



Gemeente Urk
College van Burgemeester en Wethouders en Gemeente Raad
Postbus 77/ Singel 9
8321 GT Urk

0527-689868
gemeente@urk.nl

Beeld en Architectuurhuis (BAUH)

Wijk2-28
8321 ER URK

06 39 54 93 44 // 0527 74 8993
jpt@bauh.nl

ONDERWERP Verzoek agendering kwadrantwoningen Oranjewijk fase 2
KENMERK geen
DAGTEKENING Urk, 11 juli 2017,

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, en Gemeente Raad,

Uniek. Een woord dat bij kavelblok 12E staat genoemd op de grond-overzichtskaart die hoort bij de 'Nota Woningbouw Oranjewijk fase 2'. Het betreft de nieuwe woontypologie 'kwadrantwoningen'; een geheel eigen wooncategorie geïnitieerd door ondergetekende.

PROJECT > Waar anderen na hun studie wegblijven van Urk, wilde ik graag hier het verschil maken met visies ter opbouw van de samenleving en daarmee ook Urk. Dwars tegen de meute in zag ik een integraal plan voor me, dat met frisse ogen keek naar het 'het wonen van nu en haar problematiek' op gebouw-, wijk en sociaal-economisch niveau.

Na ruim een jaar onderzoek (2012 - 2013) gaf het kwadrant-concept antwoord op o.a. de volgende punten: 1). parkeren op eigen terrein met dus minder openbare parkeren; 2). verdichten zonder de openheid te verliezen van een villa-wijk; 3). minder infrastructuur en meer uitgeefbare grond zodat de grondprijs zakt met dezelfde winst; 4). meer nuttige gebruiksruimte per woning met een vernieuwende praktische indeling; 5). een passief-, energie- en kostenefficiënt woonvolume door middel van een kubus-, i.p.v. kokervorm. Kortom "...meer met minder ten dienste van de samenleving...".

PROCES > Het vernieuwde woonconcept is eind 2013 gepresenteerd aan wethouder G. Post jr. en zijn adviseurs. Destijds en tot op heden is op twee plekken in de Oranjewijk het idee op de kavelkaart vastgepind, met als voorwaarde dat het in CPO-vorm (particulier opdrachtgeverschap) werd uitgevoerd, gegrond op een positieve marktwerking.

In maart 2014 is het aan de woningmarkt gepresenteerd alsook aan verschillende leden van de gemeenteraad met een enthousiast ontvangst als resultaat. Na een jaar hard werken, had pionier CPO-vereniging 'Quadranto' in mei 2015 de vergunningsaanvraag primeur. Aannemersbedrijf Bakker kwam als meest geschikte partner uit de bus en heeft de twee blokken naar tevredenheid gebouwd, waarbij blok I in juli 2016 is opgeleverd en blok II in februari 2017.

In de Urker Woningbouwnota staan in 2018 de volgende twee kwadrantblokken gepland. **Tot juli vorig jaar (2016) nog steeds onder het predicaat particulier opdrachtgeverschap (CPO) en van dezelfde leest als Quadranto fase 1 (met een 'Q')**. Zo meldden zich medio 2016 de eerste klanten bij ons op kantoor voor - het ondertussen gelauwerde fenomeen - Quadranto fase 2. Een ijverige klant die bij de gemeente Urk informeerde naar het plan, kreeg het bericht dat 'het particuliere kavelblok 12E' onder beheer van 'Van der Steeg' was komen te liggen. Zowel bij de klant als bij ons ontstond onbegrip, wat per mail onder ogen is gebracht bij de wethouder, die vervolgens de veranderde verkoop-situatie liet uitleggen door L. Schraal.

PARTIJEN > *"...Doordat 'Van der Steeg' - naast hun bouwclaim - aanspraak kon maken op de te verdelen 'aannemersgrond', conform de gewijzigde inschrijffvoorwaarden, en het 'aannemersloket' 'Van der Steeg' niet betrokken in de verdeling, heeft de wethouder eigenhandig een voorstel gedaan richting 'Van der Steeg' betreffende het **particuliere (CPO) kavelblok 12E: het unieke woonconcept 'kwadrantwoningen'**. Welke eerder was opgezet met ondergetekende als CPO project met Quadranto's. Dit aanvankelijk ingezette spoor is tevens terug te vinden in alle gemeentelijke stukken..."*

Het bovenstaande is tevens bevestigd toen ik opheldering vroeg bij het aannemersloket, die uit eigenbelang mij vroegen om geen ophef te veroorzaken, totdat de 'geslaagde' grondverdeling met de aannemers onderling was goedgekeurd. Hierin heb ik mijn woord gehouden, alsook zij rugdekking zouden gaan geven.

Het laatste gesprek was met directeur B. van der Steeg (Bennie) om te achterhalen wie van de betrokkenen (lees: Gemeente Urk of Van der Steeg) het expliciete voorstel deed. Alsof hij was voorgelicht, gaf hij opgelaten een ongevraagde introductie waarin hij duidelijk verklaarde niet te willen samenwerken inzake de kwadrantwoningen. Dat dit niet mijn doel van het gesprek was, kwam pas binnen toen ik hem alleen ondervroeg wie het specifieke voorstel deed, met als respons: de Gemeente Urk. Een mogelijke samenwerking tussen B. van der Steeg en mij zou namelijk al eerder door L. Schraal worden opgezet.

**PRIJS EN
WAARDE >**

Het laatste punt dat verwonderlijk was, is het feit dat in de Woningbouwnota de kwadrantwoningen een prijsklasse meekrijgt van gemiddeld EUR. 225.000,00 per stuk krijgt, terwijl de CPO Quadranto het veelbelovende plan voor EUR. 185.000,00 per stuk heeft neergezet. Dit is bij een verkoop van twee blokken een geldbubbel (lees: overwinst) van minimaal EUR. 120.000,00 en maximaal EUR. 520.000,00 (gemiddeld EUR. 320.000,00). De sociaal-economische ambitie is hiermee te niet gedaan.

**BELOFTE
MAAKT
SCHULD >**

Nu ik alle partijen en de afspraken, intenties, ambities en belangen gehoord heb, gaan hier naar mijn mening drie zaken scheef, allereerst wordt de eerder gemaakte afspraak en belofte met Quadranto zonder vooroverleg met de voet getreden, ten tweede wordt hier een hierboven beschreven procedure-fout gemaakt bij de grondverdeling en ten derde verdient 'Van der Steeg' in vijf minuten tijd een overwinst van minimaal EUR. 120.000,00 bovenop een primair rendement, zonder enig risico te hebben gedragen en/of een pionierende woningmarkt en marktwerking te realiseren. Het groepsresultaat is ontoereikend als we traceren waarin we zijn meegezogen. *2 SAM. 12:1-6 EN GAL. 6:7

Mijn voorstel is om aan een ronde tafel te zitten en de drie punten aangaande onze afspraak, de procedure en de financiën kloppend te maken voor **alle** betrokkenen. Met als inzet de plannen uit te voeren zoals het aanvankelijk bedoeld was.

Hoogachtend,

ir. J. Post (Jelle), namens projectteam
ARCHITECT // BA-RNR. 1.090301.017



DAGTEKENING