

Aan de heer B. Arends
Verdilaan 7
2671 VW Naaldwijk

Betreft: vragen WV over Brandmeester

Onderwerp: Hoogenburgh 's-Gravenzande

Datum: 24 januari 2021

Geachte heer Arends,

Kort geleden hebben wij kennis genomen van de vragen die door de fractie van Westland Verstandig aan het College zijn gesteld over het appartementencomplex 'De Brandmeester' in Naaldwijk. Het betreft hier met name de vragen over het afwijken van de verkoopprijzen VON voor de categorie sociale koop en bereikbare koop. De Woonvisie Westland geeft aan dat appartementen voor sociale koop maximaal € 198.000,= VON mogen kosten en bereikbare koop € 231.000,= VON. De binnen deze twee categorieën aangeboden appartementen hebben echter koopsommen die ongeveer per appartement € 12.000,= VON hoger liggen. Opgeteld is dit een surplus van ca. € 144.000,= VON

Uit de beantwoording door het College blijkt dat zij op de hoogte is van de afwijking van de Woonvisie en hier ook mee akkoord is gegaan. Als onderbouwing voor dit besluit geeft het College aan:

"Deze ontwikkeling kent een zeer lange geschiedenis. Het betreft hier een wooncomplex voor mensen die in een woongroep willen wonen. Ten behoeve van deze vorm van wonen zijn er in het complex diverse groepsruimten gecreëerd waarvan de bouwkosten evenredig zijn verdeeld over de verkoopprijzen."

De gemeente Westland geeft hier een duidelijk signaal af aan investeerders en ontwikkelaars. Neem bij de planontwikkeling voor seniorenhuisvesting deze investeringen vanaf het begin mee en voorkom dat aanvullende voorzieningen achteraf tegen veel hogere kosten in het wooncomplex aangebracht moeten worden. Vaak zijn dit voorzieningen vanuit de WMO die dus voor rekening van de gemeente Westland zijn. De verkoopprijzen VON vanuit de Woonvisie laten voor de sociale- en bereikbare koopappartementen geen enkele ruimte voor deze extra investeringen in woon/zorg comfort. Deze investeringen komen dan bovenop de in de Woonvisie Westland vastgestelde maximale VON prijzen en krijgen hiermee een soort Bouwbesluit+ label.

In 2014 heeft Hoogenburgh 's-Gravenzande bv in nauwe samenwerking met de wethouders Duijvestein en de Goey en de betrokken ambtenaren van de gemeente Westland een pilotproject uitgevoerd bij 'Villa Hoogenburgh'. In goed overleg zijn vooruitlopend op de aanpassingen in de wetgeving rond wonen en zorg voor senioren, de benodigde extra woon/zorg voorzieningen al in onderhavig appartementencomplex opgenomen.

Naast voorzieningen van gemeenschappelijke ruimtes e.d. die nu eveneens worden gerealiseerd bij 'De Brandmeester', heeft Hoogenburgh nog veel meer aanpassingen/dure investeringen gedaan in o.a. domotica, een digitaal intercomsysteem, standaard automatische deuropeners in algemene ruimtes, opstelplaatsen met laadpunten voor scootmobielen, het hele gebouw voorzien van Wifi, enz. enz. Dit met de intentie dat de bewoners ook in de toekomst, als leeftijd en gezondheid hun tol vragen, toch zelfstandig kunnen wonen en maximaal zelfvoorzienend kunnen blijven.

Vanzelfsprekend zijn wij bij Villa Hoogenburgh ook geconfronteerd met veel extra kosten om het vernieuwde bouwplan met al deze aanvullende voorzieningen te kunnen realiseren. Voor 21 appartementen lagen die kosten rond € 440.000,= en dat heeft er toe geleid dat een deel van deze extra kosten over de woningen is verdeeld. Dat ging om € 240.000,= en de rest van de investeringen, zo'n twee ton, is voor eigen rekening uitgevoerd.

De verkoopprijzen van het oude bouwplan waren door de grote crisis op de woningmarkt al tot een minimumniveau gezakt en het was ook voor de gemeente volstrekt duidelijk dat deze extra investeringen ergens van betaald moesten worden. Om die reden hebben wethouder De Goeij en haar ambtenaren diverse subsidiemogelijkheden onderzocht om bij te dragen aan deze extra kosten. Hoogenburgh is meer dan een jaar met een zorgambtenaar intensief over subsidies in gesprek geweest, maar het lukte de gemeente niet om dit voor elkaar te krijgen. De gemeente meldde ons dat pas op een moment nadat de bouw al gestart was. Er was toen helaas voor ons geen weg meer terug.

Het is wrang om te constateren dat Hoogenburgh door de gemeente Westland wordt gestraft voor het ontwikkelen van een nieuw appartementencomplex in 2015 met maximale voorzieningen in woon/zorgcomfort. De achteraf door de gemeente Westland gevorderde 50% van de meeropbrengst heeft uitsluitend betrekking op deze voorzieningen. Dat was met het oude bouwplan niet de bedoeling. In dit oude bouwplan waren de VON prijzen, vanwege de crisis op de woningmarkt, al enorm uitgekleed en voorzieningen in woon/zorg comfort waren daar absoluut niet in meegenomen.

Hoogenburgh heeft alle toegezegde voorzieningen voor eigen rekening uitgevoerd. Subsidie heeft zij nooit gekregen en onder de streep heeft zij vanaf 2009 geen ene cent aan het project in 's-Gravenzande overgehouden! De ambtenaren blijven echter, zonder enige onderbouwing, beweren dat Hoogenburgh een zeer winstgevend project in 's-Gravenzande heeft ontwikkeld. Dat is grote onzin want midden in de woningmarktcrisis lagen bijna alle projecten stil en had financieel overleven de grootste prioriteit. De juridische kosten die we vanaf 2017 moesten maken om voor onze rechten op te komen, drukken ons verder in het negatief.

Bij de projectevaluatie in september 2016 met o.a. wethouder Weverling, stelde hij dat het project 'Villa Hoogenburgh' als voorbeeld moest dienen voor alle toekomstige nieuwbouwhuisvesting voor senioren. Op zijn verzoek hebben wij hem een lijst met aandachtspunten en informatie toegestuurd die hij bij de uitwerking van zijn nieuwe huisvestingsbeleid wilde gebruiken. Wethouder Weverling wilde alle extra woon/zorg voorzieningen in een Bouwbesluit+ regeling gaan opnemen.

De gemeente geeft nu aan dat de 'wenselijkheid' van het realiseren van woonzorgvoorzieningen bij 'De Brandmeester' inmiddels algemeen aanwezig is, maar dat die 'wenselijkheid' ten tijde van de ontwikkeling van 'Villa Hoogenburgh' er nog niet zou zijn!

Het is buitengewoon zorgelijk dat wij als Westlandse ondernemers zo door onze eigen gemeente worden behandeld. Daarnaast is het verontrustend dat het college in alle ontwikkelingen rondom de woon/zorgwetgeving zo'n kort geheugen heeft en zich niet heeft ingelezen in de problematiek van het college destijds.

Vanaf 2012 kwam de landelijke overheid met nieuwe regels rond wonen en zorg voor ouderen. Zij moesten zolang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen waarbij de woningen geschikt moesten zijn om elke vorm van zorg aan te kunnen bieden. De overheid kieberde dit nieuwe beleid over de schutting van de gemeentes met daarnaast de opdracht om een groot aantal zorginstellingen op termijn te gaan sluiten. Deze problemen kwamen ook onverwachts op het bord van de gemeente Westland terecht. Onze plannen werden daarom door wethouder De Goeij met een groot

enthousiasme onthaald. De wethouder heeft tijdens diverse presentaties en informatieavonden van Hoogenburgh van de gelegenheid gebruik gemaakt om belangstellenden over het nieuwe gemeentelijke beleid te informeren. Zij vond het project 'Villa Hoogenburgh' de perfecte kapstok om het nieuwe lokale woon/zorg beleid aan op te hangen. De gemeente wilde er graag een pilot van maken. Met al deze goede intenties is ons project opgestart en vanuit de gemeente ook met groot enthousiasme ondersteund en naar buiten toe uitgedragen.

En ondanks dat Hoogenburgh 's-Gravenzande bv op 24 juni 2014 afspraken heeft gemaakt met twee ambtenaren over het doorberekenen van een deel van de extra zorgkosten in de VON prijzen van de appartementen, blijft de gemeente Westland deze afspraken ontkennen en houdt zij vast aan het in rekening brengen van een afroomnota.

Hier ging het om precies dezelfde afspraken die de ontwikkelaar van 'De Brandmeester' nu met ambtenaren van de gemeente Westland heeft gemaakt. Wij ervaren dit als onbehoorlijk bestuur omdat de gemeente hiermee het gelijkheidsbeginsel schendt.

Hoogenburgh heeft geen goed woord over voor de ambtenaren en wethouders die ons bij de uitwerking en opstart van het zorgconcept juist op allerlei manieren hebben ondersteund en gemotiveerd, maar achteraf en totaal onverwacht met een enorme afroomnota kwamen en ondanks al onze bezwaren en verweren toen niet meer thuis gaven.

De vergelijking met de toeslagenaffaire dringt zich in steeds meer facetten op. In dit geval een overheid die het belang van een onderneming ernstig schaadt, een overheid die met onjuiste argumenten haar handelswijze probeert te rechtvaardigen. Een ondernemer die zijn nek heeft uitgestoken, niets fout heeft gedaan maar wel met tienduizenden euro's juridische kosten wordt geconfronteerd om een direct faillissement te voorkomen. Enige empathie met het woon/zorgconcept bij Villa Hoogenburgh is door de gemeente na de oplevering nooit meer getoond.

Wij hopen dat u op basis van deze informatie nog eens naar deze kwestie wilt kijken en mogelijkheden ziet om hier op korte termijn alsnog een punt achter te zetten.

Met vriendelijke groeten,

Hoogenburgh 's-Gravenzande bv.

J. den Hoed