

BOGERMAN – WOMMELS

In een drietal bijeenkomst is het plan voor de locatie Bogerman in Wommels gepresenteerd. De belangstelling vanuit het dorp en omgeving was groot.

De projectleider, Norman van der Ende, en de architect, Romke Lemstra van BA32, hebben de plannen gepresenteerd. De presentatie van 12 oktober is bijgesloten.

In het voormalig schoolgebouw worden 10 huurappartementen gerealiseerd. Op het achter terrein komen 10 grondgebonden rijwoningen bestemd voor de koop. Beide woningtypes zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt.

Hieronder een verslag van de vragen en antwoorden die gesteld zijn tijdens deze avonden:

Omgeving

- **Verkeer**
Buurtbewoners maken zich zorgen over het verkeer. Er wordt gevraagd aandacht te besteden aan de uitrit en het zicht op de straat. Geadviseerd wordt om als buurtbewoners hun zorgen ook te uiten bij de verkeerskundige van de gemeente over de snelheid van het verkeer op de Walperterwei.
- **Overlast tijdens de bouw**
Bij de grondgebonden woningen wordt er in principe gewerkt met houtskeletbouw. Afhankelijk van de sonderingsrapporten wordt gekeken of er geheid moet worden. De verwachting is dat dit niet nodig is. Op eigen terrein zal een bouwplaats ingericht worden voor opslag, keten etc. De (ver)bouwtijd zal naar verwachting 6 tot 9 maanden zijn.
- **Parkeerterrein, afscheiding en verlichting**
In het plan wordt uitgegaan van een groene afscheiding met een hoogte van 0,5 tot 1 meter. De projectleider zal hierover contact opnemen met de direct omwonenden. Ook zal er gesproken worden over het type verlichting.
O.b.v. de gemeente parkeernota, moet er een parkeernorm van 1,5 auto per wooneenheid worden gehanteerd. Dit betekent dat er 30 parkeerplaatsen zijn ingetekend. Deze parkeerplaatsen worden niet aan de woningen toegewezen. De parkeerplaatsen zijn op een centrale plek ingetekend, zodat de auto's zo min mogelijk de woonkwaliteit belemmeren. Parkeren kan op relatief korte afstand van de woningen.
In het plan is nog geen laadpaal meegenomen. Hier wordt nog naar gekeken. Informatie van de gemeente over laadpalen is te vinden op de website van de gemeente. Zie link: <https://sudwestfryslan.nl/onderwerp/oplaadpunten-voor-elektrische-autos/>
- **Onderhoud tuinen**
Het onderhoud van de collectieve tuin zal door de kopers zelf geregeld moeten worden. Hierover kunnen voor kopers afspraken gemaakt worden in bijvoorbeeld een Vereniging van Eigenaren (VVE). Bij de huurders kan het opgenomen worden in het huurcontract als onderdeel van de servicekosten. De onderhoudskosten worden dan uitgevoerd door een bedrijf en de kosten worden verrekend in de servicekosten. Dit wordt op een later moment besloten.
- **Prullenbakken**
Er wordt aangegeven dat de prullenbakken vol zijn. Dit kan gemeld worden bij de gemeente.

- **Vleermuizen**
Voor de aanvraag van het wijzigen bestemmingsplan zijn er o.a. ecologische onderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen vleermuizen gesignaleerd.
- **Inrichtingsplan**
De wens van de gemeente is om het groen in de omgeving te behouden. Er wordt een inrichtingsplan gemaakt. Het kan zijn dat hierover ook voorwaarden in de koopakte of het huurcontract wordt opgenomen.

Doelgroep

De woningen, zowel de huur- als de koopwoningen, zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt. Er wordt nog gekeken welke criteria daaraan verbonden worden. Op dit moment kan er (nog) geen leeftijdsgrens genoemd worden.

De woningen zijn, bij voldoende interesse, bedoeld voor de starters uit de directe omgeving van Wommels. Ook hiervoor moeten de exacte criteria nog uitgewerkt worden.

Grondgebonden woningen

- **Prijzen**
Afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en de stijgende bouw,- grondstof- en energie prijzen wordt er een voorlopige prijsindicatie afgegeven vanaf ca. € 200.000 euro v.o.n. voor de grondgebonden woningen. Er zal een differentiatie plaatsvinden aan de hand van de grootte van de woning, ligging, kavelgrootte en hoekwoningen.
De prijzen zijn vrij op naam (v.o.n.), dat betekent dat de kosten voor overdracht bij de notaris en kadaster inbegrepen zijn. Bij de koopprijs zit een stelpost inbegrepen voor sanitair. De kosten voor hypotheekadvies en aanvraag zijn niet bij de prijs inbegrepen.
Geadviseerd wordt om via internet een eerste hypotheekcheck te doen. Dit kan gratis.
Op de website <https://www.eigenhuis.nl> staat o.a. informatie over kosten voor een nieuwbouwwoning en er kan een proefberekening maken voor een hypotheek.
- **Keuken**
Of een keuken onderdeel is van de Vrij-Op-Naam prijs is nog niet duidelijk. De indelingsmogelijkheden van de keuken op basis van de impressies zijn indicatief. Geadviseerd wordt rekening te houden met de raampartij en de aansluitpunten.
- **Sanitair**
Er is een stelpost opgenomen. Sanitair kan via de aannemer worden uitgezocht, maar dit kan ook elders.
- **Duurzaamheid**
De grondgebonden woningen voldoen aan de BENG norm. Dit betekent o.a. dat de woningen gasloos zijn, er aandacht is voor klimaatadaptatie en er zonnepanelen worden aangebracht. Dit betekent dat de woningen lage energielasten zullen hebben.
- **Opties**
De woningen worden zonder dan wel met beperkte opties aangeboden. De woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt en om de kosten zo laag mogelijk te houden wordt er met name een basiswoning aangeboden.
- **Start bouw**
Er kan gestart worden met de bouw als 70% van de woningen verkocht zijn. Er wordt

gebouwd onder garantie van Woningborg.

- **Bergingen**
De bergingen staan nu aan de zijkant ingetekend. Dit is om het uitzicht vanuit de tuin te behouden. In een later stadium kan nog gesproken worden of dit de juiste plek is voor de bergingen of dat er nog een andere plek te bedenken is.

Huurappartementen

- **Huurprijs**
De komende periode worden de huurvoorwaarden en definitieve huurprijzen voor de appartementen vastgesteld. Het is al wel bekend dat het gaat om verhuur onder de liberalisatiegrens. Dit houdt in dat het aanvragen van huurtoeslag mogelijk is, afhankelijk van het inkomen. De verwachting is dat de huurprijzen uitkomen tussen de € 650 en € 750 per maand, exclusief servicekosten. De appartementen worden verhuurd met een keuken, sanitair en een vloer. De kosten voor inrichting, eigen energielasten en servicekosten voor schoonmaak en energielasten van de algemene ruimten komen hier overheen. Blue Banner blijft via een aparte entiteit de eigenaar van het gebouw en zal ook de verhuur gaan (laten) doen.
- **Huurtoeslag**
Op www.belastingdienst.nl kan een proefberekening gemaakt worden om te kijken om men in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- **Duurzaamheid**
Er wordt gekeken wat er mogelijk is. Aangezien het om een bestaand authentiek gebouw gaat zal energieneutraal moeilijker te realiseren zijn. De projectleider en de architect gaan met het bouwteam kijken wat het maximaal haalbare resultaat is. Dit zal de komende maanden verder uitgewerkt worden.
Vanwege de grote ramen in het gebouw adviseert de architect zonwering.
- **Gezamenlijke ruimte**
In het schoolgebouw wordt een gezamenlijke ruimte gecreëerd. Hoe deze ruimte wordt ingevuld is afhankelijk van de vraag.
- **Bergruimte**
In elk appartement is rekening gehouden met opbergruimte. Daarnaast komt achter het gebouw een berging voor fietsen etc. Er wordt een wasmachineaansluiting gemaakt in de berging van het appartement.
- **Tuin**
De grond rondom het gebouw blijft van Blue Banner en dient voor gezamenlijk gebruik. Er wordt gekeken wat er met de grond aan de achterkant gedaan kan worden. Een groente/moestuin behoort tot de mogelijkheden.
- **Huisdieren**
In een huishoudelijk reglement wordt vastgelegd wat de leefregels zijn. Hierin worden afspraken gemaakt hoe het voor iedereen fijn wonen is in een gezamenlijk gebouw.
- **Dakkapellen**
Op de bovenste verdieping worden geen dakkapellen aangebracht. Dit is niet nodig. Door het gebruik van dakramen is er voldoende licht. Op deze manier blijft het karakter van het gebouw

zoveel mogelijk in tact.

- **Rolstoel**

De benedenverdieping is rolstoelvriendelijk. Er is geen lift in het gebouw aanwezig. De bovenverdieping is hierdoor niet bereikbaar voor rolstoelgebruikers.

Planning

Er wordt een indicatieve planning afgegeven:

- Procedure bestemmingsplanwijziging: september 2021 – juni 2022
- Procedure omgevingsvergunning: juni – september 2022
- Sloop: 2^e/3^e kwartaal 2022
- Start verkoop grondgebonden woningen: 2^e/3^e kwartaal 2022
- Start (ver)bouw (misl 70% verkocht is): 3^e kwartaal 2022
- Start verhuur: 1^e kwartaal 2023
- Oplevering koopwoningen en huurappartementen 2^e kwartaal 2023

Vervolg

Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij info@bluebanner.nl. Zij worden met enige regelmaat op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.