

Aan: College van B. en W. en Gemeenteraad van Waterland en Eilandraad Marken
Onderwerp: Reactie naar aanleiding van notitie d.d. 26 maart 2019 van wethouder Van Nieuwkerk.
Betreft: Herontwikkeling café De Flying Sailor Westerstraat Marken
Datum: 15 april 2019

Waarom is het realiseren van betaalbare woningen op Marken onmogelijk?



Geacht College, leden van de Gemeenteraad en Eilandraad Marken.

Deze brief ontvangt u als reactie op de notitie die is opgesteld door wethouder Van Nieuwkerk naar aanleiding van de eerder u toegezonden brief van ondergetekende.

Het is bijzonder jammer om te constateren dat de aangehaalde punten discutabel zijn en of aantoonbaar onjuist. Puntsgewijs willen we de gemaakte opmerkingen onderstaand nader toelichten.

Gemeentelijke uitgangspunten:

De bewering dat bij woningbouwplannen gebruik wordt gemaakt van “een standaard set met uitgangspunten” is wellicht correct. Het zogenaamde vooroverleg is echter aangevraagd eind 2017 toen het huidige coalitieakkoord nog niet was bestond. Door de enorme lange gemeentelijke proceduretijd van meer dan 8 maanden is er inmiddels een nieuwe coalitie met nieuwe uitgangspunten. Het getuigd echter niet van goed en eerlijk beleid om voor dit plan dan ook het later opgestelde coalitieakkoord als uitgangspunt voor te hanteren. Daarnaast zijn de nu gestelde uitgangspunten voor een groot deel ook niet terug te vinden in het coalitieakkoord of de nota grondbeleid. Te denken valt hier o.a. aan de termijnregelingen, terugkoopregeling, Epc-eis van 0 of 0,15 en of de eis dat een project van 9 woningen een “majeur” project moet zijn.

Dat deze uitgangspunten “vroegtijdig” zijn bekend gemaakt is absoluut bezijden de waarheid. In de memo wordt aangegeven dat dit is gedaan via de mail van 30 oktober 2018. Dit is echter ruim 8 maanden nadat het vooroverleg is aangevraagd en het voorbereidende overleg met de toenmalige wethouder heeft plaatsgevonden. Tijdens de procedure zijn de uitgangspunten aangepast hetgeen niet aan de ontwikkelaar is te wijten.

Gesprekken met ontwikkelaar en omwonenden:

Het is juist dat er een gesprek heeft plaatsgevonden met de wethouder en woningbouw coördinator. Van dit overleg is een gespreksnotitie gemaakt en dit heeft u als bijlage bij de eerdere brief ontvangen. Hoewel de gemeente aangeeft voor deze notitie geen verantwoordelijkheid te nemen wijst ze deze ook niet af of geeft er verder commentaar op. In de notitie valt o.a. te lezen dat met name de uitgangspunten zijn besproken die het onmogelijk maken om een verantwoorde ontwikkeling op te straten. Het is dus niet zo dat we niet kunnen instemmen met “alle” punten.

Voor wat betreft de afspraken met de buurt en Eilandraad is het makkelijk om te zeggen dat we deze niet zijn nagekomen. Dit is echter tegelijkertijd de omgekeerde wereld. De gemeente legt ons (achteraf) uitgangspunten en voorwaarden op die, zonder aanpassing ervan, het voor ons onmogelijk maakt om het plan verder op te starten en uit te werken. Is het dan logisch om de buurtbewoners en ook Eilandraad deze gegevens te presenteren op een moment dat het lang niet zeker is dat er een plan komt? Het lijkt mij niet. Eerst met de gemeente overeenstemming en dan verder overleg met buurt is de juiste volgorde.

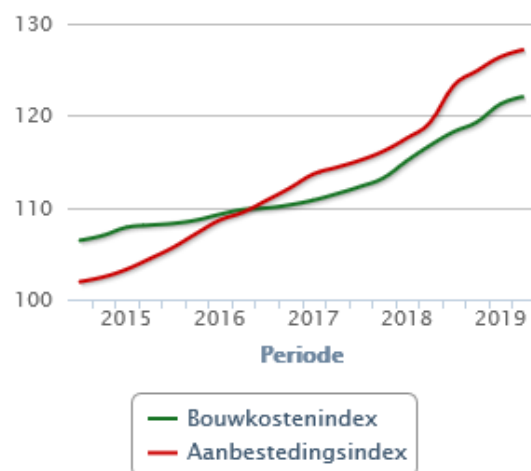
Toezeggingen:

Er wordt aangegeven dat er geen toezegging is gedaan. Dit is echter onjuist. Voorafgaande aan het indienen van het vooroverleg heeft er een afstemmend overleg plaatsgevonden met de voormalige wethouder en de coördinator woningbouw. Tijdens dit overleg is de nota grondbeleid aan de orde geweest. In de nota staat letterlijk: *“Ten aanzien van woningbouwprojecten waarbij 9 of minder woningen worden gerealiseerd zal maatwerk worden toegepast”*. Dit is aldus besproken en mede op basis hiervan is het vooroverleg gestart. Toen en ook nu is dus maatwerk mogelijk. Dezelfde tekst staat nog steeds in de nota en letterlijk lezend is er een plicht om maatwerk toe te passen. Er staat *“zal worden toegepast”* en niet *“kan worden toegepast”*.

Sociale kooprijzen in relatie tot bouwkosten:

De gedane (onjuiste) weergave van de verkoopprijzen op Marken is eenvoudig te weerleggen. Een korte zoektocht op de diverse verkoopsites laat zien dat de verkoopprijzen van koopwoningen (voor zover die er zijn) beginnen bij €3.000,- en oplopen tot zelfs €5.000,-/m2 voor de kleinere woningen. De uitzonderingen gaan nog (veel) hoger maar zijn dan gelegen op een bijzonder plek. Echter het betreft allen bestaande oudere en in de meeste gevallen gedateerde woningen. Woningen dus zonder warmtepomp, slecht geïsoleerd, onderhoudsgevoelig etc. Nieuwbouwwoningen hebben mede om deze redenen dus altijd een hogere verkoopprijs. In Waterland zijn nieuwbouwwoningen echter nauwelijks te vinden en al helemaal niet met een koopsom onder de €250.000,- VON.

De nota grondbeleid gaat uit van een verkoopopbrengst van €2.750,-/m2 VON en prijspeil 2016. Indien we dit volgens de gedane opgave van de gemeente, op basis van de CPI, indexeren naar heden dan komt er op jaarbasis ca. 1% bij. Ruim onder de werkelijke prijsstijgingen en reële marktprijzen.



Het is o.a. bij het CBS terug te vinden dat de bouwkosten van nieuwbouw koopwoningen in dezelfde periode een jaarlijkse stijging kent die fors hoger ligt dan de CPI.

De afgelopen 10 jaar kenmerkte zicht door beperkte kostenstijgingen, tot 2016 was er voldoende uitvoeringscapaciteit in de markt wat tot een gunstig aanbestedingsresultaat leidde. Na 2016 is er een duidelijke kentering ontstaan waarbij de kosten veel sneller stegen dan verwacht en bleek de overcapaciteit volledig uit de markt te zijn verdwenen. (Bron: CBS)

Dit gegeven laat zien dat ook deze sinds 2016 jaarlijks veel harder gestegen dan de 1% per jaar. Zie hiervoor ook de grafiek van het CBS.

Naast de stijging van de min of meer reguliere lonen en materialen dient er nu ook rekening gehouden te worden met extra kosten als gevolg van gasloos bouwen en de gewenste extra verhoging van de isolatienormen. Als gevolg van gasloos bouwen moet er nu een warmtepomp worden opgenomen met een meerprijs t.o.v. een traditioneel systeem van minimaal €10.000,- ofwel bij een kleiner appartement ca. €200,-/m2 excl. BTW. Wat tevens lijkt te worden vergeten is dat het een kleinschalig complex betreft en dat ook nog eens gerealiseerd moet worden op een locatie die enkel met een aanhanger te bereiken is.



max. 5 ton totaalgewicht.

Green Fields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

Het aangehaalde bedrag van €1.350,-/m2 voor de bouwkosten heeft wellicht als prijspeil 2016 maar is op dit moment voor (kleinere appartementen) die moeten voldoen aan de huidige eisen, geen realiteit meer.

Globale rekensom stichtingskosten appartement 50m2
excl. grondkosten

bouwkosten:		50m2
standaard	€	70.000
warmtepomp	€	10.000
toeslag locatie 10%	€	8.000
sloopkosten	€	2.500
bouw/woonrijpmaken	€	2.500
honoraria	€	7.000
grondonderzoek	€	1.000
aansluitkosten NUTS	€	3.000
leges/kosten gemeente	€	10.000
aankoopkosten	€	1.000
verkoopkosten	€	4.000
AK/W/R	€	10.000
Totaal excl. BTW	€	129.000
BTW 21%	€	27.090
Totaal incl. BTW	€	156.090
Kosten/m2	€	3.122

In het linker overzicht is aangegeven wat de kosten zijn voor een klein appartement aan de Westerstraat op Marken. Deze kosten zijn reëel ingeschat op basis van ervaringsgetallen en een door de aannemer opgestelde raming. Deze kostenopstelling laat zien dat deze ruim uitstijgt boven de gemeentelijke cijfers. In deze berekening is (nog) geen rekening gehouden met de aankoop van de locatie. Het laat ook zien dat er dus voor een sociale koopwoning een verlies ontstaat van ca. €17.500,- per woning en daar dus de aankoop van de locatie nog bij op te tellen.

De gemeentelijke kosten zijn nu nog gesteld op basis van hetgeen nu (nog) is aangegeven door de gemeente. Reëel is om dit naar beneden bij te stellen naar een niveau zoals dit in de wet is vastgelegd.

De suggestie dat de een verlies kan worden goedgeemaakt omdat er nog 6 vrije sectorwoning te verkopen zijn is niet correct. Alle woningen zijn, m.u.v. de kavels, vrijwel gelijkwaardig en er zijn dus geen onverklaarbare prijsverschillen mogelijk. De doelstelling is ook om alle appartementen in de categorie sociaal-plus te realiseren.

Deadlines:

Helaas geldt ook voor de "deadlines" dat e.e.a. niet correct is weergegeven. In de vorige brief is aangegeven dat er geen enkele moeite is met termijnen waarin zaken dien te worden aangevraagd. De enige reactie is dat de termijn voor een verplichte start van de bouw niet tot de mogelijkheden behoort op een moment dat er geen woningen zijn verkocht. Dit is gewoonweg juridisch en financieel niet mogelijk gelet op de regelgeving vanuit de overheid en banken. Niets meer en niets minder. Het is daarom des te schrijnender om te lezen dat hierbij de vergelijking wordt gemaakt met twee projecten in resp. Monnickendam en Marken als zouden hier alle termijnen zijn overschreden. Deze projecten zijn al lang en breed opgeleverd en zijn ook binnen de gestelde termijnen gerealiseerd alhoewel deze hier niet eens van toepassing waren. Voor wat betreft "voortslepende" procedures is het beter om te kijken naar de termijnen die de gemeente hanteert. Neem als voorbeeld het onderhavige project waarbij een periode van meer dan 8 maanden nodig bleek te zijn om een beslissing te nemen op een vooroverleg!

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande en de weerlegbare conclusies van de wethouder is het aantoon- en verifieerbaar dat het realiseren van sociale koopwoningen niet mogelijk is binnen de gestelde randvoorwaarden. Het is ook niet de doelstelling om met deze brief voor elkaar te krijgen om kosten wat het kost "de zakken te vullen" zoals projectontwikkelaars schijnbaar achten te doen. Deze brief, zie het als een laatste noodkreet, is enkel om aan te tonen dat op basis van de huidige uitgangspunten er geen enkele sociale koopwoning op deze wijze is of wordt gerealiseerd.

Dit hoeft niet erg te zijn indien men de categorie "sociaal" ophoogt naar "sociaal plus". Op zich is namelijk een koopwoning type "sociaal plus" nog steeds een prima betaalbare woning. De netto maandlasten van een dergelijke woning zijn aanzienlijk minder dan een vergelijkbare sociale huurwoning.

Als we op basis van reële uitgangspunten de voorwaarden bijstellen dan is het mogelijk maken om een onooglijke plek op Marken om te zetten naar mooie en betaalbare woningen. Woningen waar zo veel vraag naar is en waar er zo weinig van zijn.

Hoogachtend,



C. Mooij

GreenFields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate
Groene Velden 113 - 119
8211 BC Lelystad