



Voornemen tot verkoop schoolgebouw Van Limburg Stirumstraat 21 september 2017

Thema: Onderwijshuisvesting

- 1. Op welke wijze vinden gesprekken plaats met de scholen over de onderwijshuisvesting?**
 - a. De onderwijsbesturen kunnen volgens de verordening onderwijshuisvesting ieder jaar voor 1 februari aanvragen indienen. Hierbij kunnen zij het verzoek doen extra ruimte beschikbaar te stellen. Voor 1 februari 2017 zijn er géén aanvragen ingediend met betrekking tot een ruimtetekort in de wijk Ambacht/Babberspolder.
 - b. Op 23 februari 2017 is met Stichting Wijzer gesproken over de signalen dat de Groene Draad te maken zou hebben met een ruimtetekort. Uiteindelijk bleek dat er één school voor het schooljaar 2017/2018 één lokaal te kort kwam. Dit kon met de bestaande onderwijsruimte in de wijk worden opgelost.
 - c. Daarnaast is Stichting Wijzer op de hoogte van het Integraal Huisvestingsplan de Uitvoering die momenteel wordt opgesteld. Hierover is de gemeente met alle schoolbesturen in gesprek. Hierbij wordt ook het aantal leerlingen, eventuele wachtlijsten, de leerlingenprognose en de beschikbare onderwijsruimte in de wijk Ambacht/Babberspolder geanalyseerd. Afhankelijk hiervan zal blijken hoe groot het ruimtetekort in de toekomst wordt, in hoeverre dit met de bestaande onderwijsruimte kan worden opgevangen of dat er extra ruimte nodig is.
- 2. Kan het pand niet meer worden toegevoegd aan onderwijshuisvesting?**
 - a. Van dit gebouw kan niet meer op een verantwoorde wijze, binnen redelijke financiële kaders, een duurzame school met goed binnenklimaat gemaakt worden.
- 3. Hoe wordt het tekort aan onderwijshuisvesting tijdelijk opgelost?**
 - a. Op dit moment is er voldoende ruimte in de wijk om alle leerlingen te huisvesten. Er is ruimte in het pand aan de Goudsesingel en het Christal (voormalige Rehobothschool). Voor de toekomst wordt binnen het Integraal Huisvestingsplan rekening gehouden met de verwachte groei van het aantal leerlingen. Op dit moment is het nog niet helemaal duidelijk hoe groot het ruimtetekort gaat worden en voor wanneer dat nodig is. Vooralsnog geeft de prognose een piek aan in 2027.
- 4. Wie is eigenaar van het pand?**
 - a. De school aan de Van Limburg Stirumstraat 49 is sinds een aantal jaar weer eigendom van de gemeente Vlaardingen. Hiervoor lag het juridisch eigendom bij Stichting Wijzer. Vanaf augustus 2014 maakt de Globe geen gebruik meer van het gebouw. Vanaf september 2016 is een peuterspeelzaal ook uit het gebouw.

Thema: Kluswoningen

- 1. Wat is een kluswoning?**
 - a) Kluswoningen zijn vooral geschikt voor starters op de woningmarkt. Je kunt met weinig geld en veel inzet een eigen huis naar je eigen smaak maken. Het voordeel van kluswoningen is dat de koper veel invloed heeft op het ontwerp van de woning en er begeleiding is om je te helpen bij het zelf realiseren van je woning. Elke woning is uniek en naar je eigen smaak. De kopers zijn zelf vaak tegelijk aan de slag waardoor er al een onderlinge band ontstaat. Men gaat naar de lokale ondernemingen en daardoor burgert de nieuwe bewoner snel in de buurt in.
 - b) Ervaring met kluswoningen is opgedaan in de grote steden Rotterdam (Katendrecht o.m.) en Den Haag (oude scholen en kantoren die klusklaar gemaakt werden en daarna verbouwd tot woningen). Gemeenten als 's Gravenzande, Alphen, Boskoop, Leiden, Velzen en Vlaardingen hebben nog geen ervaring maar veel interesse



hiervoor. Want het doel van het project 'kluswoningen' is in de allereerste plaats om Vlaardingse starters op de woningmarkt de gelegenheid te geven om met weinig kosten en veel inzet, een woning naar je eigen smaak te maken en te bewonen.

2. Heeft de gemeente al besloten om de Globe school tot kluswoningen om te bouwen?

- a. Het college heeft besloten tot het voornemen om het gebouw te verkopen aan Steenvlinder. De gemeenteraad moet nog haar eventuele wensen en bedenkingen m.b.t. de voorgenomen verkoop formuleren. De gemeente vindt dat kluswoningen goed passen binnen het diverse woningaanbod dat we willen aanbieden in Vlaardingen. Er is vraag naar kleine, goedkope maar toch kwalitatief goede appartementen en aan deze vraag willen wij graag voldoen. In deze vraag voorzien de kluswoningen bij uitstek. Het is een pilot welke in andere gemeenten zoals Boskoop, Rijswijk en 's-Gravenzande inmiddels wordt uitgevoerd.

3. Kan elke Vlaardinger ook een Kluswoning kopen?

- a. Ja, eenieder mag een kluswoning kopen net zoals iedere andere woning die in de verkoop staat. In beginsel zijn ze bedoeld voor starters en senioren.
- b. Als het allemaal door gaat, krijgen belangstellenden de gelegenheid om in te schrijven. Dan volgt er een aantal bijeenkomsten met de gemeente en de begeleiders waar met die belangstellenden doorgepraat wordt wat het betekent en wat het kost aan geld en inspanning om zo'n kluslokaal tot woning om te bouwen. Een aantal belangstellenden haakt dan af, is de ervaring. De meest gemotiveerden blijven over, en gaan een koop- en kluscontract aan. Daarvoor is meestal een hypotheek nodig. Onder meer RABO-bank kent het concept 'kluswoningen' goed, en staat er positief tegenover.

4. Is die financieringsregeling gunstiger dan een hypotheek aanvragen via de bank?

- a. Nee, dat is het niet.

5. Wanneer zijn de kluswoningen klaar?

- a. Na de procedure start de toewijzing en verkoop. Dan worden ook afspraken gemaakt over de tijd waarbinnen de klusklare woningen tot echte appartementen worden omgebouwd. Dat moet meestal binnen een jaar zijn gerealiseerd. Daarmee willen we voorkomen dat er eindeloos geklust wordt.
- b. Indien het college de grondverkoop definitief maakt, zal daarna de ruimtelijke procedure doorlopen worden. In die periode wordt samen met de klankbordgroep, waarvoor u zich tijdens de informatieavond kunt aanmelden, gewerkt naar een definitief plan. De omgevingsvergunning om het plan te kunnen realiseren zal tzt ter inzage liggen voor bezwaar/beroep..

6. Krijgen de kluswoningen een tuin?

- a. In het schetsplan van Steenvlinder hebben de woonunits op de begane grond een tuin. Het schoolplein aan de van Hogendorpstraat wordt openbare ruimte en kan in overleg met omwonenden worden ingericht. Bestaande bomen blijven hierbij ook zoveel mogelijk gehandhaafd.
- b. Naast kleine tuinen en openbare ruimte zullen er ook een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. Een definitief inrichtingsplan is er echter nog niet en is ook input van onder andere de klankbordgroep nodig.

7. Hoe zorgen we ervoor dat die tuin en het gebouw netjes blijven?

- a. Net zoals bij een appartementencomplex zal er een VVE worden opgericht die hierop toeziet.

8. Hoe is het bouwtoezicht geregeld?

- a. Het casco wordt verbouwd door Steenvlinder.



- b. Op bestekniveau is een kluswijzer beschikbaar, die hulp biedt aan de klussers uit welke materialen zij kunnen kiezen. Bovendien gaat het om kopers die zelf kiezen om een kluswoning te kopen en deze zelf te verbouwen tot woning. Het gaat om een doelgroep die doorgaans actief is in de bouwwereld.

Thema: Leefbaarheid

- 1. Wat gebeurt er met het huidige schoolplein en blijft het openbaar?**
 - a. Het plan is om het huidige plein openbaar in te richten waarbij we de huidige buurtbewoners willen laten meedenken. Samen maken we er een openbaar plein voor de wijk van. De exacte invulling bepalen we dus samen.
- 2. Mogen wij meedenken met de invulling van het huidige openbare schoolplein?**
 - a. Ja, zie hierboven
- 3. Wanneer wordt de rest van de wijk opgeknapt?**
 - a. We willen meteen aan de slag met de rest van de wijk. Het slopen van woningen door waterweg wonen, zoals de snaaijer flats staat pas gepland voor 2025-2030 maar we willen in de tussentijd niet stilzitten. Ook hiervoor zijn we met een klankbordgroep aan de slag.
- 4. Kunnen er extra speelplekken of plekken voor jongeren in de wijk worden gerealiseerd?**
 - a. We willen samen met jullie kijken naar de behoefte en wensen die er in de wijk spelen. Dat kunnen ook speelplaatsen zijn voor de jongste kinderen of hangplekken voor de wat oudere jeugd. Dit willen we doen door middel van klankbordgroepen waarin we met elkaar ideeën en wensen uit kunnen werken tot concrete plannen.
- 5. Wat levert het op voor de wijk?**
 - a) Kluswoningen zijn vooral geschikt voor starters op de woningmarkt. Je kunt met weinig geld en veel inzet een eigen huis naar je eigen smaak maken. Het voordeel van kluswoningen is dat de koper veel invloed heeft op het ontwerp van de woning en er begeleiding is om je te helpen bij het zelf realiseren van je woning. Elke woning is uniek en naar je eigen smaak. De kopers zijn zelf vaak tegelijk aan de slag waardoor er al een onderlinge band ontstaat. Men gaat naar de lokale ondernemingen en daardoor burgert de nieuwe bewoner snel in de buurt in. De kopers zijn zelf vaak tegelijk aan de slag waardoor er al een onderlinge band ontstaat
 - b) Daarnaast zorgen we ervoor dat het pand behouden blijft en zowel het pand als het openbare gebied direct om het pand weer mooi, toegankelijk en passend in de wijk wordt neergezet. Naast het gebouw zien we ook het openbare plein als meerwaarde voor de hele wijk door het samen met bewoners verder in te richten.
- 6. Ik heb ooit gezien dat er een toren wordt gebouwd, klopt dat?**
 - a. Er heeft voor 2007 een blok gestaan op deze plek in de Babberspolder-makette die op het projectbureau stond en nu op het kantoor van Waterweg Wonen. Er is echter nooit sprake van een uitgewerkt plan geweest voor een toren en ook is dat idee nooit opgenomen in het woningbouwprogramma van Actieplan Wonen. Nu gaan we een andere kant op, met behoud van het schoolgebouw en omvormen tot kluswoningen.
- 7. Wat gaat er nu gebeuren?**
 - a. Met input van deze en de vorige bijeenkomsten zal de gemeenteraad haar wensen en bedenkingen formuleren. Dit gebeurt in de commissievergadering van 21 september a.s. Vervolgens geeft de gemeenteraad formeel haar wensen en bedenkingen mee aan het college op 12 oktober. Daarna zal het college in oktober 2017 een besluit nemen over de definitieve verkoop van het pand.



- b. Indien het college de grondverkoop definitief maakt, zal daarna de ruimtelijke procedure doorlopen worden. Dit is een onderbouwing waarin aangetoond moet worden dat het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Indien eea voldoet wordt er een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning om het plan te kunnen realiseren zal tzt ter inzage liggen voor bezwaar/beroep. Met betrekking tot de leefbaarheidsaspecten in de wijk Babberspolder West wordt er, met inbreng van de klankbordgroep, gewerkt aan visie op het gehele gebied.
 - c. Met de klankbordgroep wordt ook de verdere uitwerking van de plannen en het oude schoolplein vorm gegeven. Eenieder kan zich aanmelden voor een klankbordgroep.
- 8. Hoe is de toezicht op het gebouw geregeld totdat de verbouwing start?**
 - a. De gemeente zal het pand tijdelijk bewoond houden totdat de daadwerkelijke bouw begint. Het pand zal dus niet voortijdig leeg komen te staan.
- 9. Hoe garandeert de gemeente dat er niet te veel mensen wonen in deze kleine woningen?**
 - a. In het contract wordt vastgelegd dat één huishouden per woning is toegestaan.
 - b. Ook wordt contractueel vastgelegd dat de koper zelf moet wonen in de woning, daarmee is onderverhuur niet toegestaan.
- 10. Waarom wordt het gebouw niet gesloopt en een appartementencomplex gebouwd voor bijvoorbeeld ouderen?**
 - a. In het verleden zijn enkele schetsen gemaakt voor de herontwikkeling van de Babberspolder-Oost, waarbij ook dit gebouw werd meegenomen. Om te voorkomen dat geen lange rij appartementencomplexen aan de Van Hogendorpstraat wordt gerealiseerd, blijven een aantal kleinere gebouwen uit de jaren '50 en '60 aan de Van Hogendorpstraat behouden.
 - b. Voor betere ouderenhuisvesting vinden diverse activiteiten plaats om de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Een deel van de bestaande voorraad woningen in Vlaardingen wordt nog aangepakt om ouderen langer thuis te laten wonen. Zowel coporatiewoningen als particuliere voorraad.
- 11. Waarom werkt de gemeente mee aan kluswoningen?**
 - a. Het pand heeft enige tijd te koop gestaan. Dit initiatief werd bij de gemeente ingediend.
 - b. Voor de gemeente betreft dit een pilot. Binnen het Actieplan Wonen is de doelstelling opgenomen om een gevarieerd woonaanbod na te streven.

Thema: Statushouders

- 1. Wat is een statushouder?**
 - a. Een statushouder is iemand die gevlucht is uit bijvoorbeeld Syrie, en in Nederland asiel heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning voor vijf jaar heeft gekregen. Iedere gemeente in Nederland is door het Rijk verplicht om een aantal statushouders in huurwoningen te huisvesten. In Vlaardingen gaat het in 2015 en 2016 om gemiddeld 100 woningen per jaar, op een woningenbestand van ongeveer 15.000 huurwoningen. De statushouders worden gespreid gehuisvest. Daar hoort dit plan, van de kluswoningen, bij.
- 2. Als er kluswoningen komen, hoeveel statushouders komen daar dan in?**
 - a. We hebben naar aanleiding van de vorige bijeenkomst als college afgesproken dat er maximaal 3 kluswoningen voor statushouders beschikbaar komen ipv het originele plan van maximaal 7 kluswoningen voor statushouders.



- b. Een kluswoning is een klaslokaal. Klussers kunnen een, twee of drie klaslokalen kopen om samen te voegen. Dat is dan tezamen ook één kluswoning. In totaal zijn er 14 klaslokalen, dus maximaal 14 kluswoningen. Van die 14 zouden dus maximaal 3 bij statushouders terecht kunnen komen. Of dat gaat gebeuren, zullen we zien als de inschrijving wordt opengesteld.
- 3. Kunnen er in een kluswoning meerdere statushouders komen wonen?**
 - a. Elke woning is geschikt voor één huishouden. Dit wordt in het contract vastgelegd.
- 4. Hoe gaan Statushouders zo'n kluswoning aanschaffen? Zij krijgen toch geen hypotheek?**
 - a. Stichting Fundering, een stichting in oprichting gericht op het mogelijk maken van kluswonen voor kwetsbare groepen in heel Nederland, verwerft de betreffende kluseenheden. Vervolgens worden hier statushouders in staat gesteld hun belangstelling naar voren te brengen. Ze worden geselecteerd op basis van hun eigen inbreng in het project, en een toets op hun capaciteiten (komen ze uit de bouw, hebben ze ervaring, zijn ze ondernemend genoeg, zijn ze communicatief sterk genoeg).
 - b. Deze klussers gaan aan de gang op basis van hard werken. Bouwmateriaal kan worden betaald uit het bouwdepot dat de stichting Fundering hiervoor heeft. Na het huis te hebben gebouwd, kunnen ze het maximaal 5 jaar huren. Dan kopen ze het, of het wordt verkocht wanneer ze niet kunnen kopen. De kosten van de stichting worden betaald door de koper (aanschaf kluskavel, bouwmateriaal, begeleiding); de mogelijke meeropbrengsten zijn verdiend door, en voor de klusser/koper. Zij betalen dezelfde prijs voor een kluswoning als iedere andere koper.
- 5. Als die financieringsregeling voor statushouders zo ongunstig is, waarom zouden zij dan überhaupt interesse hebben en kunnen ze dan wel betalen?**
 - a. Het is de vraag of het voor statushouders ongunstig is. Het voordeel voor de statushouders is dat ze direct aan de slag kunnen, niet hoeven wachten op de bank maar dat ze kunnen werken voor en aan hun toekomst, werken aan integreren en Nederlands leren. Werken aan een netwerk waardoor je makkelijker een baan kunt vinden. Verder is met een koopwoning ook geïnvesteerd in de wijk: mensen die willen blijven en er iets van willen maken. Deze regeling kan ook voor niet-statushouders gebruikt worden.
- 6. Wat gebeurt er als een statushouder zijn huur niet betaalt?**
 - a. Dat werkt net zoals bij iedere huurder die zijn huur niet betaald. Na aanmaningen en gesprekken wordt zo'n wanbetaler uiteindelijk, als niks helpt, uit huis gezet. In de selectie proberen we dat risico zo klein mogelijk te maken.
 - b. Contractueel wordt vastgelegd dat de koper er zelf dient te gaan wonen. Zo wordt (onder)huur voorkomen.
- 7. Wat gebeurt er als een statushouder na die periode van maximaal 5 jaar het huis alsnog niet koopt?**
 - a. Dat is aan de statushouder. Indien er niet tot koop wordt overgegaan zal de woning alsnog verkocht worden aan een geïnteresseerde koper via de normale marktwerking
- 8. Hoe gaat de gemeente überhaupt om met de komst van statushouders?**
 - a. Iedere gemeente in Nederland is door het Rijk verplicht om een aantal statushouders in huurwoningen te huisvesten. In Vlaardingen gaat het in 2015 en 2016 om gemiddeld 100 woningen per jaar, en in 2017 en 2018 om 50 woningen per jaar, op een woningenbestand van ongeveer 15.000 huurwoningen. De statushouders worden gespreid gehuisvest. We zoeken als gemeente voortdurend naar meer mogelijkheden om starters betaalbaar te huisvesten.

Vraag & Antwoord



Gemeente Vlaardingen

- b. Vlaardingen voldoet aan de door het Rijk verplichte taakstelling. Er is nooit sprake geweest van een asielzoekers opvang centrum in Vlaardingen. En wij hebben in Vlaardingen er niet voor gekozen om grootschalige opvang voor 50 statushouders bij elkaar, zoals in Schiedam en Maassluis, te organiseren maar huisvesten statushouders zoveel mogelijk gespreid over de stad. Dat geldt ook hier.
 - c. Ook in 2017 en 2018 zal er nog een taakstelling zijn, waarschijnlijk 50 per jaar.
- 9. Waarom wordt er sowieso de mogelijkheid gebonden voor statushouders in de kluswoningen terwijl er steeds minder statushouders per gemeente opgevangen hoeven te worden? Kunnen die niet gewoon in de sociale voorraad?**
- a. Het doel van het project 'kluswoningen' is in de allereerste plaats om Vlaardingse starters op de woningmarkt veel meer de mogelijkheid te bieden om met relatief weinig kosten en met veel eigen inzet, een woning te krijgen.
 - b. Wij verwachten dat kluswoningen een bijdrage leveren aan de binding in de buurt en het gevoel van verantwoordelijkheid voor je huis en je omgeving. Een eigen woning realiseren motiveert mensen om de schouders eronder te zetten. Dit geldt voor elke nieuwe bewoner van een kluswoning dus ook voor statushouders. Statushouders, die nu een sociale huurwoning hebben, kunnen zich hierop inschrijven.

Thema: Contact

- 1. Aan wie kan ik een vraag stellen over het proces tot verkoop door de gemeente of hoe kan ik me aanmelden voor deelname aan de klankbordgroep?**
Hebt u nog vragen over het proces tot verkoop of wilt u actief aansluiten bij de klankbordgroepen? Neem dan contact met de projectleider van de gemeente Vlaardingen via ons [digitaal contactformulier](#) op onze website.
- 2. Waar kan ik meer informatie vinden als ik geïnteresseerd ben om te kopen?**
Mocht het college overgaan tot de definitieve verkoop van het gebouw aan de ontwikkelaar Steenvlinder, dan verloopt de verkoop via Steenvlinder. Hebt u hier vragen over of wilt u uw interesse aanmelden? Neem dan contact op met [Steenvlinder](#).