



## Q&A Roelofarendsveen De Poelen fase 1

Betreft: Q&A m.b.t. de opschortende voorwaarden.  
Datum: 29-6-2021

Beste kopers,

Op 24 juni 2021 heeft u van ons de meest recente nieuwsbrief ontvangen. Wij hebben daarop vele vragen ontvangen. Om te zorgen voor eenduidige informatieverstrekking naar alle kopers hebben we de ingekomen vragen samengevoegd op deze Q&A lijst (Questions en Answers).

Verwelius en Braassemerland V.O.F. (leverancier bouwrijpe gronden) hebben net als u vele vragen naar aanleiding van de aanvullende vragen van de omgevingsdienst inzake de bodemgesteldheid. Die vragen kunnen pas door Braassemerland V.O.F. beantwoord worden nadat een aanvullend bodemonderzoek is afgerond en de resultaten zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst en besproken met Braassemerland V.O.F.

Omdat eind juli 2021 voor de eerste kopers de termijn van opschortende voorwaarden vervalst, hebben we als Verwelius twee keuzen. Keuze 1, het niet aanbieden van een extra termijn opschortende voorwaarden, danwel keuze 2 het wel aanbieden van een extra termijn. Middels de laatste nieuwsbrief stellen we u als koper in staat om zelf te beslissen of u langer koper wil blijven van dit mooie project.

Ons bouwbedrijf heeft dit voorjaar intern alle voorbereidende werkzaamheden gewoon opgestart, hierdoor kunnen we zodra er groen licht komt (in de komende maanden), ook zo spoedig mogelijk starten met de bouw.

We vinden het belangrijk om te melden wat we wel zeker weten, dat is namelijk dat gegarandeerd wordt dat op de locatie de functie "wonen met tuin" gerealiseerd wordt. Dat houdt in dat de bovenste meter altijd gebruikt mag worden. Onze verwachting is dat veel dieper gebruik mogelijk is, echter wij kunnen u niet eerder duidelijkheid over de gebruiksmogelijkheden van de gronden geven, nadat het bevoegd gezag de nieuwe grondrapporten beoordeeld heeft.

Middels nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen.

### 1. Weten jullie om wat voor vervuiling het gaat?

Het is onbekend of en zo ja, waar en welke vervuiling aanwezig is. Om de huidige situatie helder te krijgen is door de omgevingsdienst aan Braassemerland V.O.F. gevraagd aanvullend onderzoek op het terrein uit te voeren. Totdat de onderzoeksresultaten bekend en beoordeeld zijn door de omgevingsdienst, kan hier geen uitsluitsel over worden gegeven.

**2. Is reeds bekend wat voor type verontreiniging het mogelijk betreft, hoe gaan jullie mogelijk versneld inklinken van de grond voorkomen?** Zie antwoord vraag 1. Van versneld inklinken is nu geen sprake omdat het terrein reeds is voorbelast en al zetting heeft plaatsgevonden.

**3. Welke percelen zijn vervuild en moeten gesaneerd worden en welke percelen zijn al gesaneerd volgens de huidige regelgeving? Kan voor de gesaneerde percelen niet alvast een schoongrondverklaring afgegeven worden en bij de desbetreffende KOA toegevoegd worden voordat er iets getekend wordt?** Zie antwoord 1. In afwachting van de aanvullende



onderzoeksresultaten is het volledige terrein van de Poelen fase 1 en 2 (behoudens de locatie van één appartementengebouw) als nader te onderzoeken gebied aangemerkt door de omgevingsdienst. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende percelen.

**4. Begrijp ik goed dat het onzeker is of je een kadastrale aantekening krijgt?**

**En verschilt dit per perceel?** Ja dat klopt: Het is nog onbekend of, en zo ja welke kavels een aantekening krijgen. Daarnaast is onbekend wat de beperking specifiek inhoudt. Wel kunnen we garanderen dat op de locatie de functie "wonen met tuin" toegestaan is. Contractueel wordt nu van het ergste scenario uitgegaan bij het verzoek tot verlenging. Mocht een aantekening niet nodig blijken te zijn, dan wordt deze uiteraard niet opgenomen. In overleg met de omgevingsdienst probeert Braassemerland V.O.F. indien een kadastrale aantekening gevestigd wordt, deze zo gunstig mogelijk te formuleren, zodat de gebruiksbeperking echt zo minimaal mogelijk is. De aantekening kan bijvoorbeeld leiden tot een graafbeperking van 2 of 3 meter diep. in dat geval mag, zonder overleg met de omgevingsdienst niet dieper dan die diepte worden gegraven.

**5. Hebben jullie een indicatie hoe diep je maximaal mag graven als je een aantekening krijgt?**

Zie antwoord vraag 4.

**6. Hoe komt het dat dit nu opeens speelt?** We hebben van Braassemerland VOF eind mei 2021 vernomen dat bij het beoordelen van de bodemgesteldheid rapporten, als onderdeel van het omgevingsvergunning proces, door het bevoegd gezag aanvullende vragen zijn gesteld. Om die aanvullende vragen te kunnen beantwoorden is in samenspraak met de omgevingsdienst door Braassemerland V.O.F. besloten om het terrein nogmaals te laten onderzoeken. Wij als Verwelius vinden het belangrijk u hiervan in kennis te stellen en zijn net als u zeer benieuwd naar de uitkomsten van het aanvullende onderzoek.

**7. Wat is de reden dat niet de betreffende bouwnummers genoemd worden in het kader van de kadastrale aantekening. Nu wordt er onrust veroorzaakt voor alle toekomstige bewoners.** Zie antwoord vraag 1. Het gehele terrein wordt nader onderzocht, er zijn momenteel nog geen percelen vrijgegeven (behoudens de locatie van één appartementengebouw) die geen aantekening krijgen, daarom is het meest negatieve scenario nu dat alle kavels een aantekening krijgen, maar wel met behoud van de functie aanduiding "wonen met tuin".

**8. Wat is de huidige status van het onderzoek**

De afgelopen tijd zijn de eerste bodemonsters genomen die de komende weken worden geanalyseerd in het laboratorium. Daarna worden deze door het bevoegd gezag beoordeeld. Wellicht dat het bevoegd gezag daarna nog vervolgonderzoeken eist. De uitslag van de bodemonderzoeken bepaald de te nemen stappen door Braassemerland V.O.F. en vervolgens van ons als Verwelius naar u als koper. De huidige prognose start bouw is nog steeds vierde kwartaal 2021 onder voorwaarde dat de onderzoeksresultaten positief zijn. Bij negatieve onderzoeksresultaten dienen wij als Verwelius met de Braassemerland V.O.F. een specifiek plan van aanpak op te stellen. Middels nieuwsbrieven houden we u hiervan op de hoogte.

**9. Op welke termijn is inzage in de uitkomsten van aanvullend bodemonderzoek? Ondertekenen voor verlenging van de voorwaarden met een voorwaarde voor akkoord met aantekening in kadaster kan m.i. alleen als**



**de kopende partij ook volledig is geïnformeerd over de status van de uitkomsten van het onderzoek.**

Zie vorig antwoord. Onze verwachting is dat het nog minimaal 2 maanden duurt voordat de resultaten bekend zijn en beoordeeld zijn door het bevoegd gezag. Gelet op de inhoud van de koop- / aannemingsovereenkomst in relatie tot bovengenoemde (indicatieve) termijn kunnen we niet wachten met het aanbieden van de verlenging van de opschortende voorwaarden en de kadastrale aantekening. We vinden het onze plicht u nu te informeren met hetgeen we kunnen garanderen, een kavel met de functie "wonen en tuin" inclusief kadastrale aantekening. Het staat u vrij om wel of niet akkoord te gaan met de allonge op de overeenkomst. We hopen natuurlijk dat u koper blijft van het mooie project.

**10. Waarom wordt de grond niet gesaneerd? Zoals in de overeenkomst nu staat moet de grond gewoon in orde zijn, waarom wordt het probleem nu verlegd naar de kopers?** Zoals al benoemd in deze brief is de grond geschikt voor de functie "wonen met tuin". Op basis van de aanvullende vragen die door het bevoegd gezag zijn gesteld, voert Braassemerland V.O.F. momenteel voortvarend aanvullend onderzoek uit. Of sanering noodzakelijk is, kan pas beoordeeld worden als de aanvullende onderzoeksresultaten bekend zijn. Een kadastrale aantekening opnemen is een vorm van saneren, hierbij wordt een leeflaag aangebracht op de potentieel verontreinigde grond (die daarmee wordt geïsoleerd), zodat de bovengrond geschikt is voor de functie "wonen met tuin".

**11. Als je een aantekening krijgt, wat doet dit met de waarde van de grond?**

Dit is niet aan te geven. De waarde van het perceel en woning worden bepaald door de marktwaaarde, die fluctueert altijd en is nu bijvoorbeeld al veel hoger dan een jaar geleden.

**12. Expiratie geldigheid hypotheekofferte. Wordt er flexibel omgegaan met de passeerdatum omdat kopers een nieuwe hypotheek moeten aanvragen met bijbehorende doorlooptijd?**

Volgens artikel 8 lid 6 van de koop- / aannemingsovereenkomst moet de Ondernemer tijdig de passeerdatum melden. Wij zullen dan ook tijdig de vroegst mogelijke passeerdatum melden en zorgen dat de rentepeildatum minimaal 2 maanden na die datum van bekendmaking ingaat, zie ook punt 18. Dan heeft u voldoende tijd om de hypotheekaanvraag af te ronden.

**13. Hoeveel dagen voordat de koop- en aanneemovereenkomst afloopt zal een verlengingsvoorstel worden gedaan?**

Circa een maand voordat de 12 maanden termijn van de opschortende voorwaarden afloopt kunt u van ons de brief inzake de verlenging en kadastrale aantekening verwachten.

**14. Bestaat de keuze om de koop- en aanneemovereenkomst voor een andere periode dan 12 maanden te verlengen? (bv voor als hypotheekofferte tot januari loopt).**

Nee wij bieden iedereen dezelfde 12 maanden aan. Daarbij opgemerkt dat dit een contractuele termijn is welke losstaat van onze inzet om zo spoedig mogelijk van start te gaan. In het meest positieve scenario starten we in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 met de bouw.

**15. Is het mogelijk om wel toestemming te geven voor de verlenging maar niet voor de kadastrale aantekening? De mogelijke verlenging stond ook in de KAO maar over de kadastrale aantekening is vooraf niets gezegd. Mijns inziens is dit niet redelijk om nu opeens wel op te nemen en te gebruiken als een soort 'ontbindende voorwaarde'.**



Nee dit is niet mogelijk. Wij handelen met de kennis die wij ontvangen van Braassemerland V.O.F. Omdat wij eind mei het signaal ontvangen hebben van de aanvullende onderzoeken kunnen we op dit moment niet garanderen dat de kavels geen aantekening krijgen, we kunnen wel de functie "wonen met tuin" garanderen zoals opgenomen is in de koop- / aannemingsovereenkomst, daarom bieden we de kopers die graag op deze locatie gaan wonen de kans om de overeenkomst te verlengen. Kopers die gezien de kans op een aantekening of vanwege de verlenging de koop niet willen voortzetten hoeven de brief/allonge niet te ondertekenen.

De kadastrale aantekening is een factor welke nu voor iedereen nieuw is. Het is geen ontbindende voorwaarde, maar een mogelijk gevolg van de huidige situatie die wij u melden en welke contractueel moet worden vastgelegd wanneer daadwerkelijk vanuit de omgevingsdienst of gemeente opgelegd wordt om een kadastrale aantekening te regelen alvorens we bouwrijpe kavels geleverd krijgen van de Braassemerland V.O.F..

**16. De overeenkomst kan toch pas na het tekenen bij de notaris niet meer ontbonden worden? Waarom kan er nu na de aankomende brief die ondertekend retour moet niet meer ontbonden worden?** Ontbinden van de overeenkomst kan alleen als koper geen financiering kan krijgen of als er geen woningborg certificaat wordt afgegeven. Dat laatste is onwaarschijnlijk als uiteindelijk wel aan de opschortende voorwaarden wordt voldaan. De overeenkomst treedt daarnaast niet in werking als u de brief voor verlenging van de opschortende voorwaarde termijn niet tijdig tekent. Ondertekent u de brief wel tijdig dan blijft de overeenkomst langer van kracht en gelden tevens dezelfde ontbindende voorwaarden als voorheen.

**17. Is er een mogelijkheid om te passeren bij de notaris onder voorbehoud van evt. sanering waardoor de offerte niet hoeft te verlopen.** Nee deze mogelijkheid is er niet. Volgens de koop- / aannemingsovereenkomst mag niet geleverd worden voordat aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Braassemerland V.O.F. dient eerst bouwrijpe percelen aan Verwelius te leveren alvorens Verwelius deze aan individuele kopers kan doorleveren.

**18. Worden we gecompenseerd voor de extra kosten.**

Alle partijen hebben te maken met extra kosten, we hebben bij Verwelius besloten om de rentepeildatum uit de overeenkomst tot nader order op te schuiven. Minimaal 2 maanden na bekendmaking van de nieuwe datum zal de rentepeildatum weer van kracht worden.

Eventuele andere kosten die u heeft zoals bijvoorbeeld het verlengen of annuleren van uw hypotheekofferte of kosten voor tijdelijke woonruimte door verkoop van het eigen huis worden niet vergoed.

**19. Waarom wordt nu verlengd met een termijn van 12 maanden?**

Verwelius had de keuze om de termijn van de overeenkomst wel of niet te verlengen. De makkelijkste keuze was om de termijn opschortende voorwaarden niet te verlengen, de onderzoeken af te wachten en op het moment dat de resultaten bekend zijn opnieuw met het project in verkoop te gaan. Verwelius heeft in overleg met Braassemerland V.O.F. ervoor gekozen om u als koper de keuze te geven om wel of niet langer verbonden te zijn met dit mooie project. Middels de brief heeft u zelf de keuze om wel/niet akkoord te gaan met de verlenging. 12 maanden lijkt lang, zeker gezien het meest positieve scenario dat we in het 4<sup>e</sup> kwartaal starten met de bouw, echter zijn er ook scenario's waarbij pas in de eerste helft van 2022 de bouwrijpe



bouwkavels door Braassemerland V.O.F. gereed zijn voor transport. Daarom heeft Verwelius besloten om de termijn van 12 maanden te hanteren.

**20. Zouden jullie een reële verwachting van het tijdspad voor elke fase en type woning willen schetsen?** De gehele bouwfase van de Poelen fase 1 bestaat uit 92 koop- en 40 huurwoningen en zal z.s.m. starten. De scenario's met de huidige kennis variëren van meest positief in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 tot meest negatief medio 2022. Daarbij merken wij op dat termijnen en planning afhankelijk zijn van eventueel te nemen maatregelen en te doorlopen procedures.

**21. Is er een vergunning afgegeven in het kader van de flora- en faunawet en zijn er nu dieren of planten waar rekening mee gehouden moet worden?**

Vanuit Braassemerland V.O.F. begrijpen we dat er geen vergunning afgegeven is in het kader van de flora- en faunawet omdat deze niet benodigd is. Dit is geconcludeerd op basis van uitgevoerd flora- en faunaonderzoek en afstemming tussen de projectecoloog van Braassemerland V.O.F. en het bevoegd gezag. Wel is er een buizerd in de omgeving aangetroffen waarvoor een werkprotocol is opgesteld.

**22. Stel dat de vergunning eerder verleend kan worden door het toevoegen van de aantekening, waardoor er in een vroeger stadium gepasseerd kan worden, wat betekent dit dan voor de duur van de bouw en daarmee gemoeide contractuele rentes?**

Deze gedachtegang is onjuist. Het versneld verlenen van de vergunning betekent alleen dat de 6 weken ter inzage termijn parallel gaat lopen met de beoordelingstermijn van de aanvullende bodemonderzoeken door het bevoegd gezag. Het opnemen van een kadastrale aantekening betreft een juridische vastlegging en staat los van vergunningverlening of van de bouwtijd van de woning. Eerder hebben wij al aangegeven dat de rentepeildatum opnieuw wordt bepaald, zodra meer bekend is en dat deze datum minimaal 2 maanden eerder wordt aangekondigd dan de ingangsdatum.