



GEMEENTE
Schagen



Spoetnikstraat Dirkhorn Locatie Paardenbak



Initiatief



- Begin 2016 heeft de Dorpsraad Dirkshorn een enquête gehouden over de leefbaarheid in de kern (hier hebben onder meer ca. 90 jongeren op gereageerd die aangaven in Dirkshorn te willen gaan wonen).
- Hier opvolgend heeft de Dorpsraad Dirkshorn de gemeente verzocht om snel te voorzien in aantrekkelijke starterswoningen in Dirkshorn (voordat de jongere 'thuisverlaters' woonruimte elders zoeken en de kern verlaten).
- Gemeente Schagen en Dorpsraad Dirkshorn hebben gezamenlijk onderzoek gedaan naar geschikte locatie waarbij locatie "de Paardenbak" aan de Spoetnikstraat als beste locatie naar voren is gekomen.
- Gezamenlijk is er een stedenbouwkundige studie gedaan waarbij gekozen is voor 8 rijenwoningen inclusief bijbehorende openbare ruimte.



Locatie en stedenbouwkundig plan





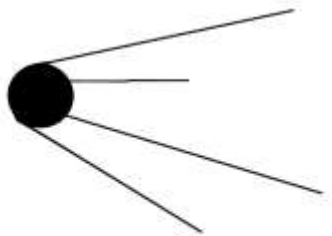
Prijsvraag



Eind juli 2017 heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven met de volgende weegfactoren en beoordelingszwaarte:

- Planning/snelle realisatie en risicoanalyse 10%
- Kwaliteit van woningplan en inrichting openbaar gebied 10%
- Duurzaamheid (hoe lager de EPC hoe hoger de score) 20%
- VON-prijzen (hoe lager de VON-prijs hoe hoger de score) 20%
- Communicatie (met Dorpsraad en omgeving) en verkoop aan de beoogde doelgroep (communicatie- en verkoopplan) 20%
- Prijs voor de grond 20%

Beoordeling door commissie samengesteld uit vertegenwoordigers van de gemeente Schagen en de Dorpsraad Dirkshorn



SPOETNIKSTRAAT
Dirkshorn



BOUWEND WAARLAND

Wie is/zijn Bouwend Waarland

- Bouwbedrijf Th. Wever BV
- BOV bouwbedrijf
- John Dekker A.O.
- Wedevelop BV



Cpo Handbalvelden
Waarland



29 recreatiewoningen St.
Maarten

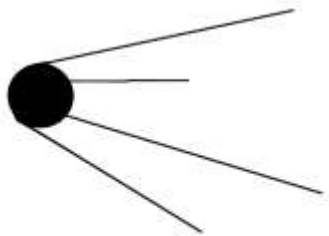


Herinvulling loonbedrijf
Bruin Waarland



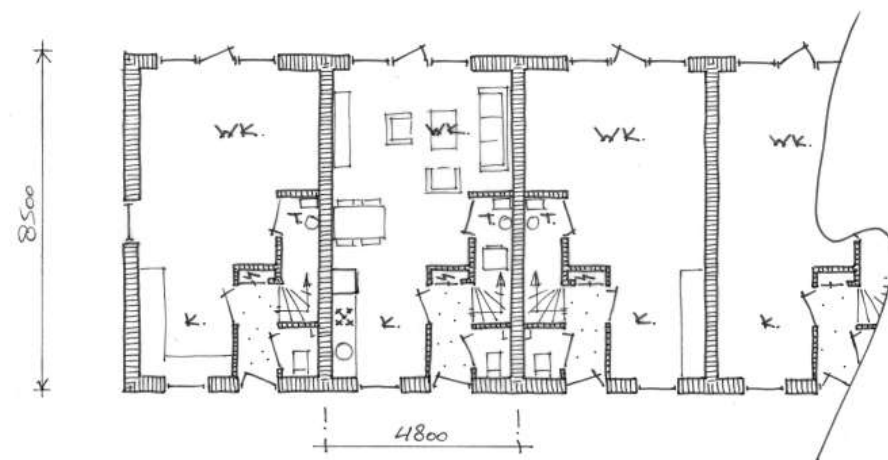
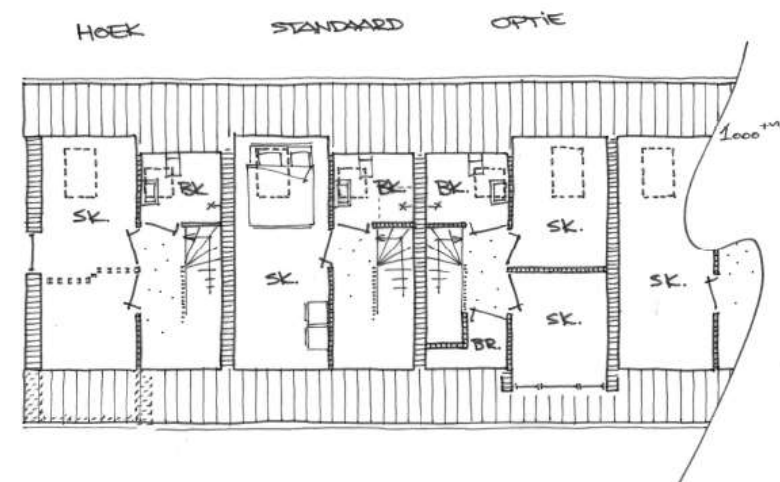
Stedenbouwkundig ontwerp





SPOETNIKSTRAAT
Dirkshorn

Woningontwerp





Uitgangspunten aanbieding



- Start realisatie voor bouwvak 2018 (planvorming passen binnen vigerend bestemmingsplan) en oplevering april 2019
- EPC = 0
- Gasloos bouwen, WKO-installatie en PV-panelen (per woning uitgevoerd) worden verhuurd aan de kopers van de woningen
- Verkoop in overleg met de Dorpsraad aan de beoogde doelgroep (op basis van lijst met belangstellenden van de Dorpsraad)
- Grondprijs als sluitstuk residueel bepaald

VON-Prijzen

VON-Prijzen Spoetnikstraat te Dirkshorn en verdeling Koopsom en Aanneemsom									
Bouwnummer	VON-prijs oorspronkelijk	Prijsstijging	VON-prijs definitief	Koopsom excl. BTW	incl. BTW	Aanneemsom excl. BTW	incl. BTW		
1	€ 140.000,00	2,1%	€ 142.940,00	€ 37.238,30	€ 45.058,34	€ 80.893,93	€ 97.881,66		
2	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
3	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
4	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
5	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
6	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
7	€ 130.000,00	2,1%	€ 132.730,00	€ 39.674,55	€ 48.006,21	€ 70.019,66	€ 84.723,79		
8	€ 140.000,00	2,1%	€ 142.940,00	€ 37.238,30	€ 45.058,34	€ 80.893,93	€ 97.881,66		
	€ 1.060.000,00		€ 1.082.260,00	€ 312.523,91	€ 378.153,93	€ 581.905,84	€ 704.106,07		



Verkoop binnen doelgroep





In Uitvoering





Proces

- Enquette begin 2016
- Onderzoek naar lokaties 2016
- Planvormingsproces t/m medio 2017
- Prijsvraag juli-september 2017
- Ondertekening anterieure overeenkomst december 2017
- Bouwvergunningsaanvraag januari 2018
- Start verkoop februari 2018
- Start werkzaamheden/levering grond juli 2018
- Start bouwwerkzaamheden juli 2018
- Oplevering maart/april 2019



Tussenrapportage

- Een initiatief vanuit de Dorpsraad kan de motor zijn tot de realisatie van woningbouwplannen binnen de eigen woonkern
- Goede vorm van vraag-gestuurd bouwen
- Kleinschalige planvorming en duurzaam bouwen in goedkope koop is mogelijk (met medewerking van partijen)
- Totale procestijd wordt door de doelgroep nog als erg lang ervaren
- Aanpak kan worden herhaald voor andere doelgroepen en ook in andere dorpen.

Vraag

- Is deze opzet van werken het waard om herhaald te worden