

Bouwen op basis van cpo

Hoe houden we de jeugd in het dorp

Dick Waiboer



Aanleiding Spierdijk

- ▶ Dorp vergrijst
- ▶ Laatste nieuwbouw 2007
- ▶ Basisschool halveert
- ▶ Verenigingsleven onder druk
- ▶ Wooncompagnie sinds 2008 eigenaar van 7,5 ha grond

Gemeente aan zet

- ▶ Spierdijk Vitaal doet onderzoek
- ▶ Alle gemeenteraadsfracties positief
- ▶ Unaniem besluit gemeenteraad: bouwen in kleine kernen, te beginnen in Spierdijk
- ▶ Wethouder kon het niet eens worden met ontwikkelaar
- ▶ Plan ligt buiten bestaand bebouwd gebied

En toen kwamen wij

- ▶ CPO Spierland in oprichting
- ▶ 2017: deal met ontwikkelaar over 44 kavels
- ▶ Bestemmingsplan en toestemming Provincie (ARO)
- ▶ Moeizaam proces
- ▶ Raad van State
- ▶ Goedkeuring, gefaseerd bouwen de komende 5 - 10 jaar voor eigen woningbehoefte uit Spierdijk

Het plan



Statuten



- ▶ Doel CPO: toewijzing, type woning en keuze aannemer.
- ▶ Transparant
- ▶ Postcode-indeling
- ▶ A: geboren in Spierdijk en woonachtig
- ▶ B: oud Spierdijker of gebonden
- ▶ C: overig

Loting 2019: notariëel

- ▶ 22 geïnteresseerden
- ▶ 21 toewijzingen
- ▶ 20 A's, 1 B
- ▶ 8 starters (< € 186.000,--)

En hoe wordt het ?



Oplevering eind dit jaar



En toen kwam de ontwikkelaar



De ontwikkelaar

- ▶ Geen werkende cpo
- ▶ Niet gefaseerd bouwen
- ▶ Geen vrije keuze aannemer
- ▶ Heeft van dubbele woningen enkele woningen gemaakt
- ▶ 12 Spierdijkers op > 30 kansen
- ▶ Geen proces verbaal loting
- ▶ Gemeente was niet thuis

Onze volgende fase

- ▶ 26 jonge Spierdijkers als starters op de lijst
- ▶ Slechts 2 ouderen doorstromers
- ▶ 22 woningen beschikbaar
- ▶ Grotendeels starters
- ▶ Start 2022 ?
- ▶ Koopprijs ?

Wat houdt jullie bezig ?

WONINGBOUW Als Wervershovers zelf bouwheer zijn, kunnen dorpsgenoten 'voorrang' krijgen

'Speculatie van buiten voor zijn'

De Dorpsraad van Wervershoof zoekt naar meer kansen voor woningbouw in het dorp voor het komende decennium. Het doel lijkt nu dat Wervershovers zelf als bouwheer gaan optreden, zodat dorpsgenoten 'voorrang' kunnen krijgen.



Martin Menger
m.menger@mediahuis.nl

Wervershoof ■ Het is overigens niet alleen de dorpsraad die liefst een tempoversnelling wil zien, benadrukt Bram Visser namens de raad. „Dat gevoel is veel breder.” Om die reden haakt de dorpsraad graag aan bij de plannen die leven bij de mensen die een Tiny House willen bouwen, de ontwikkelcombinatie De Zeehoek (inclusief Ooms Ontwikkeling), woningstichting Het

Grootslag en de stichting Zwembad de Zeehoek.

Ook de politieke partijen BAMB en VVD zijn van de partij, net als een groep jongeren. Die willen allemaal op donderdag 2 september in sporthal De Dars uit de bevolking horen wat er speelt en hoe groot de woonbehoefte is.

'Te traag'

De gemeenschappelijke deler? „We praten al jaren over woningbouw voor onze eigen mensen”, weet Visser. „Maar dat gaat in de ogen van veel mensen te traag.” Vorig jaar

kwam de plek van tennisclub De Kaag vrij voor huizenbouw. Terwijl in het dorp ook al jaren wordt gekeken naar de invulling van bouwplekken als De Tegel, en de plek waar nu nog zwembad De Zeehoek staat.

Reden voor de betrokken instanties om binnenkort de stand van zaken voor te leggen aan de mensen om wie het eigenlijk gaat, aldus Visser. „Wij willen dat er in de eerste plaats wordt gebouwd voor de eigen starters, en voor de senioren die wel wat kleiner willen gaan wonen. Er is zeker al gebouwd, maar dat is voor mensen met een ander inkomen. Misschien moet je hier wel veertig procent van de nieuwbouw als sociale huur of koop neerzetten, in plaats van een kwart.”

De angst in het dorp is dat bij nieuwe bouwplannen de belangen van de projectontwikkelaars voorop komen te staan. Visser: „En dan zie



Informatieavond

De informatieavond woningbouw voor Wervershovers is op donderdag 2 september om 19.30 uur in Sporthal de Dars te Wervershoof.

je dat er ook kopers komen van ver buiten de regio: mensen, voor wie een huis gewoon een belegging is. Eigenlijk gaat een ander er dan met 'onze ruimte' vandoor, en dat willen we juist niet.”

Dat is ook de drijfveer voor verschillende partijen om te kijken of er met een collectief opdrachtgeverschap kan worden gewerkt. Dat betekent dat mensen uit het dorp die hier willen gaan wonen, ook geza-

menlijk de bouwheer worden. Het is volgens de dorpsraad een manier om speculatie van buitenaf een stapje voor te zijn.

Kernvisie

Eerder timmerde de dorpsraad al stevig aan de weg met een eigen kernvisie voor het dorp. Daarin wordt ook al becijferd dat er flink gebouwd moet worden, wil Wervershoof leefbaar blijven. Die visie sluit aan bij de ontwikkeling die tijdens de informatieavond in De Dars aan de orde komt.

Het is niet alleen de bedoeling dat lopende bouwprojecten daar nog eens voor het voetlicht worden gehaald: het is ook van belang om te weten wat de woningzoekenden uit het dorp er zelf van vinden. „Want dat geeft ons allemaal ook iets in handen om met de gemeente te kijken wat er wel haalbaar is”, aldus Visser.

Tips

- ▶ Richt een CPO op
- ▶ Probeer via de gemeente een positie te verwerven rond de toewijzing
- ▶ Doorstroming valt in de praktijk tegen
- ▶ Criteria (postcode, cat. A, B en C)
- ▶ Keuze aannemer
- ▶ Anti speculatie
- ▶ Eigen gebruik

Tot besluit

- ▶ Kost mega veel tijd, maar is het waard
- ▶ Sturen in toewijzing (financiële scan)
- ▶ Verzamel deskundigheid
- ▶ Maak harde afspraken met partijen
- ▶ Gemeenteraad <-> College
- ▶ De waardering van de jonge kopers geeft energie