

Notulen

Woningbouwavond

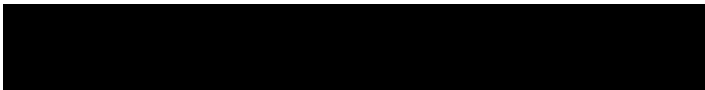
Datum: 13 april 2023; 20:00 uur
Locatie: Grand Café De Brink, Dwingeloo

Aanwezige bestuursleden:



Aantal personen aanwezig: ca. 170

Spreekers:



Opening

■■■■■■■■■■ opent de avond door iedereen hartelijk welkom te heten namens Dorpsbelangen Dwingeloo. We willen met en tijdens deze avond de urgentie van woningbouw in ons dorp onder de aandacht brengen. Deze urgentie speelt niet alleen in Dwingeloo, maar ook bij dorpen als Vledder, Diever etc..

In 2015 is een dorpsvisie opgesteld. Hierin werd het gebrek aan passende en voldoende woonruimte al genoemd. In die tijd zijn er initiatieven ter tafel gekomen. Helaas is hier weinig van uitgevoerd. In 2020 hebben wij als Dorpsbelangen meegewerkt aan een enquête onder dorpsbewoners over woningbouw.

Wat is de rol van de gemeente hierin? In de woonvisie 2019-2025 staan onder andere aantallen qua bouw van huizen etc. Eind 2022 is er een addendum opgesteld met de veranderende omstandigheden. Hierin spreekt de gemeente uit dat zij meer regie moet pakken in de woningmarkt.

Vanavond komen niet alle plannen ter tafel. Alle initiatiefnemers hebben de mogelijkheid gehad om zich voor deze avond aan te melden en hun plan te presenteren. Niet elk initiatief is hierop ingegaan.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) – Siepel-Hof: ■■■■■■■■

Dit plan is voor het terrein van de voormalige Storkschool. Het plan is om op dit terrein levensloopbestendige woningen (evt. in combinatie met starterswoningen) neer te zetten. Het zou dan gaan om vrijstaande duurzame woningen neer te zetten die passend is in ouder dorpskern in een hofje.

In juni 2021 is een groepje mensen gestart met dit initiatief. Ze hebben een aantal ideeën gemaakt voor 5 tot maximaal 10 huizen. De initiatiefnemers willen een toename van een

gemêleerde bewoning van het centrum, doorstroming creëren van huizen in het dorp, koopwoningen voor starters creëren. Door levensloopbestendige woningen neer te zetten kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen: kleiner, gelijkvloers en dichtbij voorzieningen. Door dit te combineren met starterswoningen kan je de aankoopkosten mogelijk lager houden en vinden lokale jongeren een woning.

Het plan bevindt zich in de initiatieffase. Er zijn geen concrete afspraken met de gemeente gemaakt.

Vragen uit de zaal:

- Hoe groot zouden de kavels zijn in dit plan? Ongeveer 600 m², maar dit alles zijn nog open lijntjes.
- Is dit te vergelijken met een 'knarrenhof'? Een knarrenhof is iets kleiner en knusser. Dit initiatief heeft iets grotere woningen. Dus wel vergelijkbaar, maar wel net iets anders.
- Hoe stonden ambtenaren en wethouder tegenover dit plan? Er werd direct gezegd dat het terrein voor Actium was. Dit is wat de initiatiefnemers een onjuiste mededeling, aangezien gronden openbaar aangeboden moeten worden waarbij een ieder in de procedure mee kan doen. Bij Actium liepen de gesprekken ook vast. Uiteindelijk is er uit de gemeente gekomen dat er nog geen beslissing is genomen over dit terrein.

Huren in Dwingeloo - Actium wonen

Gevoelsmatig gebeurt er vrij weinig in de sociale woningmarkt in Dwingeloo.

Actium verhuurt 92,5% van hun woningen aan mensen met een lager inkomen. De huurprijs is lager dan de liberalisatiegrens. De toewijzing gaat via Thuis Kompas, waar mensen kunnen reageren op een woning. Hoe langer je ingeschreven staat, hoe hoger je kans op een woning waarop gereageerd wordt.

Actium heeft in de gemeente Westerveld 1395 woningen en 122 intramurale zorgseenheden. De overheid wil nu meer sociale huurwoningen. Hier is Actium erg blij mee; er is namelijk een grotere vraag dan men eerst verwachtte. Voor doorstroming moeten er toegankelijke woningen komen. Actium heeft de wens om circa 30 sociale huurwoningen in Dwingeloo te bouwen. Hiervoor zijn zij met de gemeente in gesprek. Actium werkt met een strategisch beleid waar af en toe ook huurwoningen worden verkocht. Een huis krijgt dan een zogeheten 'verkooplabel' en als de huidige huurder eruit gaat, dan wordt het huis te koop aangeboden. Huizen aan de Middenlaan worden genoemd, aangezien die al 30 jaar geleden plat zouden worden gedaan. Actium kan hierover worden gebeld met de vraag of er een verkooplabel op deze huizen zit.

Daarnaast heeft Actium een transformatieopgave. Hierom is het Langer Zelfstandig Thuis pakket. Mensen kunnen dan o.a. hoger toilet, andere trapleuningen, aanvragen. In Assen is Actium nu gestart met een pilot van een seniorenmakelaar.

Concrete projecten van Dwingeloo zijn nu voor het oude Stork-school terrein. Hierover zijn al langere tijd gesprekken met de gemeente.

Vragen:

- Hoe kan het dat juist seniorenwoningen verkocht zijn door Actium?
Het is waarschijnlijk dat dit in beleid van Actium past.
- Is het plan van [REDACTED] nog mogelijk? Komt er binnenkort een aanvraag? Vanaf 2019 is Actium in gesprek met de gemeente. De gesprekken zijn volgens Actium vergevorderd; er moet alleen nog getekend worden. Het zou mogelijk kunnen zijn om een gesprek aan te gaan met het CPO van Leo Kochen. Naar aanleiding van ervaringen met het Shakespeareplein wordt er uit de zaal genoemd, dat Actium niet flexibel is en zou het plan van Leo niet van de grond kunnen komen. Dit zou mogelijk komen door een zaak tussen gemeente en de initiatiefnemer/particulier, niet Actium.
- Hoeveel nieuwe woningen heeft Actium gerealiseerd de afgelopen 3 jaar in Dwingeloo?
Geen; we moeten nu vooruitkijken waar dit juist wel kan.
- Hoe is de afspraak met de oude wethouder nog in stand gehouden nu deze weg is? Er zijn intenties uitgesproken; er is nergens een handtekening ondergezet. Het ligt bij de gemeente.

Uitbereiding Valderse III [REDACTED]

Het initiatief voor de Valderse III is van [REDACTED] in samenwerking met [REDACTED]. De partijen zijn in gesprek, waardoor de initiatiefnemer heeft besloten hier nog niet aanwezig te zijn. [REDACTED] zal daarom deze presentatie geven.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in 2021 ter inzage ingelegd. Hierna zijn nog wat punten door de gemeente aangegeven waar de initiatiefnemers mee aan de slag gingen. Onder andere had de gemeente de vraag of hier wel behoefte aan was. Door de woonenquête i.s.m. Dorpsbelangen Dwingeloo werd duidelijk dat deze vraag met een stellig 'ja' kan worden beantwoord.

In dit plan kan een maximaal aantal van 100 woningen gebouwd worden. Men wil wel vraag gestuurd bouwen, dus bouwen daar waar behoefte aan is. Er is een landschapsarchitect ingeschakeld om het openbare groen ook inkleding te geven. Dit moet van de gemeente, aangezien het een particulier initiatief is. Ook de infra is inmiddels verder uitgewerkt.

De planning van de initiatiefnemers:

april 2023: puntjes op de i zetten tussen initiatiefnemer en gemeente

mei 2023: ontwerpbestemmingsplan ter inzage

sept 2023: behandeling en vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad

okt 2023: informatieavond voor belangstellenden (i.s.m. gemeente, ondernemersvereniging en dorpsbelangen)

Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief: info@valdersekampen.nl

Vragen:

- Is er ook ruimte voor sociale huur woningen? Er zijn gesprekken gaande met Actium.
- Wanneer wordt er gebouwd? Dat hangt ervan af wanneer het bestemmingsplan wordt goedgekeurd. Daarna kan er met de nutsbedrijven rond de tafel.
- Veel jeugd heeft belangstelling voor dit plan? Is dit plan voor mensen met sociale binding of kan dit worden opgekocht door mensen uit Randstad? Doordat het een particulier

initiatief is, kan er voorkeur worden gegeven aan mensen uit de regio. Dit is wel het idee van de initiatiefnemers

- Hoe zit het met de ontsluiting? Nu zit het bij het bedrijventerrein en het Kibbelstuk. Er is een mogelijkheid om dit te doen via een aantakking op de provinciale weg. Maar, hierover moeten eerst gesprekken plaatsvinden met de provincie.
- Komt die ontsluiting niet via De Kampen? Hij wordt hier wel op aangesloten.
- In het verleden heeft de gemeenteraad zich positief opengesteld voor wensen van wonen met stralingsvrij bouwen. Is dat mogelijk in dit plan? Dat zou kunnen omdat men vraag gestuurd wil bouwen.
- Wat zijn de prognoses met de hoge bouwprijzen, hoge rentes en stikstof? Stikstof is in januari nog uitgerekend. Als er strengere regels komen, kan het project worden opgeknapt om het wel haalbaar te krijgen.

Afronden gesprek met o.a. wethouder [REDACTED]

[REDACTED] neemt het woord. Er zijn plannen zat. Er moet echter nog wel heel wat gebeuren voordat het daadwerkelijk door kan gaan. Vanavond zijn nog niet alle plannen gepresenteerd. Dwingeloo heeft kansen op woningbouw. [REDACTED] vraagt wethouder [REDACTED] naar voren. We vinden het fijn dat de gemeente bij deze avond aanwezig is.

Vragen:

- Als je deze geluiden hoort, hoeveel perspectief geeft je dat? De Valderse III kan bijna de anterieure overeenkomst getekend worden.
- Hoe passen deze plannen in (addendum van) de Woonvisie? Een paar jaar geleden ging men uit dat de gemeente een krimpgebied was. Dit blijkt niet het geval te zijn. De woonvisie is aangepast, aangezien er in plaats van 500 nieuwe, nu 1000 nieuwe woningen gerealiseerd zouden moeten kunnen worden.

[REDACTED] komen ook naar voren om met elkaar in gesprek te gaan.

Vragen:

- Een initiatiefnemer van het CPO is verrast door de reactie van Actium waarin is gezegd dat er al op het punt wordt gestaan van het ondertekenen van een intentieverklaring. Waarom kan er met de initiatiefnemers van het CPO niet gecommuniceerd worden? De gemeente staat altijd open voor een gesprek, maar de gemeente heeft heel weinig grond. Het impulsteam wil een CPO helpen, maar dat kan alleen als er grond is. Er wordt opgemerkt dat de communicatie van de gemeente zeer slecht is. De wethouder geeft toe dat de gemeente heel slecht is in communicatie en dat ze daarin nog aanzienlijk kunnen verbeteren. Met het plan van de Valderse III zou Actium al bijna aan hun totaal van 30 nieuwe sociale huurwoningen zitten. Op het terrein van de oude Storkschool zouden 14 sociale huurwoningen geplaatst kunnen worden door Actium. Het CPO heeft het over 5 a 6 levensloopbestendige woningen en een zelfde aantal starterswoningen. Dorpsbelangen Dwingeloo wil snelheid. Wij hebben veel signalen binnengekregen van mensen die naarstig op zoek zijn en anders het gebied zullen verlaten. Dit zal het cultuur in het volk en de leefbaarheid raken van het dorp. Wij als Dorpsbelangen doen dan ook

een prangende oproep aan de gemeente om hier echt mee aan de slag te gaan. Laten we de ontwikkelruimte benutten met het dorpse karakter en aangezicht wel in het oog houdend.

- De jeugd krijgt een compliment dat ze willen investeren in ons dorp. Wethouder, wat kunnen wij nog doen om te versnellen dat er meer woningen komen? Grond is een essentieel iets. Dit zal vrij moeten komen. Verder zullen bezwaren die ingediend worden ook vertraging geven.
- Hoe kun je voorkomen dat investeerders of mensen uit de Randstad alles opkopen? [REDACTED] antwoordt dat er al gesprekken met jongeren zijn geweest. Namen zijn bekend. Zij willen proberen om deze woningen regionaal aan te bieden. Ditzelfde geldt ook voor het CPO. Als iets particulier initiatief is, ligt die beslissing bij de initiatiefnemers. [REDACTED] geeft aan dat de gemeente hier niets in zou kunnen. [REDACTED] geeft aan dat dat wel kan sinds kort. [REDACTED] geeft aan dat het college ook aan de bak moet. Er is een motie ingediend om als college actief aan de slag te gaan. 20 april is er een avond waar alle initiatieven worden gedeeld. De gemeente is aan zet nu in deze, aldus [REDACTED]
[REDACTED]

De sprekers spreken allemaal de intentie uit om helder en sneller met elkaar te communiceren.

De sprekers worden bedankt voor hun inbreng. Wij als Dorpsbelangen pakken een actieve rol waarmee ook andere partijen in gesprek kunnen gaan. Wij zijn politiek ongekleurd.

[REDACTED] bedankt alle aanwezigen voor hun komst.