

Bouwen in Spierland, hoe zit het nou ?

Na een lange voorbereiding wordt er eindelijk weer gebouwd in Spierdijk. Zoals bekend is het plan opgedeeld in een deel van maximaal 42 woningen welke wordt gerealiseerd door CPO Spierland en een plan van ca 40 woningen waarvan Scholtens de grond uitgeeft.

De bouw van de eerste fase van CPO Spierland vordert gestaag en inmiddels zijn we ook bezig met voorbereiding van het tweede deel. Er is onder Spierdijkers een eerste behoeftepeiling geweest en momenteel onderzoeken we met de bouwer hoe we in het plan kunnen voorzien in de gevraagde woningbehoefte. Vooral starters hebben grote belangstelling. Dat noemen we met een mooi woord vraag gestuurd bouwen voor mensen uit ons dorp.

Tegelijk heeft u mogelijk in de krant enkele keren gelezen over het andere deel van het plan, het plan Scholtens. Daar is de verkoop op 5 december gestart middels een zogenaamde "drive through". Vervolgens hebben kandidaten zich kunnen aanmelden. Voorwaarde voor een goed verloop van deze procedure is dat via Scholtens ook een CPO actief zou zijn. Uiteindelijk hebben een aantal Spierdijkers en mensen met binding met het dorp zich aangemeld.

Uiteindelijk zijn er ons inziens in deze procedure een aantal zaken goed mis gegaan. Alhoewel we duidelijk met Scholtens en de gemeente hebben afgesproken dat "er gebouwd zal worden in 2 fasen voor de eigen woningbehoefte van Spiedijk", gebeurt dat maar gedeeltelijk. De afspraken luidde:

"Het per fase te bouwen aantal woningen wordt bepaald door de eigen woningbehoefte uit Spierdijk en kan daardoor een tijdperiode omvatten van circa 2020-2035" en ook in artikel 6.2 in de laatste overeenkomst van juni 2019 tussen de Gemeente en Scholtens "de gefaseerde realisatie van circa 82 woningen overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst".

Bijlage 7 Indicatieve planning en fasering
Datum: 19-06-2019

Indicatieve planning Spierland fase 1

Nr.	Maandnummer	2020												2021														
		jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun		
1	Opstellen exploitatieovereenkomst																											
2	Tekenen exploitatieovereenkomst																											
3	Procedure bestemmingsplan																											
4	Onherroepelijk bestemmingsplan																											
5	Verkoopmanifestatie																											
6	Verkoopprocedure																											
7	Voorbereidingen bouwrijp maken (overleg gemeente, bestek, tekeningen etc.)																											
8	Bouwrijp maken plangebied*																											
9	Realisatie woningen																											
10	Realisatie openbaar gebied																											
11	Oplevering openbaar gebied (volgens aan oplevering woningen)																											

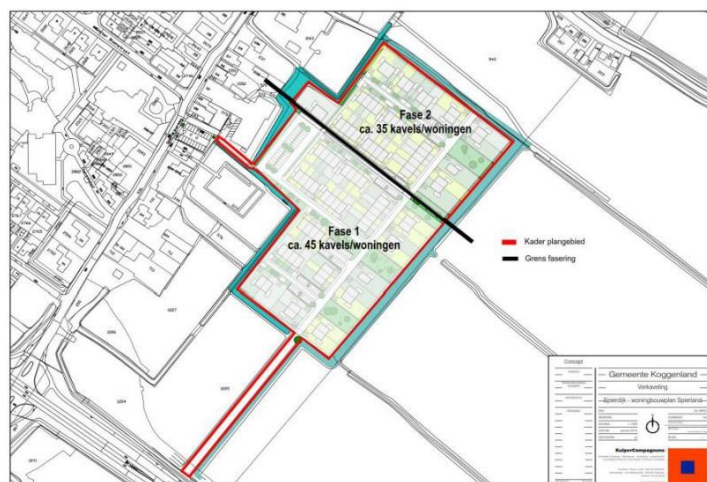
* Bouwrijp maken van het plangebied altijd na onherroepelijk bestemmingsplan

Indicatieve planning Spierland fase 2

Nr.	Maandnummer	2020									2021																		
		1**	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9							
1	Verkoopmanifestatie**																												
2	Verkoopprocedure																												
3	Voorbereidingen bouwrijp maken (overleg gemeente, bestek, tekeningen etc.)																												
3	Bouwrijp maken plangebied																												
4	Realisatie woningen																												
5	Realisatie openbaar gebied																												
6	Oplevering openbaar gebied (volgens aan oplevering woningen)																												

** Start fase 2 afhankelijk van verkoop en oplevering fase 1.

Indicatieve fasering Spierland



Zowel in de toelichting van het bestemmingsplan, in een brief aan de Gemeenteraad van Scholtens en zelfs in de overeenkomst tussen de gemeente en Scholtens is een fasering afgesproken. (zie afbeelding).

Ook was uitdrukkelijk afgesproken dat er voor de gehele procedure een CPO zou worden opgericht met duidelijke afspraken over de toewijzing middels loting. Ook daar waren de gemeente en Scholtens mee akkoord.

Schijn CPO

In de praktijk blijkt nu van al die afspraken niks terecht te komen en is er gekozen door Scholtens om in 1 keer het gehele plan te verkopen. Een echt CPO proces is door Scholtens nooit opgezet. Dat blijkt onder meer uit:

- Tijdens de loting, de keuze van de aannemer en de keuze van het type woningen was er geen CPO actief.
- Van de loting op 6 januari welke via de notaris plaatsvond is geen proces verbaal gemaakt. Wat heel gebruikelijk is dat die loting en toewijzing plaats vindt in aanwezigheid van de kandidaten. Door Corona was dit nu niet mogelijk.
- De prijzen van de kavels zijn voor Spierdijk buiten proporties.
- In tegenstelling tot de afspraken van het plan is het gehele plan in verkoop gezet en verkocht.

24 kavels waarvan 12 naar Spierdijkers

Tijdens de raadsvergadering van 12 april heeft de wethouder aangegeven dat van de 24 kavels van Scholtens er 20 aan Spierdijkers zouden zijn toegewezen. Wij kunnen echter niet meer dan 12 Spierdijker kopers ontdekken. Er zouden 8 Spierdijkers hebben bedankt waarvan wij er slechts één kennen. We hebben kunnen reconstrueren dat er mogelijkheden waren voor toewijzing aan meer Spierdijkers die nu zijn afgewezen. CPO is maatwerk en dat is niet gebeurd. Gevolg is dat het plan nu is vol gezet met niet Spierdijker, maar dat was niet de bedoeling.

Overigens hebben wij helemaal niets tegen nieuwe inwoners van buiten Spierdijk, maar daar was het plan niet voor bedoeld.

Ook wordt een aantal huurwoningen in het plan gerealiseerd.

Scholtens en Gemeente zijn afspraken niet nagekomen

Vast staat voor ons dat Scholtens zijn kans heeft gezien met zoveel mogelijk winst in 1 keer het plan te verkopen en de gemeente ernstig tekort is geschoten in de afspraken die zijn gemaakt met Scholtens en dat ze vervolgens ook nog onvoldoende toezicht hebben gehouden op het proces.

Wat is er over van de eerdere gedachte dat er door de dorpen zelf regie zou worden gevoerd?

Ten einde te voorkomen dat de Spierdijker kopers onnodig vertraging oplopen in het proces laat CPO Spierland deze zaak verder rusten. Ook de ingelote niet Spierdijkers kunnen het niet helpen dat de gemeente en Scholtens de afspraken niet zijn nagekomen en dat Scholtens kwistig gebruik heeft gemaakt van de kans op snelle en maximale winst.

Alles bij elkaar een roerige periode, maar wel met als eindresultaat een mooi plan.

We houden u uiteraard op de hoogte van de voortgang van het tweede deel van ons plan CPO Spierland. Waarbij wij wel alles op alles zetten om voor de Spierdijkers te bouwen.

Namens het bestuur,

Dick Waiboer