

MEMO

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : Wethouder Ton van Nieuwkerk

c.c. :

Datum : 26 maart 2019

Betreft : **Herontwikkeling Westerstraat 25 op Marken**

Geachte leden van de raad,

Onlangs hebt u een brief ontvangen van Green Fields TAD BV over de herontwikkeling van het café De Flying Sailer, Westerstraat 25 te Marken, zie bijlage. Graag wil ik – namens het college - deze brief van een reactie voorzien. Vandaar dit memo.

Gemeentelijke uitgangspunten

Zoals u weet maken wij bij woningbouwplannen gebruik van een standaard set aan uitgangspunten. Deze zijn gebaseerd op vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals de Nota Grondbeleid en het coalitieakkoord 2018-2022. Deze uitgangspunten zijn vroegtijdig aan de ontwikkelaar bekend gemaakt (zie bijgevoegde e-mail van 30 oktober 2018). De uitgangspunten gelden voor alle woningbouwprojecten in onze gemeente en wij zien geen bijzondere redenen om daar in dit geval van af te wijken.

Gesprekken met ontwikkelaar en omwonenden

Naar aanleiding van de gemeentelijke uitgangspunten heb ik een gesprek gevoerd met de ontwikkelaar en diens adviseur/makelaar. Daaruit bleek dat hij eigenlijk op geen enkel punt tegemoet wil komen aan onze randvoorwaarden en uitgangspunten. Dit heb ik ook via onze woningbouw coördinator laten weten en toegelicht (zie bijgevoegde e-mail van 30 januari 2019).

In dezelfde periode heb ik ook een gesprek gevoerd met enkele omwonenden van de locatie. Deze hebben hun zorgen geuit ten aanzien van de hoogte en massa van de woningbouw. Tevens gaven zij aan dat de ontwikkelaar afspraken niet nakomt. Zo was al een half jaar daarvoor toegezegd dat de omwonenden perspectieftekeningen en schaduwdiagrammen van het plan zouden ontvangen. Ook de Eilandraad Marken heeft daar meermaals op aangedrongen. Deze zijn echter nog steeds niet verstrekt.

Toezeggingen

De ontwikkelaar suggereert dat eerder toezeggingen zijn gedaan dat voor dit woningbouwplan “maatwerk” wordt toegepast, omdat het om minder dan 10 woningen gaat. Met maatwerk bedoelt hij o.a. afwijken van de gebruikelijke randvoorwaarden voor het sociale woningsegment en de maximale verkoopprijs voor sociale koop. Ons is niet gebleken dat dit het geval is. Wij zien in dit geval ook geen bijzondere omstandigheden om van ons normale woningprogramma 30-10-60 of anderszins van de Nota Grondbeleid af te wijken.

Sociale koopprijzen in relatie tot bouwkosten

De ontwikkelaar vindt de maximale verkoopprijs van een sociaal koopappartement (max. € 2.750 per m², totaal max. € 165.000) te laag om uit de kosten te komen. Sociale koop is een aanvaardbaar alternatief is, daar waar sociale huur moeilijk is te realiseren, bv. door de schaal van het project. Daarnaast is de prijs per m² bedoeld om te voorkomen dat kleine wooneenheden tegen onevenredig hoge prijzen worden aangeboden. De max. prijs van € 2.750 per m² is niet onredelijk. Onlangs hebben wij – in het kader van de woningbouwontwikkeling Sportvelden Marken - laten onderzoeken wat momenteel de gemiddelde verkoopprijzen zijn voor woningen op Marken. Die liggen rond de € 3.000 per m² en dan praten we over vrije sector.

De bouwkosten liggen momenteel rond de € 1.350 per m². Wat ons betreft is er dan ook voldoende marge om tot een economisch uitvoerbare ontwikkeling te komen, zeker als we meewegen dat 6 woningen in de vrije sector kunnen worden ontwikkeld.

Deadlines

De ontwikkelaar heeft tevens moeite met de termijnen die in de exploitatieovereenkomst worden opgenomen ten aanzien van de realisatie van het project. Deze termijnen zijn juist bedoeld om voortgang te houden in de woningbouw, gelet op de grote woningbehoefte in de gemeente en de regio. De termijnen zijn ruim te noemen en alleszins redelijk. Het voorkomt dat woningbouwtrajecten zich onnodig lang voortslepen, zoals we o.a. zien bij de locaties Nieuwe Zijds Burgwal 34 Monnickendam (vml. Rabo-kantoor – 9 appartementen) en Kerkbuurt 22 Marken (vml raadhuis – 5 appartementen).

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wenst het college vast te houden aan de gestelde uitgangspunten voor deze woningbouwlocatie. Binnen de gestelde uitgangspunten staat mijn deur altijd open voor een gesprek om te komen tot een verantwoorde herontwikkeling naar woningbouw op deze plek.