



Fractie Groen Links

T.a.v. Mevr. S. van Eijk

Datum  
Afdeling/team  
Uw brief/nummer  
Inlichtingen bij  
Onderwerp  
Bijlage(n)

18 maart 2020

BP/Projecten

H.J. (Harold) Ebels  
Beantwoording Raadsvragen cf. art. 35 RvO

POSTADRES  
Postbus 15  
1723 ZG  
Noord-Scharwoude  
BEZOEKADRES  
Bosgroet 2  
Zuid-Scharwoude

Geachte mevrouw Van Eijk,

Op 9 maart ontvingen wij uw raadvragen conform art. 35 RvO over de toewijzing van 16 koopappartementen in het project dr. Wilminkhof (Mavo-veld). Onderstaand herhalen wij de gestelde vragen en voorzien deze, in rode, cursieve tekst, van onze beantwoording. Tevens plaatsen wij een enkele opmerking.

TELEFOON  
(0226) 33 44 33  
TELEFAX  
(0226) 31 75 56  
WHATSAPP  
06 36 44 99 77

Bewoners, geïnteresseerden in het bouwplan dr. Wilminkhof te Noord- en Zuid Scharwoude hebben ons benaderd met vragen over de uitvoering en gemaakte afspraken over de prijsstelling van de 16 appartementen met balkon. De vragen worden veroorzaakt door 2 brieven van de projectontwikkelaar die door hem verzonden zijn na initiële aanmelding in het najaar 2019 als belangstellende voor een van de appartementen.

Het bouwplan dr. Wilminkhof (voormalig Mavo-veld/LSVV) staat reeds vele jaren in de met de gemeenteraad en provincie Noord-Holland gedeelde bouwplannen en zou in eerste instantie bestaan uit 16 2/1kap koopwoningen, 8 koop- en 16 huurappartementen. De 16 sociale huurappartementen zijn in 2018/2019 in de plannen omgezet naar koopappartementen categorie 1.

SITE  
[www.gemeentelangedijk.nl](http://www.gemeentelangedijk.nl)

*Bovenstaande is niet geheel correct. Reeds bij het aangaan van de grondverkoop- en ontwikkelovereenkomst tussen gemeente Langedijk en projectontwikkelaar BCL – ondertekend op 14 december 2017 – was er sprake van 16 sociale koopappartementen. Dit tegen de achtergrond van het feit dat een eerdere intentieovereenkomst inzake de afname van 16 sociale huurappartementen tussen projectontwikkelaar BCL en toen nog Woningbouwvereniging Langedijk medio 2015, na het vertrek van de vorige directeur-bestuurder van de Woningbouwvereniging, niet werd geëffectueerd. In 2016/2017, uitmondend in de genoemde overeenkomst, werd van gemeentewege medewerking verleend aan een alternatief, maar eveneens 'sociaal' spoor, namelijk het opnemen van 16 sociale koopappartementen in plaats van 16 sociale huurappartementen in het plan.*

BANKRELATIE  
Bank Ned Gemeenten  
NL18BNGH0285004751  
BIC:BNGH NL 2G

Bij uw antwoord graag  
datum en nummer vermelden.



Op basis van o.a. deze informatie is het bestemmingsplan op 7 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 24 januari 2020 is door de projectontwikkelaar aan de belangstellenden een brief verstuurd waarin wordt aangeven dat *-in tegenstelling tot eerdere berichtgeving- de 16 appartementen met balkon niet verkocht gaan worden maar verhuurd.*

Tevens wordt in de brief aangegeven dat *betrokkenen in de gelegenheid gesteld worden om voor 7 februari om 17.00 uur in te tekenen op de 8 appartementen met terras en de 16 2/1-kap semibungalows. Waarna deze zullen worden toegewezen. Uiterlijk 14 februari 2020 wordt u over de toewijzing geïnformeerd.*

**Vragen:**

1. Is het college bekend met de door de projectontwikkelaar op 24 januari 2020 aangebrachte wijziging in de aan de raad en provincie Noord-Holland toegezegde categorie-indeling van de 16 appartementen met balkon van koop cat. 1 naar huur?

*Ja, het college heeft hiervan ook, op identieke wijze als uw fractie, kennis genomen en heeft op eigen initiatief – ter opheldering – vervolgens contact opgenomen met de projectontwikkelaar. Duidelijk werd dat de projectontwikkelaar – ter elfder uren – een kandidaat-koper had gevonden die bereid leek de 16 woningen in één koop af te nemen en als sociale huurwoningen te willen exploiteren. Projectontwikkelaar meende dat dit zo passen in de afspraken met de gemeente dan wel dat hierover aanvullende afspraken te maken zouden zijn.*

2. Heeft hierover overleg met de gemeente plaatsgevonden?

*Voorafgaand aan de verspreiding van deze brief heeft geen overleg met de gemeente plaatsgevonden. Pas nadat ons college geattendeerd is op de beide – tegenstrijdige – brieven, hebben wij stappen ondernomen om in contact te treden. Dit heeft geresulteerd in een overleg op 5 februari 2020.*

Op 14 februari 2020 hebben allen die zich hebben ingeschreven voor een woning of een appartement in het bedoelde complex wederom een brief ontvangen van Bouwcombinatie Langedijk.

In deze brief wordt vermeld dat Bouwcombinatie Langedijk alsnog besloten heeft de 16 appartementen te verkopen. Belangstellenden dienen zich derhalve opnieuw in te schrijven middels het nieuwe inschrijfformulier.

De nieuwe inschrijfprocedure sluit op 9 maart 2020 om 17.00 uur.

Bijgevoegd bij de brief zijn oa. de nieuwe prijslijst en de Overwinstregeling Langedijk 2019. Deze is door het college vastgesteld op 15 oktober 2019 en gepubliceerd op 12 december 2019.

**Vragen:**

3. Wat is de reden voor de tweede wijziging op 14 februari 2020 van de categorie-indeling binnen 3 weken van de 16 appartementen met balkon?

*Het bij beantwoording van vraag 2 genoemde overleg – op 5 februari 2020 – heeft de projectontwikkelaar tot het inzicht gebracht dat de per 24 januari gecommuniceerde mutatie niet op draagvlak van de zijde van de gemeente kon rekenen. Dit omdat e.e.a. in strijd was met de gesloten grondverkoop- en ontwikkelovereenkomst; en niet in lijn met de voorafgaande gemeentelijke besluitvorming en communicatie over het project. Bovendien zou het maken van aanvullende afspraken inzake toewijzing en private exploitatie van 16 sociale huurwoningen veel tijd en besluitvorming vergen en niet matchen met de overeengekomen planning.*

4. Heeft daarover overleg met de gemeente plaatsgevonden?

*Ja (zie beantwoording vraag 3).*

In de gemeenteraad en in de opgaven van “plancapaciteit” aan de provincie Noord-Holland is door het college aangegeven dat de 16 appartementen met balkon een verkoopprijs krijgen van max. €191.000 k.k., prijspeil 2019. Tevens is in het bestemmingsplan art 13 vastgelegd dat parkeren plaatsvindt op “eigen terrein”. Dit is o.a. ingevuld door de bouw van een parkeergarage voor 30 voertuigen onder de eerste woonlaag van het complex. De parkeernorm bedraagt 1,6 parkeerplaatsen per te bouwen woning.

In het bij de brief d.d. 14 februari 2020 gevoegde inschrijfformulier en de prijslijst is voor de 16 appartementen met balkon een prijs ad €199.400 k.k. vastgelegd plus €12.900 voor een parkeerplaats. Bij de overige 2/1-kap woningen en cat. 2 en 3 appartementen is de k.k.-prijs inclusief de met de gemeenteraad afgesproken parkeergelegenheid. *Er wordt standaard geen keuken aangebracht* in de wooneenheden van het appartementencomplex.

**Vragen:**

5. Is het college op de hoogte van deze afwijkende koopprijsvaststelling van de 16 appartementen met balkon met oorspronkelijk koop cat. 1 indeling?

*Ten aanzien van de koopprijsvaststelling van sociale koopwoningen is louter sprake van vastgestelde grenzen t.a.v. de koopprijs. Deze volgt uit de Wet bevordering eigenwoningbezit en wordt jaarlijks gepubliceerd, voor 2020 is de bovengrens van categorie 1 vastgesteld op een bedrag van € 199.400,-. Het feit dat de woningen zonder keuken worden opgeleverd en dat kopers separaat een parkeerplaats kunnen aankopen staat daar los van.*

6. Acht het college de prijsvaststelling door de projectontwikkelaar in overeenstemming met de aan de raad en provincie toegezegde categorie-indeling, zijnde koop cat. 1?

*Ja, zie beantwoording vraag 5.*

7. Wat vindt het college van de toevoeging "Er wordt standaard geen keuken aangebracht" in de "prijslijst appartementen Mavo-veld"?

*Dit is niet ongebruikelijk bij nieuwbouwwoningen en niet in strijd met vastgestelde kaders.*

8. Is het gebruikelijk dat appartementen (en woningen) in de door de gemeente als sociale koop benoemde categorieën zonder keuken en parkeergelegenheid aangeboden worden?

*Bij de realisering van nieuwbouwwoningen is dit niet ongebruikelijk. Steeds vaker zijn kopers niet content met een standaard keuken en hebben specifieke wensen. Ook het verwerven van een parkeerplaats als extra element in een transactie is niet in strijd met de vastgestelde kaders.*

9. Wat is het verband tussen de verlate publicatie van de "Overwinstregeling Langedijk 2019" op 12 december 2019 en het opnieuw moeten inschrijven voor de reeds eerder ter verkoop aangeboden 16 appartementen met balkon?

*Hier is niet sprake van een direct verband. De overwinstregeling is juist vastgesteld om van toepassing te zijn op 'sociale koopwoningen', zoals de 16 in het project Mavo-veld.*

10. Heeft de gemeente hiertoe invloed aangewend bij de projectontwikkelaar?

*Zie eerdere beantwoording vragen 2 en 3.*

11. Bent u voornemens om bij de provincie Noord-Holland een rectificatie te doen plaatsvinden van de door u aangegeven categorie-indeling voor de 16 appartementen van koop cat. 1 naar koop cat. 2?

*Nee, een rectificatie is niet aan de orde, aangezien de prijzen passen binnen het vastgestelde maximum in categorie 1 (zie ook beantwoording vraag 5).*

Wij gaan ervan uit uw vragen naar tevredenheid te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

E. (Erik) Annaert  
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier  
burgemeester

