

Informatie en tijdlijn aan de hand van veelgestelde vragen

Algemene informatie

1. Welke partijen nemen deel in Braassemerland VOF?

De vennootschap onder firma Braassemerland VOF heeft 2 vennoten: de gemeente Kaag en Braassem en Aan de Braassem B.V., een samenwerking tussen Verwelius Holding B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V.

De gemeente en Aan de Braassem B.V. nemen ieder voor 50% deel in de VOF en vormen gezamenlijk de directie van de VOF. Beide vennoten leveren elk 2 directieleden en 2 leden voor het Dagelijks Bestuur. De directieleden / vennoten komen gemiddeld twee à drie keer per jaar bij elkaar. De wethouder Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Werklocaties is een van de directieleden namens de gemeente. De manager Ontwikkeling van de gemeente is lid van het Dagelijks Bestuur van de VOF. De directieleden/vennoten benoemen daarnaast gezamenlijk een externe projectdirecteur die de dagelijkse leiding over het project en de projectorganisatie heeft.

De gemeente handelt en onderhandelt binnen de VOF op directieniveau uitsluitend met bovenvermelde projectontwikkelaars Verwelius Holding B.V. en VolkerWessels Vastgoed B.V. en heeft feitelijk nooit direct contact met hun (onder)aannemers zoals MorgenWonen, Bébouw Midreth en Bouwmaatschappij Verwelius B.V..

2. Wat zijn de taken van Braassemerland VOF?

Braassemerland VOF verworft en verkoopt gronden in Braassemerland (GEM-gebied), en zorgt ervoor dat de grond bouw- en woonrijp wordt gemaakt. Bouwrijp maken bestaat, voor zover de VOF de gronden verworven heeft, onder andere uit het slopen van gebouwen die zich nog op de gronden bevinden, eventuele bodemsanering, eventuele terreinophoging en de aanleg van de wijk nutsvoorzieningen. Tijdens en nadat de aannemers/bouwers de woningen gebouwd hebben, zorgt de VOF ook voor het woonrijp maken. Het gaat dan onder andere om de aanleg van wegen en parkeerplaatsen, openbare verlichting en groen-, en speelvoorzieningen. Daarna levert de VOF de woonrijp gemaakte openbare ruimte (na goedkeuring van de gemeente) aan de gemeente. In het algemeen betekent dit dat de VOF verantwoordelijk is voor de grondexploitatie, maar geen rol heeft in de opstalexploitatie (de woningbouw).

3. Aan welke partij(en) heeft Braassemerland VOF gronden verkocht?

Braassemerland VOF heeft grond verkocht aan Verwelius Projectontwikkeling B.V. en aan VolkerWessels Vastgoed B.V. Die bedrijven hebben de grond doorverkocht aan de kopers van de woningen. Braassemerland VOF heeft daarnaast grond rechtstreeks verkocht aan de woningcorporatie MeerWonen. Ook de PO-kavels (Particulier Opdrachtgeverschap) heeft Braassemerland VOF rechtstreeks verkocht aan de kopers, die daar zelf een woning op laten bouwen.

De openbare ruimte (de zogenaamde “niet-uitgeefbare” grond) wordt na het gereedkomen van het woonrijp maken (en na goedkeuring van de gemeente op de revisie en aanleg) overgedragen aan de gemeente.

Tijdslijn - wat is er gebeurd?

4. Wat is er gebeurd tussen december 2021/januari 2022 (toen bij bouwwerkzaamheden schade aan een deel van het net is ontstaan) en november 2022?

Braassemerland VOF heeft op **6 januari 2021** aan de Netbeheerders verzocht om de aanleg van het hoofdtracé in De Poelen. De hoofdtracés voor de nutsvoorzieningen worden aangelegd in opdracht van de Netbeheerders (Liander, Oasen, Ziggo, KPN) en niet in opdracht van Braassemerland VOF. Structin coördineert de werkzaamheden namens de verschillende Netbeheerders. Aannemer Voskuilen heeft daarna in opdracht van de Netbeheerders de kabels en leidingen in het openbaar gebied aangelegd.

Eind 2021 lagen de nutsvoorzieningen er grotendeels in, maar het elektriciteitstracé stond nog niet op spanning en was nog niet afgerond. De werkzaamheden op uitgeefbare kavels zijn in het najaar van 2021 zo snel mogelijk in opdracht van de VOF gereed gemaakt om te kunnen starten met de bouw van de woningen. Deze prioriteit heeft de VOF gegeven, omdat vele woningen verkocht waren en de (eerder verwachte) startbouw al was opgeschoven in verband met de saneringswerkzaamheden in het gebied de Poelen.

In de loop van **december 2021** zijn bij het heikwerk van de kopgevel van blok 25 (in “uitgeefbaar” gebied; met andere woorden: op een uitgeefbare woonkavel) boogzinkers geraakt, waarbij het hoofdtracé beschadigd werd. Een boogzinker is een gekromde mantelbuis die in opdracht van de Netbeheerders onder de waterbodem door wordt geperst en waar de leiding in komt te liggen. Gevolg: schade in het hoofdtracé. Deze boogzinkers zijn opgegraven en blijken te zijn ‘gaan lopen’ onder de grond. Met andere woorden: de boogzinkers lagen niet op de juiste plek, maar buiten het aangewezen tracé.

Daarna is direct overleg gevoerd tussen de VOF, de netbeheerders en hun aannemer Voskuilen over de ontstane schade en hoe die op te lossen / te herstellen.

De oplossing was dat er nieuwe boogzinkers moesten komen. Die moesten ontworpen worden. Dat is in **april/mei 2022** gebeurd. De nieuwe boogzinkers zijn daarna (**week 24**) geplaatst buiten de uitgeefbare kavels. Daarna konden de Netbeheerders de boogzinkers/tracés in gebruik nemen en konden zij verder met hun werk.

Eind juni 2022 was de planning dat de resterende vooraanleg van de nutsvoorzieningen zou starten in **week 33** en een doorlooptijd van circa **4 weken** zou hebben. De verwachting was dat de nutsvoorzieningen daarmee op tijd, dat wil zeggen vóór de oorspronkelijk voorziene en bij de VOF bekende oplevering van de woningen klaar zouden zijn. Op dat ogenblik (**bouwvak 2022**) was er nog geen reden om aan te nemen dat er vertragingen zouden optreden in de oplevering van de woningen.

Toen de werkzaamheden door de aannemer begin **september 2022** weer opgepakt werden, bleken er (nog) meerdere, andere beschadigingen aan het net te zijn. De nutspartijen hebben toen aangegeven het hele netwerk te willen opengraven en te controleren op breuk/beschadiging. Dat zou ongeveer **30 weken** duren. Over deze vertraging van mogelijk 30 weken is de wethouder direct geïnformeerd.

De VOF heeft vanaf dat moment ook actief rechtstreeks de kopers geïnformeerd over belangrijke gebeurtenissen met betrekking tot voortgang van de werkzaamheden voor het

bouw- en woonrijp maken. De eerste nieuwsbrief waarin de kopers werden geïnformeerd over een extra controle van het hoofdtracé en wijziging van de eerder opgegeven opleverprognose dateert van 20 september 2022. De volgende nieuwsbrieven zijn op 14 oktober, 26 oktober, 2 november, 10 november en 17 november aan de kopers verstuurd. Op donderdag 24 november heeft de VOF een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle kopers, waarbij ook de nutspartijen aanwezig waren.

5. Is extra vertraging ontstaan door een discussie over de garantstelling voor de herstelkosten?

Pas in **september 2022** werd dus duidelijk dat de schade aan de nutsvoorzieningen niet binnen 4 weken kon worden hersteld en dat de nutspartijen een preventieve controle op het hele netwerk verlangden. De aannemer Voskuilen (die in opdracht van de netbeheerders werkt) heeft op **23 september 2022** de werkzaamheden tijdelijk gestaakt in afwachting van duidelijkheid over de betaling van de herstelkosten. Door tussenkomst en intensief overleg van de VOF met de betrokken netbeheerders en hun aannemers is de vertraging beperkt gebleven tot 3 weken.

Op **14 oktober** - drie weken later - is het werk door de aannemers van de netbeheerders hervat. Braassemerland VOF heeft zich jegens de nutsbedrijven garant gesteld voor betaling van de herstelkosten (zonder zich daarbij evenwel als verantwoordelijk voor de ontstane schade te zien). Partijen hebben afgesproken gezamenlijk te zoeken naar versnellingsmogelijkheden om zo snel mogelijk de nutsvoorzieningen te herstellen en de woningen aan te kunnen sluiten.

Rol van de gemeente

1. Bemiddeling en Ombudsfunctie / inzet richting nutspartijen

- In **september** was er een impasse met de herstart van de aannemer van de Netbeheerders (Voskuilen). Door inzet van de wethouder en de afdelingsmanager Ontwikkeling is er een doorbraak gekomen in een gezamenlijke aanpak om de effecten van de vertraging voor inwoners/kopers te beperken. Dit heeft geleid tot een voor Liander innovatieve aanpak die het mogelijk heeft gemaakt te “versnellen” en de eerst voorziene vertraging fors te beperken.
- De gemeente heeft via het relatiemanagement van Liander de coördinerende partij Structin (namens de netbeheerders) weer in de samenwerking gekregen; diverse contacten via de directie en de ombudsfunctie van Liander om positie van onze inwoners te benoemen en commitment te eisen (**september/oktober 2022**).

2. Ondersteunende, persoonlijke gesprekken voeren met kopers

- In periode **september – december** zijn door gemeente (wethouder en afdelingsmanager Ontwikkeling) gesprekken gevoerd om mensen individueel te ondersteunen.
- Tijdens de informatiebijeenkomst op **24 november** in de Spreng heeft de wethouder zich persoonlijk gericht tot de kopers en aangegeven dat zij er alles aan zal doen om voor haar (toekomstige) inwoners de vertraging zoveel mogelijk te beperken. Dit betrof vooral de kopers van de woningen van MorgenWonen, een zusteronderneming van VolkerWessels Vastgoed B.V.. Deze kopers zijn het hardst getroffen omdat die woningen reeds in de zomer zouden kunnen worden opgeleverd. Ondanks dat er geen opleverdata verstrekt

waren, alleen prognoses, hadden kopers hun huidige woningen reeds verkocht en zijn daardoor in de problemen gekomen. Contractueel voldoet MorgenWonen nog steeds aan het contract met de kopers.

- In de periode **oktober/november** zijn er vele persoonlijke gesprekken met kopers van woningen gevoerd - met name door de wethouder en met ondersteuning vanuit de gemeentelijke organisatie - om een luisterend oor te bieden en waar mogelijk de brug te slaan tussen deze kopers en haar aannemer. Dit zonder altijd direct de oplossing te hebben voor de ontstane situatie.
- Invullen van de ombudsfunctie die naar inwoners mag worden verwacht; de inzet was het beperken van de vertraging en waar mogelijk het aanleveren van oplossingen voor ontstane situaties (maatwerk).

3. Rol richting bouwende partijen (met name MorgenWonen).

- Daags na de informatiebijeenkomst is met de directie van VolkerWessels Vastgoed B.V., op verzoek van de wethouder, een stevig gesprek gevoerd over de gang van zaken. Hierbij is het van belang enkele zaken te onderscheiden:
 - o Enerzijds de oorzaak van de vertraging is het niet op tijd gereed zijn van de elektriciteitsleidingen door de ontstane schade. De aansprakelijkheidsvraag hiervan loopt en pakken we intensief op nadat de opleveringen allemaal gereed zijn – de absolute prioriteit op dit moment.
 - o Anderzijds de vermeende problemen in de opstalontwikkeling, kortom de kwaliteit van de woningen.
- Voor de vertraging ziet de VOF zich niet als veroorzaker; de bouwkundig aannemer evenmin. Gezien de verkeerde locatie van de leiding, lijkt dat ook aannemelijk, maar dat moet het onderzoek op later moment uitwijzen. Het betekent in ieder geval dat de bouwkundig aannemer voor nu niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor de vertraging.
- Voor de bouwkwaliteit bij oplevering steken onze partners in de VOF – Volker Wessels Vastgoed en Verwelius Bouwen – hun handen in het vuur; zo ook hier. Zij zegden met grote nadruk toe dat zij zorgdragen voor woningen die bij oplevering aan alle eisen die daarvoor gelden, voldoen. In dit zakelijk stevige gesprek werd daarom aangedrongen op een persoonlijke aanpak door MorgenWonen om ervoor te zorgen dat problemen in de opstalontwikkeling werden opgelost, wat zij bevestigden.
- Met directie van MorgenWonen zijn effectieve gesprekken gevoerd over verschillende knelpunten en meegedacht over oplossingen. Steeds weer is een brug geslagen richting MorgenWonen en VolkerWessels Vastgoed B.V., met resultaat.

4. Meezoeken naar praktische oplossingen

- Oplossing geforceerd als gemeente in de discussie rond de deuren van de bergingen van meerdere woningen MorgenWonen en een trottoir voor de veiligheid van de gezinnen. De oplossing is gerealiseerd.
- Doorbraak geforceerd in de mogelijkheid om de uitbouw te kunnen realiseren voor drie woningen in het MorgenWonen deel.
- Voortgang in het woonrijp maken gestimuleerd door goede samenwerking tussen de aannemers, Braassemerland VOF en gemeente te bevorderen.
- MorgenWonen aangesproken bij signalen van kopers. Geen formele rol, maar informeel via bedrijf en zusterbedrijf VolkerWessels Vastgoed B.V..