

<Bedrijf>
<Naam>
<Adres>
<POSTCODE> <PLAATS>

datum
zaaknr. 49581
uw brief van Juli 2021
uw kenmerk div
behandeld door College van B&W
onderwerp De Poelen
bijlage(n) -

Beste kopers van woningen in De Poelen,

Wij hebben van u brieven ontvangen waarin u uw zorgen uit over de stagnatie van de ontwikkeling van de woningbouw in De Poelen.

Allereerst willen wij u zeggen dat wij het betreuren dat deze situatie is ontstaan en wij begrijpen dat u hierdoor in een zeer vervelende situatie verkeert. Dit is ongetwijfeld een vervelende en onzekere tijd voor u. Op dit moment doen wij alles wat in ons vermogen ligt om de bouw zo spoedig mogelijk te laten starten.

Wij hebben alle brieven aandachtig doorgelezen en geconcludeerd dat ze qua inhoud veel overeenkomsten hebben. Om die reden hebben wij een uniforme antwoordbrief opgesteld waarin wij u antwoord geven op de vragen in de diverse brieven.

Mocht u nog vragen hebben, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
manager afdeling Ontwikkeling,
J.J. Démoed

V: Is de ontwikkelaar van het project nu verantwoordelijk voor de huidige samenloop van omstandigheden of de gemeente/het college?

A: De gemeente is niet direct partij in hetgeen zich nu afspeelt. Wie wel verantwoordelijk is voor de huidige samenloop van omstandigheden kunnen we op dit moment nog niet zeggen. De gemeente heeft de gronden verkocht aan Braassemerland VOF (de ontwikkelcombinatie van VolkerWessels, Verwelius en de gemeente Kaag en Braassem) en de VOF is dit nu aan het onderzoeken. Parallel wordt er door de VOF geëvalueerd hoe dit heeft kunnen ontstaan.

V: Het belangrijkste is nu dat er snel een akkoord komt op de grond. Wat is hiervan de laatste stand van zaken?

A: Braassemerland VOF stelt alles in werking om zo snel mogelijk de conclusies te krijgen van de onderzoeken die op dit moment worden uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitkomsten van de onderzoeken kan de VOF hopelijk snel de benodigde informatie aanleveren bij de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH), waarop ODWH dan de benodigde bodemgeschiktheidsverklaring kan afgeven. Als gemeente hebben wij op bestuurlijk niveau contact met ODWH, om de beoordeling van de stukken te bespoedigen. Ons is ook toegezegd dat ODWH zich ten volle zal inzetten om de stukken zo spoedig mogelijk na ontvangst te beoordelen.

Als gemeente hebben wij inmiddels de vergunningen onder voorwaarden kunnen verlenen. Dit kan u wellicht helpen zaken te regelen, zoals de hypotheek. Dit zal echter niet betekenen dat de bouw sneller kan starten, omdat dit afhankelijk is van de nog af te geven bodemgeschiktheidsverklaring. Verder stellen wij als gemeente alles in het werk om het proces met de ODWH te versnellen.

V: Hoe wordt e.e.a. in tijdlijn nu uitgezet?

A: De onderzoeksresultaten laten nog even op zich wachten. Op dit moment is het nog niet mogelijk om een tijdlijn te geven.

V: Sommige kopers hebben reeds kosten moeten maken als gevolg van dit uitstel, zoals het afsluiten van een tweede hypotheekofferte. Wie vergoedt deze kosten?

A: Deze vraag kan de gemeente niet voor u beantwoorden. Dat kan alleen de verkopende partij. Wij raden u aan met haar hier het gesprek over aan te gaan.

V: In afwachting van de afronding van de bouwwerkzaamheden hebben we besloten om ons kind in te schrijven op een basisschool in Roelofarendsveen. Met deze vertraging zullen we vele maanden moeten reizen om hem van school te brengen en op te halen. Wie dekt deze reiskosten?

A: Deze vraag kan de gemeente niet voor u beantwoorden. Dat kan alleen de verkopende partij. Wij raden u aan met haar hier het gesprek over aan te gaan.

V: Wat is het gevolg van de huidige situatie op de (toekomstige) waarde van de woningen? Zijn ze straks onverkoopbaar?

A: Belangrijk is om te vermelden dat, met of zonder kadastrale aantekening, de locatie geschikt is voor de functie “wonen met tuin”. Gezien dit uitgangspunt zullen de woningen op een later moment niet onverkoopbaar zijn, gezien er gewoond kan en mag worden.

V: Verwelius vraagt 12 maanden verlenging van de koop-aannemingsovereenkomst. Wat is de planning voor deze twaalf maanden?

A: Zoals eerder aangegeven kan er op dit moment nog geen planning worden afgegeven, omdat de onderzoeken nog worden uitgevoerd en deze resultaten moeten worden besproken met ODWH.

V: De verlenging van opschortende voorwaarden is begrijpelijk, maar wat vinden jullie van het feit dat kopers daarmee ook bij voorbaat al akkoord moeten gaan met de plotselinge extra kadastrale aantekening terwijl er totaal nog geen duidelijkheid is over de situatie rondom de grond?

A: Omdat op dit moment niet kan worden uitgesloten dat de grond geleverd wordt zonder een kadastrale aantekening, heeft Verwelius als verkopende partij dit bij u kenbaar gemaakt. Wij begrijpen dat het vervelend is dat u op dit moment voor deze keuze wordt gesteld, maar Verwelius kan op dit moment ook niet anders, omdat zij u niet kunnen garanderen dat deze aantekening er nooit komt.

V: Wij kopen voor een smak geld schone grond maar krijgen dit waarschijnlijk niet, wat is mijn korting dan?

A: Deze vraag kan de gemeente niet voor u beantwoorden. Dat kan alleen de verkopende partij. Wij raden u aan met haar hier het gesprek over aan te gaan.