine A te Zwolle, melden wij u naar aanleiding van het overleg tussen een afvaardiging van de renovatiecommissie en gemeente Zwolle, het volgende.

Reeds enige tijd zijn de VvE's en gemeente Zwolle met elkaar in overleg omtrent de ontwikkelingen aangaande de gebouwen behorende tot deze VvE's, brandmeldinstallatie, (glazen) overkapping en voormalig pand V&D.

Om het gebied een substantiële impuls te geven zijn de VvE's bereid in de gebouwen en in een wijziging van de huidige juridische structuur van de VvE's te investeren.

Deze investeringen van de VvE's bestaan in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Verwijderen van de glazen overkapping in winkelcentrum Weeshuisstraat.
- Het verwijderen van de overkapping in de Broerestraat en Spiegelstraat.
- Het verwijderen van de brandmeldinstallatie.
- Schilderwerk van alle gevels op de begane grond en eerste etage conform als bijlage 1 gevoegde tekening.
- Het opheffen van de huidige VvE's (VvE Complex Weeshuisstraat VvE Winkelcentrum Weeshuisstraat) en oprichten van 3 nieuwe kleine VvE's. Hierdoor zullen deze slagvaardiger zijn in de besluitvorming en eerder ten behoeve van noodzakelijke ontwikkelingen actie kunnen ondernemen.

De appartementsrecht eigenaren/verhuurders van de winkelpanden hebben de intentie verder te investeren in hun panden door het vervangen van de winkelpuien. Deze investering zal altijd pas plaatsvinden op het moment dat overeenstemming met een nieuwe huurder is bereikt en de huurovereenkomst is gesloten.

Als de bovenstaande werkzaamheden zijn uitgevoerd, verwachten de appartementsrecht eigenaren ook een beter case te hebben om met succes aansprekende huurders te kunnen vinden die een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

- Als bijlage 2 treft u een overzicht aan van alle investeringen die de VvE's zullen gaan verrichten.
- Als bijlage 3 treft u een overzicht aan waarin alle verwachte investeringen van de appartementsrecht eigenaren staan vermeld.

De totaal geraamde investering vanuit de VvE's en de individuele appartementsrecht eigenaren bedraagt ruim € 800.000,- excl. BTW. De appartementsrecht eigenaren van VvE DE Kleine A tevens voornemens zijn om ca € 15.000,- excl. BTW te investeren in de gevels van hun complex. De uit te voeren werkzaamheden zullen bestaan uit een bouwkundige aanpassing van de buitengevel, het op kleur brengen van de buitengevel alsmede het aanbrengen van extra verlichting.

De VvE's gaan ervan uit dat de gemeente Zwolle het vernieuwen van het openbaar gebied onder de glazen overkapping van de Weeshuisstraat en de overkapping van de Broerestraat en de Spiegelstraat voor hun rekening te nemen. Gemeente Zwolle heeft inmiddels aangegeven de straatverlichting voor haar rekening te zullen vervangen, daar deze immers tot de algemene verlichting van gemeente Zwolle behoren. Dezelfde lijn dient naar onze mening gevolgd te worden voor de openbare bestrating en de onderliggende (aan te brengen) riolering.

Op basis van de randvoorwaarden gesteld door gemeente Zwolle hebben de VvE's een offerte aangevraagd bij KWS inzake het vervangen van de bestrating en aanbrengen van riolering. Deze offerte d.d. 16 november 2016 treft u als bijlage van deze e-mail aan.

De VvE's zouden graag met gemeente Zwolle als co-investeerder in dit gebied optreden op basis van hetgeen in deze e-mail is gesteld. Kortgezegd is Gemeente Zwolle verantwoordelijk voor het vervangen van de bestrating, riolering en verlichting en de VvE's incl. appartementsrecht eigenaren zijn verantwoordelijk voor het verwijderen van de overkappingen en verbetering van de kwaliteit van de panden (zowel bouwkundig en de juridische structuur).

De besluitvormingsprocessen van de vergaderingen van eigenaars de betreffende VvE's dienen hierin uiteraard in acht te worden genomen.

Wij verzoeken u binnen gemeente Zwolle hieromtrent tot spoedige besluitvorming te komen.

Met vriendelijke groet,
VvE-Diensten Nederland Eindhoven B.V.

J.J.M. Jacobs
Directeur