

Reactie op motie stimulering inbreidingslocaties

Zaterdag 15 maart 2025

De stichting Burgerinitiatief Betaalbaar Wonen Nieuwleusen geeft hierbij haar reactie op het antwoord op de motie stimulering inbreidingslocaties van 4 februari 2025 en de gestelde technische vragen.

Als eerste zien wij primair een beweging om zich er beperkt mee bezig te houden. Dit komt in onze ogen naar voren in de overwegingen, die eindigt met een alinea die feitelijk zegt dat de gemeente weinig kan doen bij plannen van inbreidingslocaties. Wij vinden dit een feitelijk foute en te gemakkelijke houding. Als gemeente kun je zeker actief sturen op allerlei zaken, zoals ook woningbouw. Wij verwijzen naar bijvoorbeeld onze burens in Staphorst, waar de gemeente een actief, sturend beleid heeft. Zij hebben te maken met dezelfde landelijke en provinciale regels, dus dergelijke regelgeving is geen belemmering.

Bij het antwoord hebben wij sterk onze bedenkingen bij hoe het beeld bij optie een wordt geschetst (gericht stimuleren van (deels) uitgewerkte initiatieven. De praktijk is dat het 'zorgvuldig begeleiden' in de praktijk neerkomt op allerlei tegenwerpingen en een sterke vertraging van het proces. Dit mag geen stimulering genoemd worden en de gemeente zal hier ook echt anders moeten optreden. Wij zijn ook benieuwd hoe de ingehuurde externe partij komt tot dit beeld. Wij betwijfelen of deze, vast duurbetaalde, planeconoom gesproken heeft met alle personen die de afgelopen vijf jaar bezig zijn geweest om bepaalde plannen gerealiseerd te krijgen.

Bij de opties twee en drie zien wij een feitelijke afwijzing om deze zaken verder op te pakken. Wij vinden dit heel verontrustend. Blijkbaar weten de ambtenaren te weinig over de gemeente waarover zij gaan. Volgens ons kan vrij goed in kaart worden gebracht welke locaties kandidaten zijn voor inbreiding. Dit kan bijvoorbeeld door actief dit op te vragen bij de inwoners, bijvoorbeeld met een of meerdere inloopavonden. Daarnaast kan ook gekeken worden naar het huidige winkelaanbod, in ieder geval in Nieuwleusen en hier over in gesprek te gaan met de winkeliersvereniging. Er is al langere tijd een langzame terugloop aan de gang van het winkelaanbod. Door hier actief mee aan de slag te gaan, kan de gemeente zorgen voor een goed, passend en economisch rendabel winkelaanbod en tegelijkertijd mogelijke locaties voor inbreiding vinden.

Daarnaast vinden wij het zorgelijk dat gezegd wordt dat de ambtelijke capaciteit onvoldoende is om dergelijke activiteiten uit te voeren. Wij zijn onbekend met de huidige aantal ambtenaren die gaan over woningbouw, maar het lijkt ons dat bij een belangrijk onderwerp binnen de gemeente voldoende capabele mensen ingezet dienen te worden. Bovendien kan met het juist en gericht inzetten van kunstmatige intelligentie (AI) veel meer bereikt worden met dezelfde hoeveelheid mensen. Een eventuele tijdelijke investering in extra menskracht verdient zich bovendien op termijn terug door extra inkomsten voor zowel gemeente als lokale middenstand. Het resultaat is immers een groei van het aantal wooneenheden en een behoud of groei van het aantal inwoners binnen de gemeente.

Onze voorkeur gaat overigens wel uit naar optie twee boven optie drie. Voor ons hoeft de gemeente niet overal gronden zelf aan te kopen. Zij kan wel heel duidelijk eisen stellen aan het soort woningen dat gerealiseerd dient te worden op bepaalde locaties. Dit is prima mogelijk binnen de bestaande landelijke en provinciale regelgeving. Bovendien hebben wij al meermaals aangetoond dat het mogelijk is om betaalbare woningen te realiseren die winstgevend zijn. Houdt er hierbij rekening mee dat het bij ons ook vaak gaat om koopwoningen. De indruk is dat waar wordt gesproken over sociale woningbouw, dit vaak huur betreft. Echter, veel inwoners in Nieuwleusen willen graag kopen. Dit geldt zowel voor ouderen die kleiner willen gaan wonen, als voor starters.

Volgens ons is er nog voldoende mogelijkheid om binnen de gemeentegrenzen aan inbreiding te doen. Daarbij ligt uiteraard de basisvraag hoe de gemeente EN haar inwoners de groei van, in ons geval, Nieuwleusen zien: langzaam uitdijend naar buiten, of verdichting en iets verhoging binnen de dorpsgrenzen.

Wij vinden het punt 'Hoe betrekken we onze inwoners?' Zwaar onder de maat. U als raad wordt afgescheept met 'daar komen wij nog op terug'. Het is zeer belangrijk dat de gemeente vroegtijdig en actief in gesprek gaat met ons als inwoners. Dit lijkt ons een signaal dat de wethouder weinig trek heeft in inspraak en meedenken door inwoners. Dit moet in onze ogen echt anders. De gemeente dient ook direct te komen met een opzet hoe de inwoners te betrekken. Ook hier is Staphorst een uitstekend voorbeeld. Bovendien lijdt een actieve betrokkenheid van inwoners uiteindelijk tot een beperktere inzet door de ambtenaren. Inwoners kunnen zaken aandragen over mogelijke locaties. Verder zal het de hoeveelheid bezwaar en beroep sterk terugdringen.

Bij de evaluatie valt ons als eerste op dat onbekend is wie de evaluatie heeft uitgevoerd. Wij hebben sterk de indruk dat de ambtenaren die de afgelopen jaren het beleid hebben uitgevoerd, dit zelf hebben geëvalueerd. Als dit zo is, dan blijkt uit deze evaluatie in onze ogen een gebrek aan zelfreflectie. Onze ervaring is dat het beleid onvoldoende is geweest en het uitvoeren van plannen zeer traag verloopt. De gemeente is hier ook soms aanwijsbaar mede schuldig aan.

Het punt van voorwaarden voor het realiseren van woningen op een inbreidingslocatie laat al direct de eerste horde zien die de gemeente opwerpt bij particuliere initiatieven. Terwijl woningbouw hard nodig is, mag alleen een initiatief worden uitgevoerd wanneer er een 'knelpunt' is. Hoewel punten c en e van de opsomming mogelijk aanknopingspunten biedt voor mogelijke initiatieven, lijkt ons het primaire knelpunt van een tekort aan passend woonaanbod voldoende om goede initiatieven aan te moedigen en positief te ondersteunen.

Overigens zijn wij als stichting BBWN ook blij met extra bebouwing meer aan de randen van Nieuwleusen en in het buitengebied. Echter voor de doelgroep ouderen is dit zelden een passende oplossing. Deze doelgroep wil vaak graag dicht bij voorzieningen zijn, in ieder geval een supermarkt en een arts. Dat maakt inbreiding voor deze doelgroep een betere oplossing.

Bij het genoemde voorbeeld van de Zwaluwlaan zijn wij zeer benieuwd naar welke buurtbewoners zodanig hebben beïnvloedt dat hier uiteindelijk veel duurdere woningen zijn gerealiseerd dan de gemeente eerst voor ogen had. Het kan ook heel goed zijn dat bepaalde vorm van woningbouw daar minder passend is, zonder direct te eindigen met twee-onder-eenkapwoningen. Daarnaast kunnen ook twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd in een breed prijspectrum. Wat was de bedachte oorspronkelijke doelgroep voor de 'sociale' huur- en koopwoningen?

Bij het voorbeeld van de voormalige bibliotheeklocatie zien wij deels dat participatie wellicht anders aangepakt had kunnen worden, hoewel Corona hier een sterk bemoeilijkende factor is. Daarnaast vinden wij dat het resultaat te negatief geschetst wordt. Het gaat er primair om dat er meer woningen gerealiseerd wordt. Zes woningen is uiteindelijk meer dan nul.

Wij zijn benieuwd naar de gemaakte keuzes van de voorbeelden. Wij zijn zelf bekend met een ander project dat enkele jaren geleden is gerealiseerd dat langer heeft geduurd dan gepland, waarbij de gemeente zelf grotendeels de oorzaak van de vertraging was. Dergelijke projecten mogen ook mee in een evaluatie.

Inzake de technische vragen van CDA, hierbij onze reactie:

Ad 1: dit antwoord is vaag. Geef het concrete aantal ingediende initiatieven, inclusief het aantal dat is afgewezen. Geef bij elk afgewezen initiatief de primaire afwijzingsreden. Geef ook het aantal initiatieven dat (vrijwel) ongewijzigd is uitgevoerd en het aantal dat (sterk) gewijzigd is uitgevoerd. Alleen met concrete aantallen en voldoende context kan goed worden beoordeeld hoe de gemeente omgaat met initiatieven.

Ad 2: de reactie van 'onderzoeken in 2025-2029' is zwaar onvoldoende. Dit betekent voor ons dat er in de praktijk niets mee gedaan wordt. Dit onderzoek dient nog dit jaar, in 2025, plaats te vinden. Wij vinden het onbegrijpelijk en stuitend dat een onderzoek dat wij zelf vrij snel kunnen uitvoeren, bij het ambtelijk apparaat jaren lijkt te moeten duren.

Ad 3: de raad kan vragen om eerder geïnformeerd te worden over initiatieven. Wat ons betreft dient de raad er dichter op te zitten zolang het realiseren van verschillende initiatieven langzaam verloopt of zelfs veel initiatieven worden afgewezen.

Ad 4: wij zijn benieuwd naar de reden achter deze vraag. Wij hebben aangetoond dat betaalbaar wonen winstgevend mogelijk is. Dit gaat dan wel vaak om wat kleinere woningen. Het idee van subsidiëring is daarom dan ook wellicht onnodig. Wat wel meeweegt in de kosten is snelheid van realisatie. Hoe meer de gemeente meewerkt aan het snel doorlopen van alle procedures, hoe goedkoper een initiatief is.

Ad 5: dit raakt voor ons aan punt 4. Wij zien hier dat de gemeente het makkelijk afschuift op participatie. Echter de gemeente zelf gaat hier niet vrijuit. Bovendien kan de gemeente het tempo van participatie ook sturen. Hoe eerder en hoe gericht dit proces doorlopen wordt, hoe sneller tot realisatie overgegaan kan worden. Ook hier is Staphorst een goed voorbeeld. Zij weten het proces aanzienlijk te versnellen met meer draagvlak bij de inwoners.

Inzake de technische vragen van ChristenUnie, hier onze reactie:

Ad 1: hier geen opmerking

Ad 2: dit raakt aan punt 3 van het CDA.

Ad 3: voor ons is dit antwoord te beperkt. Net als bij punt 1 van het CDA willen wij van alle initiatieven en informatieverzoeken weten wat er is bepaald, inclusief een (globale) afwijzingsreden. Wij hebben nu de indruk dat er selectief voorbeelden worden gegeven en dat het totaal aan afwijzingen of sterke aanpassingen onbekend blijft door dit beperkte antwoord. Als ons gevoel fout is, moet dat blijken door de volledige lijst. De Wet Open Overheid biedt ons anders aanknopingspunten om de antwoorden op deze vragen boven water te krijgen. Echter de raad zelf moet deze antwoorden zelf kunnen krijgen zonder toepassing van een dergelijk middel.

Ad 4: wat ons betreft gaat de gemeente al op een dergelijke manier om met dergelijke verzoeken. Het antwoord is nu dat gemeente Dalfsen reactief (en traag) zal reageren wanneer deze wet wordt aangenomen. Er is echter nu al ruimte om met lokaal beleid hetzelfde te doen. Er is geen wettelijk verbod op dit soort initiatieven, zeker niet landelijk of provinciaal. Dit is vooral lokaal beleid.