



NIEUWSBRIEF 12

April 2021

Aannemer

Het bestuur van Stichting het Mantelhuys heeft, na wat omzwervingen, haar oog laten vallen op een lokale aannemer en is daar nu intensief mee in gesprek. Dat gesprek verloopt naar wens, het bestuur gelooft dat het project nu echt van de grond komt. De tekeningen van onze architect moeten worden aangepast omdat de wijze van bouwen van onze huizen door deze aannemer wordt uitgevoerd in wat heet: houtskeletbouw. Dat heeft een aantal voordelen vooral op het gebied van isolatie en installatie. Dit zijn, zoals we al aangaven in de vorige uitgebreide brief, behoorlijk prijsopdrijvende factoren. Immers het bestuur wil graag vasthouden aan de uitgangspunten van de stichting: betaalbare woningen en dat valt nog niet mee in deze tijd dat de huizenprijzen jaarlijks met vele procenten stijgen.

We hebben, om een lastig probleem even te parkeren, met de aannemer niet gesproken over huurwoningen maar over het bouwen van 15 woningen; 5 vrijstaande en 10 dubbele woningen. Deze 15 vallen heel goed in de hofjesgedachte van de stichting. We hebben het huren niet helemaal losgelaten maar het was in de onderhandelingen steeds een breekpunt en het bleek kostenverhogend, doordat aannemers de risico's willen afdichten, vandaar het woord "parkeren".

De samenwerking met de starters is bij het zoeken naar een aannemer losgelaten, de verschillen in de te bouwen huizen zijn groot en lokale aannemers kunnen niet in een redelijke termijn 24 woningen bouwen. De starters zijn inmiddels in gesprek met twee verschillende andere lokale aannemers. Naar de gemeente Westerveld toe blijven we samen optrekken.

Door de keuze van houtskeletbouw dient de offerte van de installateur te worden aangepast en zal onze energievoorziening niet meer als uitgangspunt hebben: een warmtepomp en een diep geboord gat in de grond bij elke woning, maar een leidingstelsel onder de vloer van rond de 100 meter lengte, gevuld met een speciale vloeistof, een circulatiepomp en natuurlijk in het nieuwe geval een iets groter aantal zonnepanelen op het dak.

Ook is ons geadviseerd door een geraadpleegde makelaar om het woord “levensloop bestendig” te vervangen door “toekomstbestendig”. We hebben de badkamer toch naar de eerste verdieping gebracht en plannen daar ook een tweetal extra kamers. Beneden komt een interne berging met een deur naar buiten. We bekijken nog de mogelijkheden voor een standaard carport bij iedere woning als optie. Zowel de aannemer als de geraadpleegde makelaar hebben ons geadviseerd standaard woningen te bouwen met meer ruimte voor opties al naar gelang de koper wil. Zo zullen we gaan werken met een badkamer, keuken en toilet in een stelpost op de begroting. De koper gaat zelf in gesprek met de aannemer welke keuken enzovoort er in het huis komt. Dan krijgt de koper de stelpost als korting op de totale woning.

Gemeente

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van oktober 2020 haar instemming met het plan verwoord. Vanaf dat moment ging het een en ander aan het rollen. Zo is er een flora en fauna onderzoek geweest om te zien of er geen beschermde diersoorten worden bedreigd. Het rapport ecologisch “werkprotocol gemeente Westerveld voor Vledder-Noord ontwikkeling woonwijk” maakt gewag van drie dieren die binnen deze regeling vallen: vleermuizen, hazelwormen en steenmarters. Ook mogen de bomen uit wat heet “het bosje van Actium” wel worden gekapt maar niet nu in het huidige broedseizoen. De genoemde dieren zullen geen vertraging meer in de bouw opleveren, er is voldoende alternatieve ruimte in de buurt voorhanden.

De gemeente is ons in alle punten redelijk welgevallig en behulpzaam al vinden wij natuurlijk, net als jullie, dat het allemaal best wat sneller zou moeten kunnen. Toch is in ons land met vele bestuurlijke lagen, Den Haag, Provincie en Gemeente, vele belangenverenigingen, milieueisen en stikstofmaatregelen het niet altijd eenvoudig snel iets van de grond te tillen. Over 1 punt van de samenwerking hebben zowel de starters als wij bezwaar gemaakt en dat is tegen de uitspraak van de gemeente dat er pas in het vierde kwartaal van 2021 bouwrijp wordt opgeleverd. Dat ging ons te ver en daar hebben we bezwaar tegen aangetekend, wij zouden in september van start willen. Eerdaags hebben we weer een gesprek met de gemeente.

Koopovereenkomst

De gemeente wil ook graag dat we een koopovereenkomst tekenen voor de grond maar werkt volledig mee dat we dat kopen van de grond via een ABC constructie doen. Simpel gezegd: de grond wordt aan ons verkocht door de gemeente bij de notaris, maar diezelfde dag/week wordt het doorverkocht aan de verschillende kopers, zodat de stichting het bedrag niet hoeft voor te schieten. Dat is een gebruikelijk aanpak in dit soort projecten en de gemeente werkt daar dus aan mee. De gemeente heeft ons een concept koopovereenkomst gestuurd en daar hebben wij onze kanttekeningen en een aantal vragen bij, die we in een overleg op donderdag 6 mei gezamenlijk bespreken: stichting, aannemer en gemeente. Ook is de gemeente bereid de totale kavel in twee of drie tranches aan ons te verkopen, immers we bouwen geen 15 woningen tegelijkertijd. De aannemer denkt voor dit project 20 maanden nodig te hebben vanaf het moment dat bouwrijp wordt opgeleverd. De

eerste woningen worden volgend jaar opgeleverd en zo komt de oplevering van de laatste woningen te liggen rond de bouwvak van 2023.

Ondersteuning

De stichting is ook op zoek naar een technisch ondersteuner van de bouw. Immers in zo'n project gaat het over vele adviezen, (on)mogelijkheden, kansen, prijzen, alternatieven die voor een gemiddeld bestuur de opgetelde competentie van de bestuursleden te boven gaan. Een dergelijke persoon is natuurlijk ook een "onkostenpost", dus we willen hem alleen gebruiken voor zaken waar we niet zeker van zijn. Onze eigen architect en onze vertrouwde adviseurs kunnen de meeste vragen wel zelf aan.

Kopers

Op 11 mei hebben we een gesprek met notaris Kroek over de statuten van de stichting en het oprichten van een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Natuurlijk zouden we ontzetten graag met iedereen om de tafel willen zitten en alles wat hierboven beschreven is met jullie mondeling willen delen en vragen beantwoorden, maar de pandemie-voorschriften maken dat nu niet mogelijk. We moeten nog even geduld hebben. Veel is al op de rit, maar we zijn ook nog in afwachting van de koopprijzen die we gaan hanteren. Daarover hopen we de komende weken uitsluitsel te krijgen. Daarna zal het zover zijn dat we jullie uit kunnen nodigen en dat er ook intentieverklaringen tot koop van een huis ondertekend kunnen worden. Al met al spannende tijden!

De nieuwe tekeningen staan inmiddels op de website!

www.hetmantelhuys.nl

Vragen kunnen altijd gesteld worden via info@hetmantelhuys.nl