

VERSLAG PROJECTGROEP - 13

Project: [Hoogwoud Oost Opmeer/online](#)

Locatie: [Gemeentehuis](#)

Samengesteld door:   

Datum vergadering: [09-10-2023](#)

Omschrijving: [Projectgroep vergadering](#)

Tijdstip vergadering: [11:00 uur](#)

Aanwezig

 
 
 
 
 
 
 

Bedrijf

[Gemeente Opmeer](#)
[Gemeente Opmeer](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)
[USP-Kuin-Klok VOF](#)

Afwezig

 

Bedrijf

[USP-Kuin-Klok VOF](#)

Ter informatie

 
 

Bedrijf

[Gemeente Opmeer](#)
[Gemeente Opmeer](#)

13.01	<u>Opening en vaststellen agenda</u>	Actie
13.01.01	 opent de vergadering en het iedereen welkom. De vergadering is online.	
13.02	<u>Mededelingen</u>	
13.02.01	Gemeente is nog steeds in gesprek met één van de grondeigenaren. Doel is het herplaatsen van het bedrijf. Gemeente wil een vergoeding geven voor het bedrijf en een vergunning verlenen om ergens anders opnieuw te beginnen. De grondeigenaar redeneert 2 kanten op; of ze willen blijven zitten en uitbreiden of ze willen verplaatsen. Verplaatsen heeft tot nu toe wel de voorkeur, maar ze zijn het met gemeente nog niet eens over de prijs. Gesprekken tussen ontwikkelaars en een andere grondeigenaar moeten nog plaatsvinden. Gemeente moet hen nog laten weten dat de ontwikkelaars de gronden gaat verwerven. Daarna wordt er gezamenlijk een gesprek ingepland.	
13.02.02	Gebiedsvisie in het eerste kwartaal van 2024 naar de Raad sturen. Wel onder voorwaarde dat het bedrijf meewerkt aan de gehele ontwikkeling. Dat wil de wethouder graag.	
13.03	<u>Verslag en actiepuntenlijst 11 september 2023</u>	
13.03.01	Nog niet iedereen heeft inhoudelijk naar het verslag kunnen kijken. Afgesproken dat iedereen deze week het verslag gaat lezen en doorgeeft als er opmerkingen zijn.	ALLEN

13.04	<u>Uitgangspunten grondexploitatie</u>	
13.04.01	De VOF heeft naar de exploitatie gekeken en een nieuwe opzet gemaakt. Weer helemaal schoon begonnen. Hierdoor kwamen er bepaalde vragen naar voren waar de projectgroep een keuze over moet maken. Bijvoorbeeld het programma; bij de intentieovereenkomst is namelijk het "Afwegingskader West-Friesland" bijgevoegd, maar tegenwoordig is er ook de West-Friese Woondeal 2.0. De VOF heeft daarom twee versies uitgewerkt. Bij beide versies zijn 380 wooneenheden aangehouden. ■ vraagt wat het verschil is tussen beide. ■ legt uit dat er verschil is in het programma en de verkoopprijzen per categorie. Bijvoorbeeld in de Woondeal is het betaalbaar tot 85% van de NHG-grens. Het Afwegingskader maakt geen onderverdeling in categorieën en prijzen, de Woondeal wel. De gemeente moet hier een keus in maken. Daarna kan er verder gerekend en getekend worden. ■ vraagt of wij een voorstel kunnen aandragen wat voor type woningen we willen maken. ■ wil eerst een inhoudelijke reactie van de gemeente op de nieuwe exploitatie, zodat de discussiepunten en de goede punten naar voren komen.	
13.04.02	■ geeft aan dat de gemeente net een nieuwe Woonvisie als concept heeft vastgesteld. Deze moet worden aangehouden voor dit plan. ■ geeft aan dat dit effect gaat hebben op de exploitatie. Als er veel betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden in het plan, is er een kans dat het woningbouwplan de kosten van de bijdrage van de weg niet kan dekken. ■ geeft aan dit los van elkaar te willen zien. ■ zegt dat we dit zeker niet uit het oog moeten verliezen, het heeft verband met elkaar.	
13.04.03	<u>Verschillen in de exploitatie:</u> <u>Opbrengsten</u> - ■ had in de exploitatie alleen maar vrije sector kavels gezet, de VOF heeft nu de helft vrije sector kavels aangehouden en de helft projectmatige vrijstaande woningen. Dat scheelt al een miljoen. - ■ geeft aan dat hij de grondprijzen uit markconforme prijzen heeft gehaald en dat hij hier onderzoek naar heeft gedaan. De VOF heeft dit ook gedaan. ■ kan zich niet voorstellen dat er dan zo'n groot verschil tussen beide partijen zit, dit moet dichter naar elkaar toe komen. Verzoek beide partijen om hun studie met elkaar te delen. Overleg inplannen met ■ en ■ om dat gezamenlijk door te nemen. <u>Kosten</u> ■ merkt op dat de gemeente een stuk hoger zit in de kosten dan de ontwikkelaars. ■ geeft aan dat dit inderdaad zo is en dat hij denkt dat het veel goedkoper kan. De VOF vraagt om een goede reactie van de gemeente op de exploitatie. ■ geeft aan dat in de plankostenscan deelposten staan die moeten overeenkomen met de exploitatie. ■ stelt voor dat ■ met een terugkoppeling komt over de deelposten en dit eventueel aan te vullen als er iets is vergeten. Nu bij alle punten even kort de definities doornemen met elkaar. 1. Zit een verschil van € ■. In deze post zitten notariskosten en de kosten die gemaakt worden voor het voeren van gesprekken voor verwerving. De meeste gesprekken zijn al gevoerd, alleen ■ nog niet. 2. Punt 2 en 3 misschien omgewisseld? 3. –	■ ■

	4. Voor deze kosten heeft [J] gerefereerd naar Heerenweide en die geïndexeerd, omdat de uitkomst uit de plankostenscan nog hoger uitviel. [J] denkt dat het voor € [G] per post (a & b) kan. Hij legt uit dat toezicht vaak bij de aannemer ligt, maar misschien dat het privaat anders geregeld is. [J] refereert naar een ander project waar veel civiele problemen waren. Gemeente moet openbaar aanbesteden en alles wat je wint in een openbare aanbesteding, verlies je in toezicht. [J] kan dit beamen. [J] vraagt zich af of er niet openbaar aanbesteed kan worden aan marktpartijen en daarna terugleveren aan de gemeente? [J] zegt dat dit niet kan binnen het aanbestedingsbeleid. [J] geeft aan misschien meer bij de ontwikkelaar te laten als uitvoerende partij en de gemeente meer op de achtergrond. Dit moet besproken worden met de wethouders. Dan komt er een andere anterieure overeenkomst vorm. Door de raad is besloten het via een gezamenlijke grex te doen, dus daar moet dan opnieuw een besluit over genomen worden. 5. Landmeten pakken we altijd als onderdeel van 4a 6. Communicatie spreekt voor zich 7. Wat valt onder gronduitgifte? Dit is levering van de kavels naar de ontwikkelaars. Een deel hiervan zit ook in de management post. 8. Management betreft het hele management van het plan. 9. Planeconomie is erg fors, hoort dit aan de voorkant? Volgens [J] is dit wat anders. [J] vraagt of ze hier goed op willen reageren want er worden overal uren geschreven. 10. Grootste verschil in bouw- en woonrijp maken. Hierbij is de weg nog op [J] gezet, maar een gezonde exploitatie zou die kosten moeten kunnen dragen. Bij Heerenweide was deze post ook te hoog, maar bij het uitbesteden valt het in het voordeel van de VOF. Gemeente heeft nu € [G] per m2 gerekend, waar komt dat vandaan? Gemeente moet hier naar kijken, want [J] heeft dit voor de gemeente berekend. [J] geeft aan wanneer de VOF kan refereren naar andere projecten de gemeente hierin wel iets tegemoet wil komen. [J] levert dit aan. 11. Prijspeil is doorgerekend met rentes, dit wordt doorgerekend over de gehele exploitatie. Partijen moeten het eens worden over het prijspeil. Later gezamenlijk bepalen hoe de rente technisch wordt doorberekend.	[J] [J] [J]
13.05	<u>Verkeersontsluiting</u>	
13.05.01	De gemeente heeft Movaris gevraagd een aanvullend onderzoek te maken. Kort samengevat biedt een noordelijke ontsluiting te weinig soelaas. Er is daarom gekozen om terug te gaan naar het oorspronkelijke plan; van de Oostboekelerweg naar De Veken. In bijzijn van de wethouder is dit besproken. Verder is dit nog niet in detail uitgewerkt. De weg gaat dan ook over provinciaalschappelijk gebied. De wethouders gaan zich hard maken om dit rond te krijgen bij de Provincie. Daarnaast moet er ook nog bepaald worden hoe dit gefinancierd wordt. De Boet is ook voorstander voor deze ontsluiting.	
13.05.02	Fase 1 is de ontsluiting vanaf de Oostboekelerweg en ergens inhaken op de Herenweg. Fase 2 is het stuk dat dan wordt doorgetrokken naar De Veken, maar dit komt pas na 2030. Voor deze ontwikkeling geldt alleen fase 1.	

	 vraagt zich af wat dit betekend op planologisch en financieel gebied. Fase 1 hoort bij deze ontwikkeling en moet ook gerealiseerd worden. Er gaat dan wel verkeer over de Herenweg vanuit de ontwikkeling. Dit wordt ook meegenomen in de gehele gebiedsvisie. De infrastructuur die moet worden aangelegd moet ook rekening houden met toekomstperspectief. De Boet moet hier ook een bijdrage aan leveren.  vraagt of de ontwikkeling niet afhankelijk is van de weg die getrokken wordt naar De Veken. De gemeente zegt dat dit los van elkaar wordt gezien. Hierdoor kan fase 1 versneld worden. Er moet wel op 2 kanten ontsloten worden, daarom moet er een aansluiting komen op de Herenweg. Er moet wel rekening mee worden gehouden dat de weg later een groter gebied moet kunnen ontsluiten. Het bedrijf moet fase 1 niet in de weg zitten.	
13.06	<u>Rondvraag en sluiting</u>	
13.06.01	Er wordt op korte termijn een overleg ingepland met    en  om de grondprijzen van de opbrengsten te bespreken.	