Green Fields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

Aan: College van B. en W. en Gemeenteraad van Waterland en Eilandraad Marken
Onderwerp: Reactie naar aanleiding van insprekers tijdens raadsvergadering van 2 februari 2017
Betreft: Herontwikkeling café De Flying Sailor Westerstraat Marken
Datum: 28 februari 2019

Waarom is het realiseren van betaalbare woningen op Marken onmogelijk?

Geacht College, leden van de Gemeenteraad en Eilandraad Marken.

Begin 2018 hebben we een plan via het "vooroverleg" ingediend voor de Westerstraat op Marken. Doelstelling is om op de locatie van café De Flying Sailer en een klein deel van de naastgelegen groen/parkeerstrook, 2 vrijstaande en 7 appartementen te realiseren.

Ruim 8 maanden later is er door de Raad en op basis van de door het College aangeleverde stukken het besluit genomen om medewerking te verlenen aan het plan. Ondanks het tijdsbestek was dit voor ons verheugend nieuws mede ook omdat in de tussentijd er al twee keer overleg had plaatsgevonden met de Eilandraad en ook twee keer met de buurtbewoners. De Eilandraad was en is bijzonder enthousiast over het plan en met name voor de beoogde doelgroep van starters en senioren. Op Marken is een groep jongeren die heel graag een eigen betaalbare woning zouden willen kopen omdat de huidige huurwoning op (korte) termijn verlaten zou moeten worden. Mede op voorspraak van de Eilandraad is het plan aangepast qua architectuur en is ook de lengte van het bouwblok aanzienlijk teruggebracht waardoor het geheel minder "massaal" is geworden.

Hoewel de buurtbewoners tijden het eerste overleg bijzonder enthousiast waren over het plan bleek dit tijdens het tweede overleg voor een (beperkt) aantal bewoners minder te gelden. Men is bang dat, ondanks de afname van de bouwmassa, het plan te fors zou worden en men hinder van schaduw zal krijgen. Een nadere onderbouwing van het straatbeeld en de schaduwwerking is hiervoor toegezegd om e.e.a. verder toe te lichten. Deze gegevens zijn al geruime tijd geleden opgesteld het leek ons passend om deze stukken ter beschikking stellen op het moment dat we de Exploitatie Overeenkomst (EOK) met de gemeente kunnen tekenen. Overigens treft u als bijlage de schaduwberekening aan die laat zien dat de schaduwwerking voor de omwonenden geen hinder zal opleveren.

Het zomaar even ondertekenen van de EOK blijkt echter een probleem te zijn. In de EOK worden er naar onze mening een aantal zaken voorgesteld die naar de mening van ondergetekende onredelijk zijn en of dusdanig veel risico's met zich mee brengen dat ondertekening van de EOK in de huidige versie niet mogelijk is.
Een korte toelichting op basis van de belangrijkste items, onderstaand uit de EOK. Deze uitgangspunten inclusief de "memo" voor de EOK treft u als "outlook" bestand als bijlage aan.

Uitgangspunt bij het indienen van het vooroverleg was dat het plan niet zou worden gezien als een "Majeure Project" maar als een project waarvoor, zoals dit in de nota grondbeleid ook hiervoor is opgenomen, "maatwerk" mogelijk zou zijn. Een en ander is destijds ook als zodanig besproken met de wethouder. In de nota grondbeleid staat letterlijk *"Ten aanzien van woningbouwprojecten waarbij 9 of minder woningen worden gerealiseerd zal **maatwerk** worden toegepast"*.

Om een haalbaar plan te kunnen realiseren is dit maatwerk in de vorm van het beperken van het aandeel sociale woningen ook noodzakelijk. Feit is dat het bouwen op Marken kostbaar is mede door de beperkte bereikbaarheid en gewichtsbeperkingen. Regulier bouwen is hier niet aan de orde. De prijsstelling van een sociale koopwoning is door de gemeente vastgesteld op €2.750,- VON per m2 GBO prijspeil 2016. De indexatie die de gemeente wil toestaan is op ca. 1% per jaar en komt bij lange na niet in de buurt van de werkelijke bouwkostenstijging en de ontwikkeling van de verkoopprijzen voor woningen.

Naast voorgaande hebben we te maken met de extra kosten van gasloos bouwen (in 2016 nog niet aan de orde), de door de gemeente vereiste extra lage energie coëfficiënt en de enorme prijsstijging in de bouwsector die in 2016 ook veel minder aan de orde was. Kortom een sociale koopwoning is op basis van de gegeven prijsstelling enkel te realiseren ver onder de kostprijs. Echter de vraag is waarom dit zou moeten. Het is leuk voor kopers die ver onder de kostprijs een woning kunnen krijgen maar indien een "normaal" prijsniveau (minder dan 200k VON) zou worden gehanteerd dan woont men nog steeds in een woning die bij een volledige financiering (veel) lagere netto lasten heeft dan een sociale huurwoning.

Het is begrijpelijk dat de gemeente via de "terugkoopregeling" (zie de memo als bijlage van de EOK) ook in de toekomst betaalbare woningen in de markt wil houden echter een dergelijke regeling kan ook prima worden toegepast bij de sociale koop plus woningen.
Ons verzoek om in het kader van het maatwerk de sociale koopwoning om te zetten naar de categorie "sociaal plus" is, ondanks eerdere toezeggingen, niet gehonoreerd en ondanks dat 7 van de 9 woningen hieraan voldoen. Het aandeel sociaal (plus) ligt dus op een veel hoger niveau dan gebruikelijk.

Het kostenverhaal is vastgesteld op totaal €45.000,- (3x sociaal en 6 x vrije sector) voor wat betreft de gemeentelijke projectkosten. Wettelijk is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten dienen te worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit zijn o.i. bij dit project enkel de kosten van het ambtelijk apparaat die zijn toe te rekenen aan het project en niet op een andere wijze al in rekening worden gebracht. Aangezien er niet of nauwelijks van een herstructurering en of aanpassing van de openbare ruimte aan de orde is zijn deze kosten beperkt. Indien men het hiervoor door de overheid opgestelde standaard rekenmodel gebruikt komt men op een veel en veel lagere bijdrage. Immers de kosten voor eventuele planschade, omgevingsvergunning, de werkzaamheden en rapportages (tot maximaal 25k) voor de wijziging van het bestemmingsplan en zelfs de kosten voor evt. zienswijzen, worden al volgens de EOK op een andere wijze doorbelast. Afgezien van de hoogte van het bedrag kan gesteld worden dat in de nota grondbeleid de regel van €3000,- per woning ook geldt voor sociaal plus en dus sowieso het bedrag moet worden bijgesteld.
Al met al vraagt de gemeente voor leges, wijziging bestemmingsplan en gemeentelijke project kosten een bijdrage van de ontwikkelaar ter hoogte van ruim €10.000,- per woning ofwel voor dit kleine project €100.000,- Een dergelijk bedrag moet doorberekend worden aan de koper en is zeker voor een sociale koopwoning niet meer in verhouding tot de mogelijke opbrengsten.
Bovendien moet de EOK worden ondertekend op een moment dat het project nog onderhevig kan zijn aan wijzigingen als gevolg van stedenbouwkundige visies (waarop de ontwikkelaar geen invloed heeft) en of het laten meewegen van de gewenste wijzigingen door de omwonenden. Door deze factoren kan het project onhaalbaar worden en dient in een uiterst geval zelfs te worden ingetrokken. De gemeente heeft aangegeven dat ongeacht het verloop van het project, het genoemde bedrag te alle tijden vooraf dient te worden betaald en dat er geen mogelijkheid is om het bedrag geheel of deels terug te vorderen. Hiermee wordt ook aangegeven dat een relatie met de werkelijk gemaakte kosten er schijnbaar niet is en dat het principe wordt gehanteerd van "eerst betalen en dan pas medewerking". De vraag is dan ook of e.e.a. juridisch juist en toegestaan is.

Green Fields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

De ontwikkelaar heeft volgens de te sluiten EOK de plicht om binnen zes maanden na de bestemmingswijziging een omgevingsvergunning aan te vragen en te starten met de bouw uiterlijk een half jaar na het onherroepelijke worden van de vergunning. Ook bestaat de plicht om de bouw af te ronden binnen twee jaar na aanvang. Indien niet aan deze eisen wordt voldaan geldt er een boete van 40k per overtreding. Vanzelfsprekend wil elke ontwikkelaar alles zo snel als mogelijk afgerond hebben. Dit is de basis voor zijn verdienmodel echter er gelden een paar praktische beperkingen aan dit uitgangspunt. Het starten van de bouw is onlosmakelijk gekoppeld aan de mate van verkoop van de woningen. Indien er zich weer een crisis in de bouw voordoet met stagnerende verkopen dan is het gewoonweg niet mogelijk om te starten met de bouw. Naast het feit dat banken een onverkocht woningbouwproject niet mogen financieren geldt een dergelijke beperking ook voor Woningborg. Woningborg geeft kopers de garantie dat de woning altijd gerealiseerd wordt ook in het geval de bouwondernemer hiertoe niet meer in staat is. Banken verlangen deze garantieregeling bij het verstrekken van een hypotheek. Deze garantie geeft men echter alleen indien minimaal 80% van de woningen onherroepelijk is verkocht. Ook deze door de gemeente gestelde eisen maken het, wellicht ook juridisch, onmogelijk om de EOK verantwoord te kunnen ondertekenen.

Vanzelfsprekend hebben we de situatie eerder voorgelegd aan de verantwoordelijke wethouder en getracht om een compromis te bereiken. Van dit overleg is een notitie opgesteld en als pdf-bijlage opgenomen. Al met al is het voor ons (en vele anderen) niet mogelijk om een dergelijk project te realiseren hetgeen bijzonder jammer is. Enerzijds omdat de bestaande horecagelegenheid weer nieuw leven ingeblazen zal moeten worden maar anderzijds dat de zo bijzonder gewenste woningen niet gerealiseerd kunnen worden ondanks de doelstellingen hiervoor vanuit de gemeente en de enorme behoeft die er in de markt aanwezig is.

We hebben de plek en mogelijkheden voor realisatie van betaalbare woningen, we hebben hiervoor ook de kopers. En we zorgen ervoor dat een overlast gevend café uit een woonbuurt gaat verdwijnen. Daarom de in de aanhef gestelde vraag, **"Waarom is het realiseren van betaalbare woningen op Marken onmogelijk?"** De sleutel hiervoor heeft de gemeente om het alsnog mogelijk te maken! Maak er gebruik van en doe de deur niet letterlijk en figuurlijk op slot.

Door middel van het opstellen van dit document willen we vragen aan de verantwoordelijke partijen om te onderzoeken of er alsnog mogelijkheden zijn om de factoren die het project o.i. onhaalbaar maken alsnog te laten bijstellen. Graag willen we bovenstaande verder persoonlijk toelichten en indien gewenst een verdere onderbouwing geven. Uw uitnodiging hiervoor zien we tegemoet.

Hoogachtend,

C. Mooij
(tel.nr. 0631 957495)

GreenFields TAD B.V.

Bijlagen:

zon maart, juni, september.pdf

Exploitatieovereenkomst Westerstraat 2

Marken Westerstraat gespre