

From: Lugt, Arjen van der <lugt.a>
Sent: woensdag 5 april 2017 15:35:47
To: OW-Info
Cc:
Subject: FW: ingebracht
Attachments: brief Kardeel Sisal-29032017112546.pdf

Graag de bijlage inboeken als ingekomen stuk voor de gemeenteraad van Oudewater.

Met vriendelijke groet,



Arjen van der Lugt
Raadsgriffier

E: a.lugt@oudewater.nl
T: 06 – 30 25 64 79

Van: Rob Stekelenburg [mailto:r.stekelenburg@promad.nl]
Verzonden: woensdag 29 maart 2017 12:06
Aan: !Griffie-oudewater
Onderwerp: ingebracht
Urgentie: Hoog

Geachte heer Van der Lugt,

Graag breng ik de brief vanuit de bijlage onder uw aandacht met het verzoek deze door te zetten naar zowel het college als de raadsleden. Ik beseft mij dat deze brief op het laatste moment bij u binnenkomt maar dat komt omdat ik, na het bekend worden van de keuze van het college, eerst de nodige info moest verzamelen om deze reactie te kunnen schrijven.

Heeft u vragen over het voorstaande (incl. de brief) dan houd ik mij voor beantwoording beschikbaar. Mijn gegevens treft u aan onder aan deze brief.

In het vertrouwen hiermee volledig te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Rob Stekelenburg	Directeur	Promad B.V.		
IJsselvere 17	3421 BV Oudewater, Nederland	T 0348 479020	M 06 10904686	r.stekelenburg@promad.nl
www.promad.nl	IBAN nr. NL05RABO0172051096	KvK nr. 24325275	BTW nr. 8149.75.094 B01	

| Bouwtechniek | Constructieadvies | Infra/Civiele Techniek | Geometrie | Projectmanagement |



[Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht per abuis heeft ontvangen, wordt u verzocht het te vernietigen en de afzender te informeren. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of de volledigheid van deze e-mail contact op te nemen met de afzender.](#)

Gemeente Oudewater
T.a.v. het college van B&W
Postbus 100
3420 DC Oudewater

Onze referentie : B170329rst
Datum : 29 maart 2017
Uw kenmerk : -
Auteur : R. Stekelenburg
E-mail : r.stekelenburg@promad.nl
Betreft : Kardeel / Sisal

Geacht College,

Met toch wel enige teleurstelling en onbegrip heb ik kennis kunnen nemen van het, door het college genomen, besluit om op Kardeel / Sisal (soms ook wel Sisal / Manilla genoemd) te kiezen voor een volledige invulling met sociale huurwoningen. Althans als dit klopt, daar wij ook hebben vernomen dat de WBVO voornemens is 20 sociale huurwoningen en 10 koopwoningen te realiseren.

Ik heb mij afgelopen week nogmaals door deskundigen laten informeren en het blijkt toch echt zo te zijn dat er op dit moment significant meer vraag is naar woningen voor starters en jonge gezinnen dan voor sociale huur. Ook geven de deskundige aan dat het realiseren van woningen voor de genoemde starters en jonge gezinnen feitelijk noodzakelijk is voor een juiste balans binnen de bevolkingsopbouw van Oudewater. Bij gebrek aan woningen voor deze doelgroep vertrekken jonge mensen en raakt een gezonde balans zoek.

Middels dit schrijven raad ik u met klem aan uw besluit in heroverweging te nemen en wel om de volgende onderstaande redenen:

- Op een uitvraag van de gemeente, waarin een duidelijk programma van eisen werd gesteld, heeft Promad een inschrijving uitgebracht. Juridisch is vastgesteld dat deze inschrijving voldoet aan het, door de gemeente opgestelde, programma van eisen. Hierdoor heeft Promad een geldige inschrijving uitgebracht, waarbij de vastgestelde grondprijs is geaccepteerd. Het 'zomaar' terzijde schuiven van deze inschrijving komt niet over als betrouwbaar opdrachtgeverschap;
- Deskundigen geven aan dat er meer behoefte is aan woningen voor starters en jonge gezinnen dan aan woningen voor de sociale verhuur;
- Ons programma vraagt geen stimulerende imput vanaf de zijde van de gemeente (lees een reductie op de grondprijs van € 200.000,-);
- Ons programma vraagt geen extra bijdrage, t.a.v. het civiele werk binnen het ontwikkelgebied, vanaf de zijde van de gemeente

- Ons bouwplan bestaat uit de realisatie van 10 huurwoningen en 20 koopwoningen voor de startersmarkt. Zowel de huurwoningen als de koopwoningen realiseren wij energieneutraal;
- Als wij goed zijn geïnformeerd komt het verschil tussen het plan van de WBVO en het onze uit op 10 extra huurwoningen i.p.v. 10 koopwoningen voor de startersmarkt. Los van het jaarlijkse verschil in WOZ etc., kost dit de belastingbetaler een kleine € 250.000,-;
- Wij garanderen de huurgrens voor sociale (energieneutrale)woningbouw.
- De koopsom van de koopwoningen ligt tussen de € 230.000,- en € 260.000,- (e.e.a. afhankelijk van de locatie binnen het gebied en de kopersopties). Wanneer wij af mogen zien van de realisatie van de 10 huurwoningen (daarvoor in de plaats 10 koopwoningen) verlaagd de prijs van de koopwoningen met 12%.
- De inhoud van de woningen is ca. 365m³ hierbij bedraagt het BVO ca. 130m² (zie ook de tekening vanuit de bijlage).
- Op dit moment zijn wij volop met de voorbereidingen bezig m.b.t. ons project Kardeel. De officiële verkoop start in mei maar toch hebben reeds 44 geïntresseerde zich bij ons gemeld. Omdat wij in het nieuws zijn gekomen met de ontwikkeling van woningen in Oudewater is er een soort van 'bijvangst' ontstaan in de vorm van aanmeldingen voor starterswoningen. Ik kan u meden dat ook hier de vraag ver uitstijgt boven het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd op Kardeel/Sisal. Met andere woorden'de deskundigen hebben het gelijk nu al aan hun zijde met de bewering dat er zeer veel vraag is naar woningen voor starters en jonge gezinnen;
- Zoals aangegeven in het voorstaande punt lopen de voorbereidingen voor project Kardeel op volle toeren. Ik ben dan ook trots hier te kunnen melden dat Promad de ontwikkeling gaat realiseren met louter Oudewaterse ondernemingen. Van Hoorn en Van der Kleij, B&V installatietechniek en Schimmel Oudewater en Promad benne een bouwteam gevormd en zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen op Kardeel. Hiermee is aangetoont dat projecten binnen de gemeentegrens weldegelijk met bedrijven kan worden gerealiseerd vanbinnen de gemeentegrens. Promad is een dergelijke constructie ook voornemen voor Kardeel/Sisal;

Ik verzoek u het bovenstaande in heroverweging te laten resulteren. Om de discussie in de raad van 30 maart a.s. feitelijke inhoud te geven stuur ik dit schrijven, via de griffier, aan alle raadsleden.

Mocht u vooraf nog vragen/opmerkingen hebben dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende op nummer 06 – 109 04 686.

Ik vertrouw erop hiermee volledig te zijn geweest en kijken uit naar een prettige samenwerking binnen het project Kardeel/Sisal.

Met vriendelijke groet en hoogachting,
Promad Ontwikkeling B.V.



Rob Stekelenburg
Directeur