

december 2008

bvdegaarden@essesteyn.nl

Dames en Heren.

Naar aanleiding van het bericht van Vesteda dat de huizen aan de Appelgaarde zullen worden verkocht, hebben wij aan Vesteda de onderstaande vragen gesteld.

Vesteda heeft toegezegd de vragen aan de leden in de Appelgaarde separaat te beantwoorden en daarbij een belangstellingsformulier voor een voorlichtingsavond mee te zenden. Is intussen ontvangen.

Verkoop.

- Komen de huizen vrij op naam of kosten koper?
- Notariskosten worden vergoed door Vesteda – welke kosten zijn dit?
- Achtergrond van de kooprijnsindicatie (prijsofbouw).
- Geeft Vesteda korting op de woningen omdat ze in bewoonde staat worden verkocht?
- Hoeveel belangstelling is er?
- Waarom wordt de Kersengaarde nu niet verkocht?
- Is het mogelijk voor iemand uit te Kersengaarde om met iemand uit de Appelgaarde van woning te ruilen om nu te kunnen kopen?
- Overdracht van garanties op bijvoorbeeld:
 - Veluxraam
 - Recente reparaties aan bijvoorbeeld cv
 - Grote zaken als aanpak van ernstige schimmelschade
 - Bouwkundige aanpassingen
 - Reparaties aan de Kwaaitaal-vloeren etc.
 - Uitslagen van onderzoeken, o.a. naar vloeren en daken
- Zijn garanties en eerdere onderzoeksresultaten vooraf in te zien?
- Energielabel
- Gezamenlijk onderhoud kopers/verhuurder van bijvoorbeeld:
 - Daken
 - Regenafvoer
 - Bladafval overlast
 - Groot onderhoud als b.v. voegwerk/schilderwerk
- Gezamenlijk optrekken bij gezamenlijk belang kopers/verhuurder bij bijvoorbeeld:
 - Bestrijding van geluidsoverlast
 - Wijkonderhoud door gemeente

- Ophogingen i.v.m. verzakking
- Verborgen gebreken
- Hoe wordt omgegaan met bekende gebreken bij verkoop?
- Er lijkt recentelijk minder urgentie te worden gegeven aan aanpak van gebreken. Hierover zijn bij ons klachten binnengekomen. Heeft dit te maken met de verkoop?
- Wordt Vesteda straks lid van de bewonersvereniging wanneer de vereniging ook open staat voor eigenaren van woningen?

Wijkbeheer/platform

Zoals u in de krant hebt kunnen lezen is er in de wijk Essesteijn sprake van bodemverontreiniging. Deze is in het gebied van de volkstuinten van de Schipholboog nogal ernstig. Ook de voormalige vuilstort in de Klaverweide is daar onderdeel van. Binnen het wijkplatform wordt besproken hoe ernstig deze verontreiniging nog is en of er de mogelijkheid bestaat van doorlekken naar de andere delen van de wijk zoals de Gaarden. De gemeente heeft toegezegd alle rapporten toegankelijk te maken zodat wij zelf een oordeel kunnen vormen. Als blijkt dat daar aanleiding toe is zullen wij aandringen op de nodige stappen bij de gemeente. De Provincie heeft reeds een beschikking uitgegeven ten aanzien van de noodzaak tot sanering van de grond in de Schipholboog, waartegen wij bezwaar hebben aangetekend omdat de mate van verontreiniging en verspreiding nog niet duidelijk is.

Onderhoud

Het door de firma Kloet uitgevoerde onderhoud aan het houtwerk heeft aangetoond dat het onderhoud in het verleden te weinig was en slecht. Daarom is op diverse plaatsen behoorlijk veel houtrot aangetroffen. De huidige reparatie wordt door deskundigen als onvoldoende aangemerkt en zal naar verwachting binnen vijf tot zeven jaar de vervanging van de kozijnen noodzakelijk maken. Ten aanzien van de uitvoering van het schilderwerk zijn bij de vereniging een aantal klachten binnengekomen. Als u ook problemen heeft ondervonden naar aanleiding van het uitgevoerde (schilder)werk verzoeken wij u deze schriftelijk bij ons in te dienen, zodat wij deze klachten kunnen bundelen en aan Vesteda voorleggen.

Ook wordt, met name in de Appelgaarde, op een aantal plaatsen nog betonrot aangetroffen ondanks de herstelactie van enige jaren geleden.

Meedenken?

Hebt u vragen, opmerkingen of verbeteringen ten aanzien van de wijk en/of deze nieuwsbrief dan kunt u die per mail aan ons doorgeven.

Tenslotte

U kunt ons ook op de website vinden

www.essesteyn.nl.

e-mailen kan ook: **bvdegaarden@essesteyn.nl** .

Ook kunt u terecht bij:

P.J. de Haas (voorzitter) 070-3271811

Mw. Ir. M. Veldkamp (secretaris) 070-3175470

J. Bijl (penningmeester)

W. Elshove (web-master)

Mr. O. Schauten (lid)

J.D.H. Nelck (lid)

Nog geen lid?

Als u nog geen lid bent kunt zich aanmelden per mail via de website. Of persoonlijk op het secretariaat.
(voor de lieden onder ons zonder digitale snelweg.)

R van Loon M Veldkamp
Appelgaarde 245
2272 TG VOORBURG

Woongalerie Haaglanden

Verhuur van woningen in
Den Haag en omgeving

Santorini
Laan van Oversteen 8
2289 CX Rijswijk
Maandag - vrijdag: 8.30 - 17.00 uur

Postbus 19520
2500 CM Den Haag
Telefoon (070) 313 18 00
Fax (070) 360 86 84
www.vesteda.com

Storingsmeldingen
0800- 8378332
0800 - VESTEDA

Datum 15-9-2008
Uw / ons kenmerk DH/268/YB/
Betreft Verkoop eengezinswoningen Appelgaarde te Voorburg
contact Yolanda Beekhuizen
Bijlage(n) 0

Geachte heer / mevrouw ,

Hierbij delen wij u mede dat Vesteda binnenkort gaat starten met de verkoop van de eengezinswoningen aan de Appelgaarde te Voorburg.

Een dezer dagen wordt u als zittende huurder aangeschreven door de verkopend makelaar, t.w. De Bruyn en Tak Makelaardij te Voorburg, aangaande een individuele aanbieding om eventueel tot aankoop van de door u gehuurde woning over te gaan.

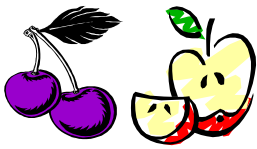
Tevens zullen de thans leegstaande en/of op korte termijn leegkomende woningen niet meer voor wederverhuur worden aangeboden, maar op de vrije markt ter aankoop worden aangeboden.

De huurovereenkomst van huurders die niet tot aankoop van de woning wensen over te gaan, zal door Vesteda worden gerespecteerd. De daarin opgenomen rechten en plichten blijven dan ook onverkort van kracht, zowel voor huurder als voor verhuurder.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Vesteda Haaglanden

Yolanda Beekhuizen
Beheerconsulent



DECEMBER 2008

Bewonersvereniging "De Gaarden"

bvdegaarden@essesteyn.nl

**Secretariaat:
Appelgaarde 31
2272 TA Voorburg
giro: 8447551**

Ladies and Gentlemen.

In response to the notice of Vesteda that the houses on the Appelgaarde will be sold, we have put the following questions to Vesteda.

Vesteda will respond to all members separately together with a interest-format for an information evening. This has been recently received .

Sales.

- Will the houses quoted "free-on-name" or at "buyers costs"?
- Notary expenses are reimbursed by Vesteda. Which are these costs?
- Background indication of the purchase price (price structure).
- Does Vesteda provide a discount on the homes because they are sold while being occupied?
- How much interest is there?
- Why is the Kersengarde not yet for sale?
- Is it possible for someone from the Kersengarde to exchange with someone from the Appelgaarde in order to be able to buy now?
- Transfer of guarantees, for example:
 - o Velux windows.
 - o Recent repairs, for example cv
 - o Major issues such as tackling serious mold damage
 - o Architectural adjustments
 - o Repairs to the Kwaaitaal floors etc.
 - o Results of investigations, including into floors and roofs
- Are guarantees and previous research results to be consulted in advance.?
- Energy – label.
- Joint maintenance buyers / landlord, for example:
 - o Roofs
 - o Rain Drainage
 - o Leaf-waste nuisance
 - o Major maintenance as e.g. pointing / painting
- Joint cooperation in a joint interest buyers / landlord, for example:
 - o Combatting noise
 - o Maintenance by the district municipality
 - o Drainage

o Raising of sagging soil.

- Hidden defects
- How to deal with known deficiencies at moment of sale?
- There seems recently to be less urgency to address deficiencies. There were complaints received by us. Does this have to do with the sale?
- Will Vesteda become later a member of the residents association when the association is also open to owners of homes?

District-management / platform

As you might have read in the newspaper there is some talk of soil contamination in the district Essesteijn This was quite serious in the area of the gardens at the "Schiphol-boog". Also the former landfill in the Klaverweide is part of it. Within the district-platform it was discussed how serious the pollution is and whether the possibility of leaks to other parts of the district as the Gaardes exist. The municipality has promised to make all records available so that we ourselves can form us an opinion. Given the occasion we will insist on the necessary steps to be taken by the municipality. The province has already issued a decision regarding the need to clean up the land in the "Schiphol- boog", against which we have registered objections because the extent of contamination and distribution are not yet clear.

Maintenance

The by the company Kloet performed maintenance on the woodwork has shown that the maintenance in the past was too little and badly performed. Hence, in various places a lot of woodrot was found. The current repair is regarded by experts as inadequate and it is expected that the window-frames will need replacment within the next seven years.

With regard to the execution of the paintwork the association did receive a number of complaints. If you too did experience problems with regard to the executed (paint-)work you are requested to present these in writing to us in order for us to cluster the complaints and present them to Vesteda.

Also, especially in the Appelgaarde, on a number of places betonrot is found despite the recovery actions of a few years ago.

Like to think along?

Do you have any questions, comments or improvements in the district and with regard of the newsletter you can Email this to us.

Finally

You can also find on the website www.essesteyn.nl. You can also e-mail: bvdegaarden@essesteyn.nl.

In addition you might approach:

P.J. de Haas (Chairman)

Ms. Ir. M. Veldkamp (Secretary)

J. Bijl (Treasurer)

W. Elshove (Web master)

Mr. O. Schauten (Member)

J.D.H. Nelck (Member)

Not a member?

If you still are not members can register by mail via the website. Or in person at the secretariat. (for the men among us without digital highway.)

**THIS LETTER HAS BEEN TRANSLATED BY THE RESIDENTIAL ASSOCIATION DE GAARDEN.
FOR ORIGINAL TEXT SEE THE DUTCH VERSION.**

R van Loon M Veldkamp
Appelgaarde 245
2272 TG VOORBURG

Datum 15-9-2008

UW / ons kenmerk DH/268/YB/

Betreft **Sale family houses** Appelgaarde , Voorburg
contact Yolanda Beekhuizen

Bijlage(n) 0

vesteda C)1

Woongalerie Haaglanden
Verhuur van woningen in
Den Haag en omgeving
Santorini
Laan van Oversteen 8
2289 CX Rijswijk

Maandag - vrijdag: 8.30 - 17.00 uur

Postbus 19520
2500 CM Den Haag
Telefoon (070) 313 18 00
Fax (070) 360 86 84
Storingsmeldingen
0800- 8378332
0800 - VESTEDA

Dear mr/mrs ,

Herewith we inform you that Vesteda will start on short notice with the sale of the family houses at the Appelgaarde , Voorburg.

One of these days you , being a current tenant, will be notified by the real estate agent i.e.

De Bruyn en Tak Makelaardij , Voorburg, concerning an individual offer eventually leading to a decision by you to purchase the rented property.

In addition the currently unoccupied houses and/or the on short notice vacated houses will not be offered for rent but will be offered for sale on the free market.

The rental-agreement of tenants not wishing to purchase their house will be respected by Vesteda. The in the rental-agreement stipulated rights and obligations remain unabridged in force both for the tenant as well as for the lessor.

We have confidence that we did inform you herewith adequately.

Regards,
Vesteda Haaglanden
Yolanda Beekhuizen
Beheerconsulent
Vesteda Groep bv
KvK 14071789