

CPO Den Gouden Hoeck

College van burgemeester en wethouders
Laan 19
1741 EA, Schagen

Burgerbrug, 7 januari 2022

Betreft: CPO plan Den Gouden Hoeck

Geachte Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen,

Op 24 juni 2019 heeft Burgerbrug bezoek gehad van wethouder Jelle Beemsterboer in de Herboren Toren. Het bezoek van de wethouder bestond uit een voorlichting geven over CPO bouw. Tijdens dit bezoek is er ook gesproken over de bouw mogelijkheden in Burgerbrug en eventuele jeugd die willen blijven wonen in het dorp.

Na veel discussie over mogelijkheden en locaties is uiteindelijk gezamenlijk gekozen voor de locatie Den Gouden Hoeck en heeft de bouwgroep zich formeel gevormd tot CPO Den Gouden Hoeck U.A. Het CPO wordt begeleid door Bouwend Waarland. Op 24 december 2020 is de eerste conceptversie van de intentieovereenkomst ontvangen. Na afstemming is op 10 maart 2021 op feestelijke wijze de intentieovereenkomst getekend tussen de gemeente Schagen en CPO Den Gouden Hoeck. In de intentieovereenkomst is onder meer opgenomen dat een aantal woningen een maximale V.O.N.-prijs van € 200.000,- krijgen (is later opgetrokken tot € 210.000,-). Dit om de woningen bereikbaar te maken/houden voor de jeugd in het dorp Burgerbrug.

Na de ondertekening van de intentieovereenkomst heeft het CPO een stroef proces doorlopen. Er kwamen een aantal nieuwe randvoorwaarden vanuit de zijde van de Gemeente naar voren, waaronder de noodontsluiting naar de Grote Sloot en een tweede ontsluiting naar het plan Kramer via ons plan. Dit zorgde voor vertraging en een wijziging van het originele plan (bijlage aan de intentieovereenkomst). Er hebben veel overleggen plaats gevonden, waarbij geen concrete besluitvormingen werden genomen. Heldere communicatie en coördinatie door de projectleider ontbrak, waardoor afspraken niet binnen de afgesproken tijd gehaald zijn. In dit gehele proces heeft de gemeente ook een overstap gemaakt van een anterieure overeenkomst (format was een bijlage bij de intentieovereenkomst) naar een koop-

realisatie overeenkomst (KOROK), zonder dat hierover enige communicatie naar ons toe heeft plaatsgevonden. Mede hierdoor is het niet gelukt om vóór 1 september 2021 (deadline in de intentieovereenkomst) tot ondertekening van de KOROK te komen. Partijen waren hierdoor genoodzaakt om de intentieovereenkomst te verlengen tot 1 december 2021.

De eerste conceptversie van de KOROK is ontvangen op 22 oktober 2021. In de eerste conceptversie stonden veel foutieve punten en de overeenkomst was niet toegeschreven op het bestaande plan van CPO Den Gouden Hoeck. De Coöperatie heeft dit samen met Bouwend Waarland gecorrigeerd en deze correcties zijn na overeenstemming door de gemeente aangepast. Partijen zijn tekstueel akkoord met de KOROK.

Op 4 november 2021 heeft het CPO van de gemeente een taxatie door een onafhankelijke beëdigd externe taxateur voor de grond van € 108.500,- excl. BTW ontvangen, op basis van een residuele grondwaardeberekening. Het verzoek van de gemeente was om hiernaar te kijken. Deze taxatie is gedateerd op 6 september 2021. Waarom dit zo lang heeft geduurd om te delen is niet gezegd. 8 november 2021 heeft het CPO hierop gereageerd met een aantal vragen en opmerkingen. Helaas heeft de gemeente hier verder niet op gereageerd.

Op 16 november 2021 deelt de gemeente met ons de definitieve KOROK met een koopprijs voor de grond van € 428.000,- excl. BTW! Er is totaal niet gecommuniceerd op welke wijze de gemeente tot deze waardebeoordeling is gekomen en waarom er zo'n grote afwijking was t.o.v. de eerder verstrekte taxatie van een onafhankelijk taxateur. Dit zeer grote verschil met de eerste taxatie kwam als een onaangename verrassing voor het CPO. Met deze koopprijs wordt het project voor het CPO onhaalbaar.

Ook onze eigen residuele grondwaardeberekening die we samen met de budgetraming van de infrakosten op 26 november 2021 aan de gemeente hebben verstrekt, komt op een met de gemeentelijke taxatie vergelijkbare grondwaarde. Wij hebben meermaals gevraagd om een inhoudelijk overleg over deze stukken. Meer dan een globale toelichting van AMBTENAAR op mogelijke verschillen (van inzicht) hebben wij niet gekregen. Ook is er verder geen reactie gekomen op onze residuele grondwaardeberekening en raming van de infrakosten. Hoe kan de gemeente zoveel geld vragen voor 2.000 m2 weidegrond! Dat komt op € 260,- per m2 inclusief BTW, terwijl het CPO de grond ook nog op eigen kosten en voor eigen risico volgens de eisen van de gemeente bouw- en woonrijp moet maken. Daarnaast is een mogelijke waardevermeerdering van de weidegrond geheel te danken aan het initiatief van het CPO.

Op 2 december 2021 laat de projectleider weten dat een vervolgoverleg niet noodzakelijk is, omdat er een toelichting is gegeven op de grondprijs. Dat aan alle afspraken is voldaan, hij voornemens is om een collegevoorstel te schrijven en ter

goedkeuring voor te leggen aan het college. Dit is voor het CPO onacceptabel!
Voor een overeenkomst is van tevoren instemming van 2 partijen nodig en dit laten wij ook weten op 6 december 2021.

Uiteindelijk informeert de gemeente het CPO dat zij begin 2022 een tweede taxatie laten uitvoeren en de intentieovereenkomst willen verlengen naar 1 april 2022. Jelle Beemsterboer heeft dit verder toegelicht in een gesprek op 20 december 2021. Dit zorgt weer voor vertraging en het CPO vraagt zich af of we dan op een ander resultaat uitkomen. Wij hebben geen invloed op de vraagstelling van de taxateur en zijn van mening dat de eerste taxatie wel klopt.

Bij het begin van het project in 2019/2020 is de doelstelling altijd geweest om middels een CPO betaalbare woningen te bouwen voor de jeugd in Burgerbrug. In een toelichting op het gemeentehuis is ook gezegd dat in de calculatie de grondprijs een soort sluitpost zou zijn. Er moest wel een marktconforme grondprijs uitkomen. De Coöperatie is van mening dat er met de residuele grondwaarde (€ 169.400,- inclusief BTW = € 84,70 p/m²) die voortkomt uit onze eigen onderbouwde stichtingskostenopzet een marktconforme prijs wordt geboden. Deze wordt ook nog eens een keer onderbouwd door de onafhankelijke taxatie van H3 Landelijk Vastgoed (in opdracht van de gemeente).

Door alle vertragingen en een irreële grondprijs komt de realisatie van het project in gevaar. Op 1 juli 2022 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Voor die tijd moet de bestemmingsplanprocedure zijn afgerond met oog op het afbreukrisico hierbij. Het concept bestemmingsplan is door ons al ter beoordeling ingediend. Ook is het werk al ingepland bij de Nutsbedrijven en een vertraging in de procedure kan zo maar leiden tot een vertraging in de aanleg van de nutsleidingen van meerdere kwartalen. Daarnaast wordt het behoud van leden steeds lastiger en is het maar de vraag of de kostencalculaties nog juist zijn in de huidige overspannen markt.

Voor ons als jeugd is het niet mogelijk om te kunnen voldoen aan de eisen vanuit de gemeente. De eis van de gemeente in de intentieovereenkomst is dat 30% van de woningen maximaal € 210.000,- V.O.N. (goedkope woningbouw) mogen kosten. Met een gemiddelde onderliggende grondprijs van € 260,- incl. BTW per m² weidegrond is dat volstrekt onrealistisch en onhaalbaar! Het verhogen van deze V.O.N. prijs is onmogelijk, aangezien dit absoluut niet volgens de afspraken uit de intentieovereenkomst is en zal resulteren in het afhaken van leden. Leden die de gemeente dan niet meer als betrouwbare partner zullen zien. Met de voorgestelde tweede taxatie en huidige benadering van de gemeente verwachten we er niet uit te komen.

We hebben ook het idee dat er een verschil in beleid is tussen de politiek en het ambtelijk apparaat. Daardoor verliezen wij het vertrouwen, het geloof in de gemeente en in een succesvolle afloop. Daarom vragen wij u om de positie van CPO Den Gouden Hoeck nader te bezien, maar ook de projecten van CPO's in het

algemeen. Van andere CPO's in de gemeente horen wij ook dat zij tegen dezelfde problemen aanlopen.

Wij zien onze mogelijkheden om te blijven wonen in Burgerbrug steeds kleiner worden. Met nadruk vragen wij u om op korte termijn ons serieuze bod van € 169.400,- incl. BTW voor het perceel weidegrond te accepteren en over te gaan tot ondertekening van de KOROK. Verder vragen wij u om het bestemmingsplan op zo kort mogelijke termijn in procedure te brengen zodat wij het plan verder kunnen uitwerken en mogelijk al na de zomer te starten met de realisatie. Dit zou een enorme opsteker zijn voor ons, onze leden en het dorp.

Met vriendelijke groet,

CPO Den Gouden Hoeck.

NB: een afschrift van deze brief wordt verstrekt aan de politieke partijen.