

# MEMO



Aan : Gemeenteraad Koggenland  
Van : Rosalien van Dolder  
Onderwerp : Memo  
Datum : 29 september 2022  
Documentnr : D22.008736  
Zaaknummer : ZK20002391

Geachte raad,

Bij de verkoop van de 18 koopwoningen (14 goedkoop en 4 middelduur) aan het Dubbelspoor door de ToekomstGroep ontvingen wij signalen dat kandidaat-kopers tijdens het 1<sup>e</sup> gesprek bij de makelaar werden geconfronteerd met voor hen onverwachte kosten voor het (energie) zuinige voorzieningen en het onderhoud/vervanging daarvan. De ToekomstGroep heeft de kandidaat-kopers de keuze voorgelegd om deze installatie te leasen of af te kopen.

De gemeente heeft naar aanleiding van vragen van kopers hierover contact gezocht met de ToekomstGroep om een nadere toelichting te verkrijgen.

De ToekomstGroep heeft toegelicht dat zij extra voorzieningen heeft getroffen in de woningen (bodemwarmtepomp, boiler en PV-systeem), die verder gaan dan de verplichtingen uit het bouwbesluit. De verplichtingen uit het Bouwbesluit zijn in de aanbesteding als minimum aangemerkt.

Het voordeel wat door deze energiezuinige installatie behaald wordt is aangewend om de woningen nog energiezuiniger te maken en de energielasten verder te verlagen. Dit is gebeurd door het aanbrengen van verdere voorzieningen (ventilatiesysteem, zuinige afzuigkap, zonnepanelen, een warmteterugwinningsinstallatie en drielaags glas). Dit geeft de woningen de kwalificatie Energie Neutraal Gebouw (ENG).

Dit heeft voor de kopers per saldo geen financiële gevolgen. De besparing die deze maatregelen naar verwachting met zich brengt, is groter dan de maandlast bij een leaseovereenkomst (zeker met de huidige energieprijzen). Daarnaast zijn in het leasebedrag alle kosten voor onderhoud en reparatie/vervanging begrepen.

De ToekomstGroep heeft het bovenstaande uitgebreid omschreven in een brief die zij op ons verzoek aan de kopers heeft verzonden. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

Hoewel wij met de ToekomstGroep van mening zijn dat dit voor de kopers geen negatieve gevolgen heeft, is ons voornemen wel dit in toekomstige aanbestedingen nog duidelijker op te nemen.

De ToekomstGroep heeft de aanbesteding met ruime voorsprong gewonnen en zou deze ook hebben gewonnen als de prijs verbonden aan de bodemwarmtepomp, boiler en PV-systeem) bij haar inschrijving zou worden opgeteld. Een andere winnaar van de aanbesteding dan de ToekomstGroep zou tot hogere VON-sommen hebben geleid.

Inmiddels zijn de bouwhekken geplaatst, de bronnen voor het warmtepompsysteem “geslagen” en gaat de bouwer volle kracht vooruit om, ijs en weder dienende, zomer 2023 de woningen aan onze starters op te leveren.

Nadat wij u hierover hebben geïnformeerd willen wij deze memo ook aan de kopers sturen die ons en u in een eerder stadium hebben benaderd.