

Woongroep De Mijlpaal

4^e informatiebijeenkomst

5 juli 2018

Vergaderlocatie: de Goudvink

-- *Korte samenvatting van het verslag* --

Opening en mededelingen

*Er hebben zich tot nu toe 26 huishoudens gemeld als lid van onze vereniging in oprichting. De gemiddelde leeftijd van onze leden ligt rond 70 jaar.

*Nieuwe belangstellenden komen op een aparte lijst.

Toelichting op het CPO-proces

Kitty Hesen (WOS) geeft een uitgebreide samenvatting van het CPO-proces en hierin onderscheidt ze vooral de initiatieffase, de ontwikkelfase en de bouwfase.

Enkele door haar aangehaalde punten worden hier genoemd.

- Het ontwikkelproces doe je samen met de gemeente en met alle deelnemers.
- Om goed aan een CPO-project te kunnen beginnen heb je een aantal randvoorwaarden nodig, nl. belangstellenden, een locatie en begeleiding.
- Voor het ontwikkelproces wordt 1,5 jaar begroot. In die fase worden ook al kosten gemaakt. Elk huishouden moet ter financiering van een deel van die kosten een bedrag van 10.000 tot 15.000 Euro beschikbaar hebben vóórdat een hypotheek kan worden afgesloten.
- Als je met het ontwikkelproces begint moet je een vereniging hebben. In de vereniging worden besluiten genomen, die door het bestuur of werkgroepen worden voorbereid, maar de ledenvergadering neemt de besluiten.
- Voor het bouwtraject wordt 1 jaar begroot.
- Er is volledige inspraak, maar hierbij is het belangrijk een goed evenwicht te vinden tussen collectieve wensen en individuele wensen.
- Na een vraag over de prijs gaf Kitty duidelijk aan dat het uitgangspunt de grondprijs is en de daarbij horende randvoorwaarden en dat je aan de hand van deze prijs en de wensen tijdens de ontwikkelfase tot een uiteindelijke prijs kunt komen. Hoe verder je in het proces komt hoe beter je iets kunt zeggen van de uiteindelijke prijs maar er zal altijd een risicofactor blijven.
- Na een vraag wat het kost als je tijdens de ontwikkeling/bouw er uit stapt heeft Kitty het onderdeel bindingsgeld erbij gehaald. Als je er nu uit stapt kost het niets, maar als de vereniging kosten gaat maken tijdens de ontwikkelfase/bouwfase zal er sprake zijn van bindingsgeld, dat niet wordt terugbetaald. Het bindingsgeld is bedoeld om de vereniging meer zekerheid te geven dat geen stagnatie optreedt in het proces als iemand zou uitstappen. De hoogte van het bindingsgeld zal voor iedere fase worden bepaald en zal aan ieder lid van de vereniging vooraf worden voorgelegd.

Positie initiatiefgroep

Na een korte discussie wordt er besloten dat de acht huishoudens van de initiatiefgroep in ieder geval niet hoeven mee te doen met een eventuele loting voor plaats in de op te richten vereniging en dat later beslist gaat worden of er ook een vorm van bevoorrechtiging gaat komen bij de keuzevolgorde van appartementen.

Contacten met de gemeente en strategie

Mark Smits (WOS) geeft een uiteenzetting over de samenkomsten met de mensen van de gemeente. Ondanks de mondelinge belofte dat wij konden bouwen op locatie "De Mijlpaal" is dit nu weer onzeker geworden. Tijdens het overleg met de gemeente is duidelijk geworden dat de gemeente het hele gebied rond winkelcentrum Kernkwartier, de Hongerman, de Vinkenhofjes en school aan de Wederikdreef als één plangebied beschouwt. Als resultaat van de verrichte studie zijn er 2 varianten aan de orde geweest, waarbij het lijkt dat er voor variant 2 gekozen gaat worden.

Variant 1. : In deze variant is de woongroep gepland op locatie "De Mijlpaal". Het bestemmingsplan moet nog gewijzigd worden.

Variant 2. : Hier komt de nieuw te bouwen Sporthal op de locatie van de Mijlpaal en wij (de woongroep) kunnen nadat de bouw van de nieuwe sporthal klaar is en de oude is afgebroken gaan bouwen op de plek waar nu de huidige sporthal staat. In variant 2 start de bestemmingsplanprocedure eerder dan in variant 1, maar de kans op bezwaren van omwonenden lijkt bij variant 2 veel groter. Deze mededeling kwam natuurlijk als heel vervelend over, vooral omdat dit een behoorlijke vertraging gaat opleveren, die zeker niet verwacht was.

Vastgesteld wordt dat verder ontwikkelen pas zin heeft als de locatie definitief bekend is.

De voorzitter heeft al bij de gemeente een verzoek ingediend voor een gesprek met wethouder van Brakel (de nieuwe wethouder ruimtelijke ordening). Ook zullen we de politieke partijen gaan benaderen om onze zaak nog eens te bespreken en bepleiten.

Haalbaarheidsschets.

Ondanks het voorgaande punt was er nog duidelijk behoefte om een presentatie te krijgen van de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door MAG-architecten.

Er zijn 3 varianten laten zien. Hier is duidelijk aangegeven dat dit geen definitief ontwerp is. De doelstelling was alleen om te kijken of het mogelijk is om ongeveer 25 appartementen deze op de locatie te bouwen.

=====