

Cooplink | Kennisdeelsessie Hoe kom je aan een locatie

10 maart 2021 @ 19.30-21.00 uur

63 aanmeldingen, 58 deelnemers

Introductie

Knelpunten bij 'Hoe kom je aan een locatie?':

- Prijzen lopen op. Schaarste, niet makkelijk "ertussen te komen".
- Hoe maak je je initiatief zichtbaar? Hoe word je gezien door (gemeentelijke) partij als partner voor locatie?
- Hoe zorg je voor randvoorwaarden (prijs, bestemming) die je initiatief mogelijk maken

Aankondiging sprekers:

- Guido Mertens is adviseur grondzaken en woningbouw
- Tessa Cramwinckel van HuisDieren schetst hoe zij hun kleuterschool in Dieren hebben weten te veroveren.
- Martin Kaffarnik van Bajesdorp vertelt over de weg die Bajesdorp heeft afgelegd. Zij gaan hun eigen plek bouwen in Amsterdam.
- Pieter Parmentier van Erfdelen gaat in op de aanpak en ervaringen van Erfdelen.
- Na deze introductie van Clemens Mol, founding father van Cooplink, peilt Ilona Labree middels de Aha-slides de stand van zaken.

AHA-slides

Van de aanwezige initiatieven zoeken er 17 grond, 4 zoeken een gebouw en 17 maakt het niet uit.



Uit de chat:

- Eigendom kan je opvragen bij kadaster.
- Vraag informatie op bij grondzaken van de gemeente.
- “Op welke punten kan een gemeente ons helpen om de wooncoöperatie te realiseren als de gemeente zelf geen grond heeft?” Dan moet je kijken naar het beleid en of er bereidheid is om af te wijken van bestemmingsplan (in de samenwerking driehoek wooncoöperatie-gemeente- projectontwikkelaar).

Tessa Cramwinkel | De Huisdieren

Plan:

- Stel je voor, als groep maar ook als individuen.
- Visie (bijv. maatschappelijk, duurzaamheid)
- Waarom deze specifieke locatie
- Verbinding met gemeenschap (uitwerking visie)
- Toekomstperspectief.
- Financiële toelichting
- Schetsen verbouwing
- Nog een beetje ‘slijmen’ aan het einde

Tips:

- Vraag om advies (bijv aan Bernard)
- Begin al met nadenken voor je je plan schrijft (visie, financiën, groepsvorming)
- Maak het lekker leesbaar (persoonlijk, uitgebreid waar nodig, beknopt waar kan)
- Nog vragen? Mail woongroep.huisdieren@gmail.com

Martin Kaffarnik | Bajesdorp

- Ongebruikelijke weg: de groep zat sinds 2003 gekraakt (25p in 10 voormalige cipierswoningen). Rijk zette het te koop. De groep wilde blijven en het wonen legaal maken.
- Planvorming sinds 2015.
- Bijdrage aan maatschappij: buurttuin, evenementen, taallessen vluchtelingen, ...
- 2016: Zelf onderhandeld met het Rijk. Rijk wilde niet steunen en geen korting op grondprijs.
- Gemeente wilde de grond eerst niet kopen en aan de groep in erfpacht te verkopen (kraken moet niet beloond worden).
- Benaderden fracties en uiteindelijk is een motie aangenomen dat de projectontwikkelaar met de groep moest praten en dat er 1.000m2 broedplaats moest komen.
- Projectontwikkelaar heeft de woningen afgebroken maar wel een stuk grond voor nieuwbouw verkocht. Onderhandelingen brachten niet het gewenste resultaat. Toen zijn ze gaan lobbyen bij de gemeente (raadsleden, wethouders van alle partijen) en heeft de gemeente toch toegezegd om de grond te kopen.
- De laatste onderhandelingen over de erfpacht zijn nu gaande.
- Overtuig gemeente dat een dergelijk project ook in hun belang is en dat jij een rol vervult waar zij wat aan hebben.
- Financiering bestaat uit een mix: eigen inleg, crowdfunding/obligaties, Duitse bank GLS.
- www.bajesdorp.nl

Pieter Parmentier | Erfdelen

- Wens: sociaal, duurzaam, kleinschalig en op het platteland
- Communicatie via website opgestart: www.erfdelen.nl
- Heel veel belangstelling voor dit idee!
- Maar hoe kom je aan een locatie?
- Boerenschuren (met asbestdaken) hebben geen woonbestemming.
- Gemeenten moeten wennen aan eigen wooninitiatief, zeker als een pand een agrarische bestemming heeft.
- Kleinschalig basisconcept: boerenerf met 5 wooneenheden (1 in de boerderij)
- Erfdelen heeft een aantal regiocoördinatoren die advies uitbrengen.
- Voorbeelden vind je later dit jaar in Salland en in Deventer. Zij kunnen met een aantal maanden van start.
- Financiering is lastig bij Nederlandse banken. In dit geval hebben leden financiering zelf geregeld.
- Check de bereidheid van gemeenten om andere bestemmingen dan agrarisch toe te staan en eventueel welke rol de provincie daarin speelt in. Denk aan rood-voor-rood regeling.
- Guido schrijft: “In aanvulling op wat Pieter zegt waarom het nu bij gemeenten nog vaak lastig is: Veel gemeenten hebben in de jaren 2012/2014 grote reorganisaties doorgemaakt. Dit naar aanleiding van de vastgoedcrisis waardoor gemeenten grote verliezen moesten nemen op hun grondposities. Er is toen bij heel veel gemeenten een 180 graden draai gemaakt en overgegaan op faciliterend grondbeleid. De reorganisatie heeft meegebracht dat gemeenten van ontwikkelorganisaties over zijn gegaan op beheerorganisaties. Veel gemeenten willen nu wel weer gaan ontwikkelen, maar hebben niet meer de goede kennis in huis om dit op te richten.”
- De groep bedenkt zelf de financiële opzet en bijbehorende risico's. (Een bestemmingsplan wijziging is veelal kostbaar en dat is een risico.) Op erfdelen.nl staat een lijst met gemeenten waar goede ervaringen mee zijn.
- Vraag aan Guido: “Welke partij is de belangrijkste bottleneck bij beschikbaar stellen van woonlocaties? Rijk, Provincie, Gemeente of wellicht ontwikkelaars? Hoe komt dat?” Dat is niet eenduidig te beantwoorden. Vaak ligt het aan de grondeigenaar (vaak ook de ontwikkelaar) die rendement wil maken op de ontwikkeling. De provincie was tot 1-2 jaar geleden ook nog heel vaak een bottleneck, zeker wanneer het ging om uitbreidingslocaties, maar veel provincies hebben beleid bijgesteld gezien de woningdruk. De gemeente is een bottleneck en dat heeft nog vaak met de houding te maken dat er een beheersorganisatie is gekomen en dat er nog maar weinig capaciteit zit om dit soort vragen goed te beantwoorden.

Uit de chat:

- Er ligt een enorme woningbouwopgave voor de komende jaren. Gemeente en provincie zullen nu positiever aankijken tegen initiatieven dan een paar jaar geleden. En er worden grotere woningbouwlocaties aangewezen. Spreek gemeenten daarop aan.
- Aandachtspunt: Als een boerenbedrijf wordt verkocht vanwege stikstofproblematiek (in de buurt van natuurgebied), kan je ook mee te maken krijgen met transformatie tot wonen.
- Stikstof en hindercirkels kunnen problemen geven bij nieuwbouw.
- Bij zoektocht boerenbedrijven kan ook soms gemeente helpen. Zeker in de landelijke gebieden. Er zijn gemeenten die boerenbedrijven zoeken die willen stoppen of bijvoorbeeld een gebiedsregisseur hebben voor landelijke gebieden. Die mensen weten vaak heel veel.
- Heeft iemand ervaring met conversie van school of kerk (maatschappelijke bestemming) naar woningen? <https://stichtingdekleinewereld.nl/het-project/geschiedenis/>

Welke tip was verrassend en helpt je verder?



Wat vond je van deze sessie?

