Van:
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 17:21
Aan: Griffie Gemeente Vught
Onderwerp: Correspondentie inzake CPO Den Hoek
Bijlagen: 230210 College Vught inzake CPO.pdf

Let op: Deze mail komt van buiten de gemeente Vught. Help mee om de gemeente Vught veilig te houden en denk na voordat je op een link klikt of een bijgevoegd bestand opent.

Geachte heer, mevrouw,

Zojuist hebben wij bijgaande brief aan het college van de gemeente Vught verzonden. De inhoud van deze brief heeft betrekking op de CPO-ontwikkelingen in plan Den Hoek in Helvoirt. Aanvullend verzoeken we u om deze brief op de ingekomen stukkenlijst van de commissievergadering van donderdag 16 februari 2023 te plaatsen.

Bij voorbaat hartelijk dank,

Met vriendelijke groet,

namens CPO-collectief Den Hoek

Het college en burgemeester en wethouders
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Helvoirt, 10 februari 2023

Geachte leden van het college,

In het voorjaar van 2022 hebben wij ons aangemeld voor de aanbesteding voor de verkoop van 11 kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in plangebied Den Hoek in Helvoirt. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan worden omschreven als een groep particulieren, georganiseerd in een vereniging of stichting, die in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk woningen ontwikkelt en realiseert (zie pagina 4 van de gunningsleidraad).

Alles overwegende hebben wij uiteindelijk besloten om niet tot inschrijving over te gaan. In de commissievergadering van 16 juni 2022 hebben wij onze overwegingen hieromtrent aan u en aan de commissieleden overgebracht. Daarbij hebben wij het sterke vermoeden uitgesproken dat alleen een projectontwikkelaar of een daaraan gelieerde partij bereid is om de in de tenderprocedure opgenomen risicodragende verplichtingen aan te gaan.

Inmiddels kunnen wij ons vermoeden bevestigen. Uit de plannen die tijdens de introductieavond van het winnende initiatief gepresenteerd zijn, blijkt namelijk dat kandidaat-kopers geen enkele inspraak hebben en dat de organisatie Ik woon betaalbaar (een aan projectontwikkelaar Meacasa B.V. gelieerde vennootschap) de ontwikkeling ter hand genomen heeft.

Materialisatie, woningtypes en woningprijzen staan vast en van financiële transparantie is geen enkele sprake. Van de oorspronkelijke vier deelnemers blijken er nog twee over. Zij hebben samen met de ontwikkelaar gewerkt aan het ontwerp van de 11 woningen, zonder daarbij andere kandidaten te betrekken noch nieuwe kandidaten te werven voor het ontwikkelproces.

De 9 woningen die resteren (na aankoop van twee woningen door de overgebleven deelnemers) worden door de ontwikkelaar verkocht voor prijzen tussen de € 338.500 en € 400.000. Kandidaten die zich nu

melden zijn dus in feite geen “deelnemers”, maar “kopers”; er is immers geen traject om aan deel te nemen. U begrijpt; de winst komt aan de ontwikkelende organisatie Ik woon betaalbaar toe. Wat de realisatie van 11 CPO-woningen in collectief kopersverband had moeten worden, draait daarmee in werkelijkheid uit op reguliere projectontwikkeling.

Gezien het bovenstaande, zijn wij van oordeel dat de tenderprocedure tot een onterechte gunning aan het gecontracteerde initiatief heeft geleid. Wij dringen erop aan om op zeer korte termijn duidelijkheid te verschaffen over de (in ieder geval) de volgende zaken:

- Was u ten tijde van de gunningsbeslissing bekend met de organisatie *Ik woon betaalbaar* uit Nijkerk, haar projectervaring met CPO, haar projectaanpak en de aan deze vennootschap gelieerde projectontwikkelingsmaatschappij Meacasa B.V.?
- Was u bekend met de door de initiatief voorgestelde projectaanpak “CPO nieuwe stijl”, waarbij de uiteindelijke kopers geen invloed hebben op de materialisatie, het ontwerp en de indeling, de financiële transparantie ontbreekt en de project toekomt aan de ontwikkelende organisatie?
- Hoe ziet u de projectopzet en het intrinsieke doel van dit initiatief, in verhouding tot de door u gestelde CPO-kaders en uitgangspunten in de tender?
- Staat u, gezien de informatie die inmiddels bekend geworden is over de achtergrond van het winnende initiatief en de aanpak die men hanteert, onverkort achter de door u genomen gunningsbeslissing?

Tenslotte doen wij, vooruitlopend op de beantwoording van bovenstaande vragen, u het zeer dringende verzoek om de (mogelijk aanstaande) notariële levering van de gronden aan het initiatief voorlopig op te schorten.

Een kopie van deze brief verzenden wij aan alle raadsfracties, evenals aan de afdeling juridische zaken van de gemeente Vught

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

namens CPO-collectief Den Hoek