

FAQ De Haar Buyten

3 woningen boerderij

Bouwbedrijf Paardenkooper uit Kockengen heeft in opdracht van MBB Ontwikkeling drie fantastische en zeer ruime eengezinswoningen gerealiseerd in de bestaande boerderij aan de Ockhuizerweg 35 in Haarzuilens.

Werkzaamheden

Welke werkzaamheden vinden nog plaats op de Ockhuizerweg 35?

Naast de drie woningen in de boerderij worden er tevens zeven nieuwbouwwoningen aan de Ockhuizerweg 35 gerealiseerd. Die nieuwbouwwoningen zijn verkocht en worden gebouwd door bouwbedrijf MBB. Momenteel is de verwachting dat die woningen in de loop van het 4e kwartaal van 2022 opgeleverd worden aan de kopers. Tot oplevering van de nieuwbouw zal er derhalve sprake zijn van een bouwterrein. Het parkeren voor de woningen in de boerderij is tot die tijd voorzien door middel van een tijdelijke inrichting. Op de projectwebsite treft u onder Downloads een tekening aan van die inrichting. Die tijdelijke inrichting voorziet tevens in de bereikbaarheid van de voordeuren van de woningen in de boerderij (te voet) middels betonnen platen.

Zodra de nieuwbouwwoningen gereed zijn en het mandelig terrein, dat is het terrein dat alle tien woningen gemeenschappelijk gebruiken, gereed is, wordt de tijdelijk inrichting verwijderd. Zodra de tijdelijke inrichting verwijderd is en het mandelig terrein in gebruik genomen is, kan de aanplant van het groen plaatsvinden mits het seizoen daarvoor geschikt is. In de Technische Omschrijving staat beschreven welk groen aangeplant wordt.

Welke werkzaamheden vinden nog plaats aan de woningen in de boerderij?

Bouwbedrijf Paardenkooper levert de woningen in de boerderij op aan MBB Ontwikkeling. Op dat moment zijn de werkzaamheden van Bouwbedrijf Paardenkooper afgerond. MBB Ontwikkeling verricht zelf geen (ver)bouwwerkzaamheden aan de woningen. MBB Ontwikkeling verkoopt de woningen zoals ze zijn opgeleverd. Dat houdt onder andere in dat de koper van een woning zelf nog een keuken, de inrichting en afwerking van de badkamer en van de toiletten en de vloer- en wandafwerking aanbrengt. Dit staat ook beschreven in de Technische Omschrijving. Daarnaast kan de koper de woningen verder naar eigen smaak afwerken.

Technisch

Kan er een houthaard komen?

De woningen zijn niet voorzien van een kanaal of schacht ten behoeve van een eventuele houthaard. Omdat de naastgelegen nieuwbouwwoningen voorzien zijn van balansventilatie, waarbij schone buitenlucht via het dak van die woningen mechanisch wordt aangezogen, wordt het afgeraden om in het plangebied een houthaard te gebruiken. Zo wordt overlast voorkomen.

Zijn de daken van de woningen voorzien van PV-panelen?

MBB Ontwikkeling heeft ervoor gekozen om de daken van de woningen in de boerderij niet te voorzien van PV-panelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht en de boerderij heeft cultuurhistorische waarde. Het toepassen van PV-panelen op het dakvlak zou die waarde aan kunnen tasten.

Welke voorzieningen voor Internet en telefoon (vaste lijn) zijn aanwezig?

ADSL: KPN legt momenteel niet standaard ADSL aan. Echter zal KPN, indien u daartoe opdracht vertrekt aan KPN, de kabel aanleggen tot in uw meterkast. Met die aansluiting zijn kosten gemoeid.

CAI: de woningen in de boerderij worden te zijner tijd (medio 2022) tot in de meterkast voorzien van coax kabels van Ziggo. De koper van een woning dient zelf een abonnement voor de levering van diensten af te sluiten.

Glasvezel: de woningen in de boerderij zijn tot in de meterkast voorzien van glasvezel van Delta Fiber. De koper van een woning dient zelf een abonnement voor de levering van diensten af te sluiten.

Komen er laadpalen voor elektrische auto's?

De woningen in de boerderij zijn niet voorzien van (loze) leidingen vanuit de verschillende meterkasten naar de parkeerplaatsen van de woningen op het mandelig terrein. Indien u een (loze) leiding, al of niet in combinatie met een laadpaal, wenst te realiseren dan kunt u dat in eigen beheer, en in overleg met de mede-eigenaars van het mandelig terrein, uitvoeren.

Zijn de woningen energiezuinig?

De woningen in de boerderij zijn in de verblijfsruimten aan de binnenzijde voorzien van vloer- en gevelisolatie. Het dak is volledig voorzien van geïsoleerde dakplaten waarop de bestaande dakpannen opnieuw zijn aangebracht. De kozijnen en ramen in de verblijfsruimten zijn vervangen en voorzien van dubbel glas (HR++). Alle drie de woningen zijn volgens de nieuwe regelgeving beoordeeld op energiezuinigheid door een daartoe gecertificeerd adviseur waarbij iedere woning een A-label heeft gekregen. Iedere woning is voorzien van een nieuwe energiezuinige gasgestookte cv ketel en van nieuwe installaties.

Juridisch / financieel

Wat zijn de regels met betrekking tot de erfpachtperiode en de canon?

De erfpachtperiode is telkens 30 jaar. De eerste periode is gestart op 21 december 2018 toen MBB Ontwikkeling erfpachter werd van de grond. Tijdens de looptijd van de erfpachtperiode wordt de canon door Natuurmonumenten jaarlijks geïndexeerd op 21 december op basis van CPI. Na afloop van de eerste erfpachtperiode wordt de canon in onderling overleg tussen de erfpachter en Natuurmonumenten vastgesteld voor de tweede erfpachtperiode van 30 jaar. Daarbij geldt dat de canon minimaal 70% en maximaal 130% bedraagt van de canon geldend in het jaar voorafgaand aan de herziening.

Kan ik een hypotheek krijgen voor een woning op erfpachtgrond?

Ja, dat kan. Er zijn een beperkt aantal geldverstrekkers die hypotheek op basis van een erfpachtconstructie verstrekken. Vraag ernaar bij de makelaar.

Is de erfpacht van invloed op de hoogte van de maximale hypotheek?

Omdat er maandelijks erfpachtcanon verschuldigd is, zal dat van invloed zijn op de hoogte van de maximale hypotheek. De makelaar kan u hierover nader informeren en adviseren.

Is de canon fiscaal aftrekbaar?

Jazeker, u kunt de periodieke betalingen van de erfpachtcanon aftrekken van de inkomstenbelasting, net als uw normale hypotheeklasten.

Wordt er een beheervereniging opgericht voor het mandelig terrein?

Ja. MBB Ontwikkeling zal, zodra de bouw van de nieuwbouw woningen haar voltooiing nadert, een vergadering organiseren waarbij de kopers van zowel de woningen in de boerderij als de nieuwbouwwoningen op Ockhuizerweg 35 worden uitgenodigd. De kopers vormen samen de leden van de vereniging. Het lidmaatschap wordt geborgd bij het sluiten van de koopovereenkomst met MBB Ontwikkeling en bevestigd in de akte vestiging erfpacht. De vereniging benoemt een bestuur. De leden zorgen samen voor het beheer en onderhoud van het mandelig terrein. Aan de parkeerplaatsen die op het mandelig terrein gelegen zijn worden individuele gebruiksrechten toegekend die gekoppeld zijn aan een bepaalde woning.

Wat zijn de verwachte kosten van het mandelig terrein?

Deze kosten worden door de leden van de vereniging samen in de vergadering vastgesteld op basis van een begroting voor de beheers-, verbruiks- (verlichting en dergelijke) en onderhoudskosten van het mandelige terrein. De vereniging van een mandelig terrein is niet gebonden aan wettelijke eisen met betrekking tot het opbouwen van een financieel reservefonds zoals bij een Vereniging van Eigenaars van een appartementengebouw. Op basis van ervaring verwachten wij dat de kosten voor het mandelig terrein per woning per maand gemiddeld enkele tientjes zullen bedragen.

De Haar

BUYTEN

Omgeving

Zijn er andere (nieuw-)bouwplannen in de directe omgeving?

De locaties worden omgeven door grond die eigendom is van en in beheer is bij Natuurmonumenten. Natuurmonumenten heeft als doel om natuurgebieden in stand te houden en recreatief te exploiteren. De kans dat er in de directe nabijheid nog meer woningen door Natuurmonumenten ontwikkeld zullen worden, is zeer klein.

Waar komen openbare parkeerplaatsen voor bezoekers?

Iedere woning beschikt over tenminste twee parkeerplaatsen op mandelig terrein. Op die parkeerplaats(en) kunt u ook uw bezoek laten parkeren. De locatie beschikt niet over specifiek voor bezoekers bedoelde parkeerplaatsen.

Wordt het mandelig terrein ingericht?

Het mandelig terrein wordt ingericht conform de concept inrichtingstekening. Die vindt u op de website onder Downloads. Het aanbrengen van eventuele beplanting vindt plaats in het plantseizoen.

Komen er postkasten?

Iedere woning aan de Ockhuizerweg 35 krijgt een eigen postkast aan de openbare weg bij de ingang van het mandelig terrein. De postbode hoeft dus niet het mandelig terrein op om briefpost te bezorgen. De voordeuren van de woningen krijgen geen briefklep.

De definitieve postkasten worden geplaatst bij het inrichten van het mandelig terrein. Tot die tijd zullen er tijdelijke postkasten worden geplaatst.

November 2021

