
**BEANTWOORDING
SCHRIFTELIJKE VRAGEN**

ZAAKNUMMER	493691
-------------------	---------------

Datum indiening vragen	26 oktober 2022
-------------------------------	-----------------

Van	Kelly Straver - De fractie van SvKB
------------	-------------------------------------

Onderwerp	De Poelen
------------------	-----------

Vragen

1. Hoeveel huishoudens lijden onder het uitstel van oplevering?
In het deelgebied De Poelen worden 231 woningen gerealiseerd. Alle huishoudens lijden in meer of mindere mate onder het uitstel van de oplevering. De mate van hinder is vooral afhankelijk van de locatie van de woning en van het voorziene tijdstip in de keten van opleveringen.
 2. Is er vanuit de gemeente contact met deze huishoudens?
Vanuit de gemeente wordt niet rechtstreeks gecommuniceerd met de huishoudens; wél indirect via het communicatiekanaal van de VOF Braassemerland. Reden daarvoor is dat gezien de complexiteit één aanspreekpunt / communicatiekanaal naar de huishoudens toe de voorkeur geniet, teneinde heldere, eenduidige communicatie te waarborgen.
 3. Is er bekend hoeveel huishoudens er echt in de problemen komen door dit uitstel (bijvoorbeeld door gebrek aan huisvesting of financieel)?
Wethouder Peters heeft contacten met diverse bewoners en daaruit blijkt dat kopers op verschillende manieren problemen hebben. Sommigen financieel, anderen heel praktisch. Wij adviseren deze kopers in een individueel gesprek met de verkopers hun zorgen te bespreken en over maatwerk in oplossingen te overleggen.
 4. Is het college bereid om deze mensen te ondersteunen?
De juridische relatie tussen koper en verkoper waarbij het gaat over opleverprognoses met voorbehouden en over werkbare dagen met een boetebeding, is een zaak tussen koper en aannemer / ontwikkelaar. Daarin is de gemeente geen partij.
Moreel gezien voelt het college zich wel verantwoordelijk voor de hele lastige situatie waarmee onze inwoners nu te maken krijgen. En vanuit die verantwoordelijkheid om er te willen zijn voor onze inwoners heeft wethouder Peters een aantal acties ondernomen:
 - contact gezocht op hoog niveau met Liander, een 'schreeuw om hulp' toen de wethouder na de zomer werd geïnformeerd over de vergrote vertraging in de planning.
 - verzocht aan de marktpartijen om samen, uit coulance, iets te doen voor kopers die er echt zelf niet meer uitkomen. Nu vindt een inventarisatie plaats van welke kopers dit betreft en in persoonlijke gesprekken zal bekeken worden wat er mogelijk is.
-

- verzocht aan marktpartijen om mee te werken aan een vorm van voor-oplevering zodat ingeplande plaatsing van bijvoorbeeld aanbouw, keukens, badkamers et cetera door kan gaan terwijl er nog niet opgeleverd is. Hierop is niet negatief gereageerd, maar er moeten tussen koper en verkoper wel individuele maatwerkafspraken worden gemaakt.

- verzocht om de werken van de nutsbedrijven parallel te laten lopen met werkzaamheden ter voorbereiding van de oplevering. In plaats van volgorde / dus na elkaar. Dit heeft de instemming van alle betrokkenen.

5. Welke hulp kan het college hierbij bieden?

Zie beantwoording vraag 4.

6. Op welke termijn wordt duidelijk hoe groot de schade is?

De exacte totale schade aan het netwerk is onbekend. In beeld krijgen wat er precies aan de hand is vergt (te) veel tijd, want dan moet het gehele netwerk aan nutsleidingen worden opgegraven en nagelopen. Om tijd te winnen zal het gehele netwerk meteen worden opgegraven en vervangen. Om het bouwgebied tussentijds ook toegankelijk te houden, kunnen niet alle straten gelijktijdig worden opengebroken voor graafwerkzaamheden aan het netwerk. De werkzaamheden worden daarom in vier fasen gedaan, afgestemd op de werkzaamheden van de bouwers en de aanwezige trafo's.

Nadat het netwerk vernieuwd is, is Liander bereid om in dit geval deze in vier fases onder spanning te brengen en vrij te geven, terwijl dat normaliter in één keer gebeurt. Dat betekent dat woningen in fases opgeleverd kunnen worden en er niet gewacht hoeft te worden met de oplevering van de eerste woningen totdat het gehele net onder spanning staat. Daarna kan de infra aannemer de straten gereed maken voor bewoning. Zodra de VOF de straten vrijgeeft voor bewoning aan de aannemer en de woningen gereed zijn, kunnen de opleveringen worden gepland door de aannemers. Er worden zoveel mogelijk werkploegen ingezet.

In bijlage 2 is een overzichtskaart toegevoegd van De Poelen met de vier wijktrafo's waarbij het tracé dat als eerste wordt aangelegd is weergegeven (op de kaart fase 1). Het college verwacht op korte termijn de verdeling van de resterende fasen te vernemen van de nutspartijen.

Aanleg fase 1: 7 november jl. zijn de nutspartijen gestart met de werkzaamheden.

Naar verwachting kunnen de huisaansluitingen van de eerste woningen na 5 weken worden aangebracht. Vervolgens heeft de bouwkundige aannemer nog enkele weken nodig om haar werkzaamheden in de woning af te ronden, voordat de woning opgeleverd kan worden. De bouwkundige aannemer informeert de kopers tijdens week 47 wat dat betekent voor de oplevering van de woningen in fase 1.

Zoals in ieder werk hebben we in de komende periode (herfst/winter) wellicht te maken met onwerkbaar weer. Daardoor kunnen de doorlooptijden van de werkzaamheden nog wijzigen.

7. Is er al bekend waar deze schade door is veroorzaakt?

Naar verluidt werd tijdens werkzaamheden op het terrein een gedeelte van het netwerk van Liander beschadigd. Het antwoord op de schuldvraag is echter nog verre van duidelijk en is op dit ogenblik van minder belang dan het creëren van een eendrachtige samenwerking richting een oplossing voor de problemen van de kopers.

8. Zijn hier financiële risico's voor de gemeente voor?

De juridische relatie tussen koper en verkoper waarbij het gaat over opleverprognoses, boetebedingen en schadeclaims is een zaak tussen koper en aannemer / ontwikkelaar. Daarin is de gemeente geen partij. De gemeente kan wel indirect financiële schade lijden door winstderving vanwege schadeclaims in de grondexploitatie van de VOF Braassemerland, waarin de gemeente participeert. Hoe groot deze indirecte schade zou kunnen zijn is op dit ogenblik nog niet inzichtelijk te maken.

9. Ik heb ergens gelezen dat deze schade reeds in maart al bekend was, hoe kan het dat het college hier nu pas mee aan de slag gaat?

Braassemerland VOF vernam pas na de zomer van de nutspartijen dat de eerder afgegeven planningen niet gehaald gingen worden, omdat er nieuwe schades waren ontdekt. Hierna is er spoedoverleg geweest met de betrokken nutsbedrijven op het
