

Dorpscoöperatie De Brug Gasselternijveen U.A.



Bestuur

Aan: Raads- en commissieleden
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB Gieten

Secretariaat:
Gasselterweg 28
9514BL Gasselternijveen
M: 0621688514

Betreft: actie m.b.t. bouwplannen in Gasselternijveen
Datum: 13 mei 2022

Ons kenmerk: 22-DeBrug_BR-2022-02

Geacht raads- en commissieleden,

In Gasselternijveen pleit dorpscoöperatie De Brug al jaren voor betaalbare nieuwe woningbouw. Daarvoor heeft ze ook diverse opties aangedragen aan het College, de gemeenteraad en de ambtelijke gemeentelijke organisatie. Voor een drietal locaties zijn samen met marktpartijen schetsontwerpen uitgewerkt, die met name ook bestuurlijk en ambtelijk zijn afgestemd en besproken. Daarbij gaat het om een diversiteit van woningen voor jong en oud.

De projecten sluiten ook aan bij de recente verkiezingsprogramma's van de beoogde drie collegepartijen, maar meer generiek zeker ook bij de woonwensen van alle raadspartijen. Ook is er een plek voor Tiny Houses, op een mooie locatie voor jonge huurders en/of kopers. Alles in dit woningtype is compact, maar wel aanwezig en gelijkvloers. Dorpscoöperatie De Brug vraagt alle raadspartijen en aanstaande coalitiepartijen het niet bij mooie woorden te laten, maar nu de daad bij het woord te voegen.

In de gemeente Aa en Hunze en dus ook in Gasselternijveen is onmiskenbaar een behoefte aan meer en vooral ook andere woningen. Er is inzet op realisatie van woonprojecten in de dynamischer woningmarkt nodig. Met het niet bieden van passende woningen aan ouderen of starters gaat het dorp op slot. Ook wordt er geen ruimte geboden aan verhuishwensen over de gemeentegrens of aan mensen met een laag- of middeninkomen, alsmede aan mensen die met spoed op zoek zijn naar een huis. De veranderende situatie op de woningmarkt vraagt directe inzet van de gemeente, vanuit haar rol als lokale woonregisseur, waarbij projecten mogelijk snel moeten worden gerealiseerd. Om aan de groeiende woonbehoefte te kunnen voldoen, moet er gebouwd worden. In Gasselternijveen wordt de hoge 'grijze druk' problematischer. Het aantal 75-plussers is al stevig en neemt verder toe. Geschikte woningen worden niet gebouwd. Een ieder weet dat ouderdom met gebreken komt en met het stijgen van de levensjaren ervaren mensen meer beperkingen bij het uitvoeren van huishoudelijke taken, zeker als de huidige woning minder geschikt wordt en niet kan worden aangepast.

Als dorpscoöperatie spreken we de gemeente aan op een echte inzet rond initiatieven van de nieuwbouw van betaalbare woningen met marktpartijen. De laatste jaren konden helaas geen resultaten worden benoemd, o.a. door een louter passieve en reactief ambtelijke aanpak. In dit kader wordt onder meer naar de volgende projectkansen gerefereerd:

- ombouw voormalige gemeentehuis tot appartementen;
- nieuwbouw woonzorgunits achter de Protestantse kerk;
- nieuwbouw kleinschalige woningen op de locatie Schreierswijk

bestuur

Dorpscoöperatie de Brug vraagt partijen dit document voor het zomerreces 2022 te behandelen en met concrete antwoorden te komen op onderstaande vragen.

Daarmee wordt ook voor de dorpsbewoners helder wat de komende vier jaar mag worden verwacht in het dorp

I. Wonen & Ruimtelijke impasse

Dorpscoöperatie de Brug wil bereiken dat Gasselternijveen vitaal blijft. Ze onderkent dat de gemeente actief moet zorgen dat dit mogelijk blijft door tijdig en actief op de woningbehoefte in te spelen en door ideeën en plannen op het gebied van leefbaarheid en duurzaamheid te ondersteunen. In de geest van de Omgevingswet moet de gemeente oog en oor hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen en meedenken met mensen en haar organisaties die ideeën en plannen op dit gebied hebben.

Ontwikkelingen in het dorp verdienen een kans, met behoud en waar mogelijk versterking van de omgeving.

Wat moet er z.s.m. gedaan en bereikt worden:

- De tijd van ‘bouwen’ breekt nu aan. In de komende jaren jaar (t/m/ 2023) moeten plannen voor nieuwe betaalbare woningbouw (tenminste 30 woningen) worden gerealiseerd in het dorp.
Gasselternijveen is een van de hoofdkernen waar gebouwd moet worden!
- De focus moet gericht worden op de versnelling van betaalbare koop- en huurwoningen voor starters- en senioren, omdat daarvoor de wachttijd het allerhoogst is.
- Extra woningbouw moet mogelijk blijven evenals omvorming van bestaande panden.
- Aanvullend moeten bij deze nieuwe woningen de woningzoekenden uit ons dorp voorrang krijgen, gelet op de aangetoonde belangstelling en hoge vraag.
Omdat woningstichting de Volmacht er niet voor kan/wil zorgen, wordt gekozen voor marktpartijen bij de realisatie.
- Voorkomen moet worden dat dorpsbewoners noodgedwongen naar omliggende dorpen of gemeenten moeten uitwijken. Door kernbinding maken inwoners eerder kans op een woning en kunnen ze in de buurt van familie en vrienden blijven wonen.
- De gemeente vereenvoudigt haar bouwregels om (duurzaam) bouwen te versnellen, zonder zich (weer) te verschuilen achter regels en wetgeving.
Durven door te doen!
- De nieuwbouw moet zich enerzijds richten op inbreiding, maar ook uitbreiding moet mogelijk zijn. Maar vooral met het behoud van ons karakteristieke dorpsaangezicht en door voldoende groen te gebruiken in de dorpskern zelf.
- Woningbouw wordt niet onnodig geremd door gebrek aan ambtelijke capaciteit en/of grotere plannen in de gemeente Aa en Hunze.
- Meer en betere transparante communicatie met betrokkenen en belanghebbenden uit ons dorp met heldere agendering en verslaglegging vanuit het beoogde doel: “dienstverlening dichtbij en op maat”.
- De capaciteit en kennis van de gemeentelijke ambtelijke organisatie moet worden vergroot o.a. voor het praktisch toepassen van wet- en regelgeving.
Niet de rol van hindermacht is van belang, maar het sneller verwerken van realistische bouwplannen.
- Wie een huis huurt of koopt in de gemeente moet er zeker zelf in gaan wonen.
De woningnood wordt te hoog in ons dorp, zeker de categorie jongeren en jonge gezinnen. Wij geven hen liever voorrang t.o.v. investeerders of tweede woning eigenaren (inclusief de vakantiewoningen).
- Dorpscoöperatie de Brug vindt ook dat ruimte geboden moet worden aan alternatieve en flexibele woonoplossingen om het woningtekort tegen te gaan.
Tijdelijke woningbouw moet mogelijk gemaakt worden.

- De gemeente moet adequaat openstaan voor nieuwe, innovatieve ideeën en initiatieven van burgers. Bewoners in hun kracht zetten in ambtelijk taal! Daarbij gaat de gemeente niet uit van bestaande regels, maar zoekt ze echt met open vizier naar creatieve mogelijkheden. De passende woningbehoefte nood is te hoog.
Voor dorpscoöperatie de Brug is het uitgangspunt:
‘Ja, mits...’ in plaats van het huidige ‘Nee, tenzij...’
- Wij willen dat projecten en initiatieven in ons dorp op een makkelijke en snelle manier mogelijk wordt gemaakt.
- De gemeente moet veel actiever de woningbouw stimuleren o.a. door het bouwen te versnellen als het gaat om ‘rotte plekken’ (het voormalige gemeentehuis) en op geschikte terreinen (o.a. achter de Protestantse kerk en aan de Schreierswijk).
Op deze wijze is het tekort aan betaalbare passende huur- en koopwoningen (enigszins) op te lossen.
- Snelle afwikkeling van procedures moet binnen gestelde eisen mogelijk worden.
De regels zijn er om toegepast te worden in ‘de geest van de bedoeling’, niet om tot in elk detail en tot in den treuren letter voor letter nagelopen te worden.
De inwoners moeten weten waar ze aan toe zijn in duidelijke taal.

II. Betaalbare woningbouw in het dorp.

De gemeente Aa en Hunze gebruikt de uitspraak van de Hoge Raad (HR; 26-11’21) zowel ambtelijke en bestuurlijk om passende woonprojecten op de lange baan te schuiven.

Hierbij gaat het om de vraag of een gemeente o.a. bij de verkoop van onroerende zaken (grond en/of gebouwen) aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel, heeft voldaan.

De situatie in Gasselternijveen is echter anders.

De gemeente Aa en Hunze is eigenaar van de locaties Schreierswijk en het voormalig gemeentehuis aan de Vaart. De gemeente was voornemens deze locaties te benutten voor passende nieuwe woningbouw en heeft voldoende rekening gehouden met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente is immers al een aantal jaren bezig geweest met de verkoop van haar onroerend goed, echter zonder een passend resultaat.

Dorpscoöperatie de Brug heeft in 2020 meerdere marktpartij weten aan te dragen, die tot de ontwikkeling van beide locaties willen overgaan tegen een betaalbare prijssetting. In deze context is het helder dat de gemeente gelijke kansen aan marktpartijen heeft geboden, zonder een bevredigend eindresultaat. De dorpscoöperatie heeft dit echter voor de gemeente wel kunnen bewerkstelligen. De aangedragen en gekozen marktpartij kan voldoen aan de criteria, die objectief, toetsbaar en redelijk zijn vanuit de gemeentelijke optiek.

Ook is gewenste verkoop meerdere malen in de openbaarheid gebracht om te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel.

Geconcludeerd kan worden, dat de Didam-uitspraak geen gevolgen heeft voor situaties in Gasselternijveen, waarin voor de datum van de HR- uitspraak sprake is van een pre contract, dat voorziet in een verkoopverplichting tussen de gemeente en de marktpartij.

De marktpartij kan jegens de gemeente Aa en Hunze, met wie bestuurlijk een principeafspraken is gemaakt, met succes nakoming vorderen.

Indien de gemeente Aa en Hunze, op grond van de Didam-uitspraak, het onwenselijk acht om de verkoopverplichting na te komen, kan het arrest mogelijk worden aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid. In dat geval kan een vordering tot nakoming worden afgeweerd. De koper zal in dat geval wel in voldoende mate schadeloos moeten worden gesteld.

A. Vaart 11 (het oude gemeentehuis)

Het voormalige gemeentehuis met monumentenstatus is in 2019 weer door de gemeente aangekocht. Vervolgens is de dorpscoöperatie gevraagd (markt)partijen te zoeken, die zouden kunnen helpen bij het verwezenlijken van de al langere tijd gekoesterde plannen voor ouderenhuisvesting in het dorp. De dorpscoöperatie heeft in eerste instantie geprobeerd met een provinciale subsidie het project “Wonen met aandacht en zorg voor elkaar in Gasselternijveen” van de grond te krijgen. Uiteindelijk bleek het opgestelde projectplan niet te voldoen aan de wensen van diverse kandidaat-investeerders. Vervolgens heeft de dorpscoöperatie geprobeerd met een aantal geïnteresseerde lokale partijen een business case voor een renovatie van het oude gemeentehuis op te stellen. Ook dat mislukte helaas.

Uiteindelijk heeft de dorpscoöperatie de gemeente in januari 2021 per brief van uitgebreid geïnformeerd over haar verwoede zoektocht naar mogelijkheden voor het realiseren van ouderenhuisvesting in en rondom het oude gemeentehuis. De gemeente heeft vervolgens op voorspraak van de dorpscoöperatie een serieuze initiatiefnemer in beeld gekregen, die plannen wilde ontwikkelen voor het realiseren van een aantal (zorggeschikte) appartementen (zowel voor ouderen als voor starters). De dorpscoöperatie benoemt dit initiatief ook in haar brief van 9 juni 2021.

Het college heeft zich positief opgesteld t.o.v. deze voorgenomen ontwikkeling en heeft de dorpscoöperatie en de voorgestelde ontwikkelaar gevraagd de voorgestelde functie verder uit te werken, waarbij de gemeente zou zorgdragen voor een marktconforme taxatie, waarna tot verkoop overgegaan zou kunnen worden.

Ook zou de gemeente in contact treden met de eigenaar van het aangebouwde pand naast het gemeentehuis om te onderzoeken of de tussenbouw (gedeeltelijk) gesloopt zou kunnen worden.

Het resultaat van die inspanningen is echter niet gedeeld met de dorpscoöperatie en pas na herhaaldelijk aandringen werd duidelijk dat de aangekondigde taxatie (en mogelijke) verkoop uitbleef omdat het Didam-arrest roet in het eten zou kunnen gooien.

Zoals eerder aangegeven is het Didam-arrest echter volstrekt niet relevant.

Dorpscoöperatie de Brug vraagt het College en de Raad z.s.m. zorg te dragen voor het realiseren van de verbouw van het voormalige gemeentehuis door de beoogde marktpartij.

B. Tiny houses

In juni 2021 heeft de dorpscoöperatie een projectplan ingediend voor het laten plaatsen van Tiny Houses aan de Schreierswijk in Gasselternijveen.

Hoewel na het indienen ervan de indruk bestond dat het plan op veel instemming en sympathie zou kunnen rekenen, heeft de dorpscoöperatie tot op heden nooit een reactie ontvangen.

Bekend is dat de ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan en dat vraagt om een stedenbouwkundige en planologische beoordeling en ook een toetsing aan het volkshuisvestingsbeleid (zie verkiezingsprogramma's).

De grond is eigendom van de gemeente.

In november 2021 is bestuurlijk een koers ingezet voor een “pilot Tiny Houses” voor een specifieke doelgroep (ouderen, jongeren, zorg), waarover medio november ook de Raad geïnformeerd werd.

Helaas zijn op dit moment aan het einde van het eerste kwartaal 2022 nog geen concrete stappen gezet voor besluitvorming.

De projectopzet kan evenwel onmiddellijk ter hand worden genomen en er is een marktpartij beschikbaar. Daarnaast is er een grote behoefte aan deze woonvorm.

Dorpscoöperatie de Brug vraagt het College en de Raad z.s.m. zorg te dragen voor het realiseren van de nieuwbouw van Tiny Houses door de beoogde marktpartij.

C. Vaart 3 en 5 (locatie achter de Protestantse kerk)

Bij deze locatie gaat het om een principeverzoek m.b.t. tot het realiseren van 8 kleinschalige woningen met zorgvoorziening. Voor de ontwikkeling is een passend bestemmingsplan nodig, om het initiatief vanuit een stedenbouwkundige en planologische visie te kunnen beoordelen. De planuitwerking voorziet in het beoogde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de cultuurhistorie m.b.t. de bebouwing achter de kerk en leerkamer (2 rijksmonumenten). In het derde kwartaal van 2021 zijn de uitgangspunten met een schetsvoorstel, uiteraard na voorafgaande interne bestuurlijke afstemming met de portefeuillehouder, gedeeld en besproken met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft aanvankelijk een stedenbouwkundig plan laten maken voor 12 woningen. Ook heeft de initiatiefnemer op verzoek van de gemeente een extern bureau ingeschakeld om te laten onderzoeken wat de concrete parkeerbehoefte ten gevolge van het plan zou inhouden. Vervolgens presenteerde de gemeente zelf een plan voor 8 woningen. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer met dat voorstel ingestemd en aangegeven graag met de ontwikkeling van het plan aan de slag te willen. Onlangs kreeg de initiatiefnemer, na een toezegging dat eind februari/begin maart 2022 een integraal bestuurlijk advies voorgelegd zou worden, te horen dat er even op de rem getrapt wordt, omdat de gemeente in het kader van de Woonvisie eerst een woonbehoefteonderzoek per kern wil laten uitvoeren.

De verwachting is dat dat onderzoek evenwel de nodige tijd in beslag zal nemen.

Dorpscoöperatie de Brug vraagt het College en de Raad z.s.m. zorg te dragen voor het realiseren van de nieuwbouw achter de Protestantse kerk, aangezien er al eerder een aantoonbare behoefte is opgetekend.

Namens bestuur dorpscoöperatie de Brug Gasselternijveen

Kai Waterreus, secretaris

Geschiktheid:	37%	'Grijze druk':	51	Voorzieningscore:	1.237 m
Aandeel woningen dat geschikt* is voor mensen met een lichamelijke beperking		Aantal 75-plussers per 100 geschikte woningen		Gemiddelde afstand van woning naar relevante* voorzieningen.	

*) Zie voor definities het onderdeel 'Over Geoscoop'

Ouderen in % van de bevolking

65-74 jarigen	11%
75-plussers	8%
Totaal	19%

Afstand tot

Supermarkt	700 m
Winkel dagelijkse levensmiddelen	700 m
Warenhuis	7,5 km

Ontwikkeling 65-plussers

	65-74	75-plus	totaal
2017	190	150	340
2030	220	230	450
2040	200	270	470

Huisarts	700 m
Apotheek	700 m
Fysiotherapeut	300 m
Verzorgings- of verpleeghuis	2,4 km
Ziekenhuis	6,2 km

Woningen naar type

	793
Eengezinswoning	97%
Beneden- en bovenwoningen	2%
Gestapeld 3 woonlagen	1%
Gestapeld 4 woonlagen	0%
Gestapeld > 5 woonlagen	0%
Totaal	100%

Café	700 m
Cafetaria	700 m
Restaurant	1,7 km

Geschiktheidsscore: **37%**

Aantal geschikte woningen t.o.v. totaal

Woningtypen en oppervlakte

	793
Grondgebonden	
< 90 m2	24%
90-110 m2	27%
> 110	43%
Gestapeld	
< 90 m2	1%
90-110 m2	0%
> 110	6%
Totaal	100%

'Grijze druk' 2017: **51**

75-plussers per 100 geschikte woningen

'Grijze druk' 2030: **77**

'Grijze druk' 2040: **91**

Voorzieningscore (weging) **1.237 m**

Supermarkt/winkel (52)	Huisarts (12)
Warenhuis (6)	Apotheek (12)
Horeca (6)	Fysiotherapeut (6)

Geschikte woningen (aantallen)

Benedenwoningen	10	Zorginstelling (12)
Appartement met lift	5	
Eengezinswoning (pot. gesch.)	282	
Totaal	297	Aantal bewoners in een tehuis: 0