

DORPSRAAD NIBBIXWOUD

**Aan het college van burgemeester en wethouders
en de gemeenteraad
van de gemeente Medemblik**

Onderwerp:

Kwaliteitsfonds SEW-complex.

Datum:

12 januari 2019

Geacht college/gemeenteraad,

Ten laste van de kavelprijs voor de woningbouw op het voormalig SEW-complex, is blijkens de exploitatieopzet bij het bestemmingsplan, een “Kwaliteitsfonds” in het leven geroepen ten bedrage van € 125.000,--, ofwel tot een bedrag van € 2.500,-- per woning.

In de begeleidende klankbordgroep voor de effectuering van dit plan is meerdere malen aangegeven dat de klankbordgroep over de inzet van deze gelden binnen de realisering van het plan mee wilde praten, hetgeen werd toegezegd.

Tot op heden is daarvan in praktische zin niet gebleken ondanks vragen in die richting. Er zijn geluiden voorbij gekomen dat hieruit de omlegging van de weg Het Woud zou worden betaald, hetgeen wij strijdig achten met de doelstellingen van het fonds. Op andere momenten wordt er gesproken over vermindering van het aantal woningen en verschuiving in de categorieën.

Inmiddels hebben toekomstige kopers desgevraagd mededeling ontvangen dat deze gelden zouden worden ingezet voor het openbaar groen. Daarmee zal waarschijnlijk bedoeld worden op de aanleg van hemelwater-bezinking in het openbaar groen, ter vervanging van de aanleg van hemelwaterputten en riolen in de openbare verharding. Aangezien het hier gaat om een fikse kostenbesparing en slechts om een beperkte aanvullende investering, achten wij de inzet van dit kwaliteitsfonds op deze wijze een onjuiste invulling. Het komt immers ten goede van de planexploitatie (meer winst) en niet ten goede van de bewoners die deze gelden hebben opgebracht.

Inmiddels hebben een aantal toekomstige bewoners een offerte ontvangen van de kosten voor het gasloos bouwen. Het gaat daarbij om bedragen van € 32.500,-- per woning! Reden voor een aantal gegadigden om ernstig te twijfelen of zij de bouw nog daadwerkelijk willen realiseren!

Wij zijn als Dorpsraad van oordeel dat als een fonds wordt ingesteld ten laste van de kavelprijzen, het niet meer dan normaal is dat voor de inzet van dit soort gelden binnen het plan, door de gemeenteraad kaders worden vastgesteld voor de te bereiken doelen. Deze zijn echter dusdanig vaag omschreven dat daarmee dit fonds dreigt te verworden tot een willekeurige speelbal van de betrokken ambtenaren en de wethouder, ten gunste van de uiteindelijke winst binnen dit complex. In dat geval had men geen fonds behoeven in te stellen en de gelden als winst binnen de exploitatie zichtbaar kunnen maken.

Nu dit fonds wel bestaat achten wij het wezenlijk dat de inzet van die gelden ten gunste zal komen van de toekomstige bewoners van het plan die daarvoor aanzienlijke investeringen moeten doen, die de eerste jaren de waarde van hun woningen te boven zal gaan, ondanks het voordeel van de energielasten.

Wij achten het dan ook noodzakelijk dat de raad hiervoor kaders gaat vaststellen ten gunste van de toekomstige bewoners. De schijn wordt opgeroepen dat de exploitatie van het plan dreigt te verworden tot een gemeentelijk "verdienmodel", ofwel een soort belastingheffing ten laste van een kleine groep bewoners, en ten gunste van een zo hoog mogelijke exploitatiewinst, waaruit vervolgens uitgaven, zoals voor de bijdrage aan de kosten van aanleg voor de Westfrisiaweg, terwijl deze kosten op alle burgers dienen te drukken.

Wij mogen u verzoeken om u hierover te beraden en ons ter zake nader te informeren.

Hoogachtend,

De Dorpsraad van Nibbixwoud

De voorzitter,

E. Entius

De Secretaris,

T. Hilhorst