

Gemeenteraad en college van B&W van Montferland
Postbus 47
6942 GK Didam

Zeddham, 1 april 2021

Betreft: Reactie op dossier bouwkafeel Vinkhof/Meester Helmesstraat

Geachte raads- en collegeleden,

In juli 2020 heb ik uw gemeenteraad verzocht het plan van met betrekking tot de realisering van een parkeerplaats Vinkhof in Zeddham in heroverweging te nemen en deze blijvend in te richten als bouwkafeel. Met de verhoging van de starterslening was het voor mij namelijk haalbaar geworden om deze bouwkafeel aan de Meester Helmesstraat te kopen om er een huis te realiseren. Na een periode van 9 maanden in onzekerheid te hebben gezeten kreeg ik begin maart dan eindelijk antwoord. "Na het openen van de biedingen heeft Rosendaal Makelaars het kafeel aangeboden aan de hoogste bieder." In de daarop volgende e-mail werden mijn vermoedens, dat er meerdere biedingen waren en dat de kafeel niet aan mij wordt gegund, bevestigd. Een hard gelag voor mij aangezien al mijn werk van de afgelopen maanden uiteindelijk in niets heeft geresulteerd. Mijn droom om als starter in mijn dorp en in mijn gemeente te kunnen blijven wonen zal dus een droom blijven. Zeker gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt zal het voor mij een utopie blijven. Ik vind dat ik echt alles uit de kast heb gehaald wat maar mogelijk is om in mijn dorp, waar ik echt onderdeel van uit maak gezien mijn activiteiten in het verenigingsleven, te kunnen blijven wonen. Het komt er simpel gezegd op neer en dat vind ik persoonlijk heel jammer, dat ik om deze reden mijn heil buiten de gemeente moet zoeken. Dat terwijl er op dit moment, mede door een aantal jongeren uit Zeddham, juist veel media aandacht is geweest om de gemeente te bewegen om te gaan bouwen voor jongeren om die te kunnen behouden voor de dorpskernen en de gemeente Montferland. Deze lokale media-aandacht had ook landelijke aandacht kunnen worden aangezien de SvN, de organisatie achter de starterslening, mijn unieke situatie als voorbeeld wilde gebruiken om starters te stimuleren. Mooie positieve promotie was dat voor de gemeente Montferland geweest.

Nu zag ik dat de bouwkafeel Vinkhof weer op de agenda staat voor de raadsvergadering van 8 april. Na het lezen van het raadsvoorstel bekwam mij een wrang gevoel. Dit heeft met een aantal zaken te maken. Allereerst wordt in het raadsvoorstel aan mijn inzet, de aanleiding dat het een bouwkafeel is gebleven en geen parkeerplaats is geworden, voorbij gegaan. Dit is naar mijn mening cruciaal in dit hele proces en zou onderdeel moeten zijn van de informatie aan de raad om ook dat in hun overwegingen mee te kunnen nemen om uiteindelijk te kunnen besluiten. Er is inderdaad tijdens de PAM-vergadering van 10 september aan de wethouder verzocht om de bouwkafeel alsnog te verkopen. Echter is dat niet gelopen zoals nu staat vermeld in het raadsvoorstel. Tijdens deze raadsvergadering werd de wethouder verzocht om binnen 3 weken met mij om tafel te gaan en er samen uit te komen. In de tussentijd werd de kafeel wel openbaar aangeboden voor andere geïnteresseerden met als argument om zo de integriteit te kunnen waarborgen om het proces eerlijk te laten verlopen. Tijdens het gesprek dat ik heb gehad met de wethouder, waartoe de raad opdracht had gegeven om "eruit" te komen, bleek dat er één andere partij was die een deel van het perceel wilde kopen om zijn tuin uit te bereiden. Na het gesprek met de wethouder en zijn ambtenaar, waarin ik mijn plan van aanpak heb toegelicht en mijn bod heb uitgebracht, heb ik geduldig het definitieve antwoord afgewacht. Zo simpel als de situatie werd geschetst, zo lang duurde het voor ik uiteindelijk antwoord kreeg. Bijna 3 weken later kreeg ik antwoord en kwam het opnieuw in de verkoop zetten van de kafeel (minus de 50 m2 voor de tuin voor de "achter buurman") pas aan de

orde. Iets wat in mijn ogen een overbodige en onnodige stap was aangezien er met mij al een geïnteresseerde aan tafel zat en de raad aan de wethouder “opdracht” had gegeven we met mij uit te komen. Iedereen had namelijk al de kans gehad om deze stappen te ondernemen toen de incurante kavels begin 2020 op de markt waren gebracht en niemand op de kavel had geboden. Toen kon ik er niet op bieden omdat de starterslening te laag was en het realiseren van een woning financieel zonder staterslening voor mij niet mogelijk was. Als er van te voren al bepaald was door uw college dat de kavel opnieuw in de verkoop moest, snap ik niet waarom er een gesprek met mij werd ingepland. Ook snap ik niet waarom voorbij is gegaan aan het verzoek van de raad om er met mij “uit te komen”. Een gesprek met mij voeren over wat ik zou willen, wat ik zou kunnen en wat ik kan bieden gezien de bouwkosten, eigen geld en max starterslening begrijp ik dan achteraf helemaal niet meer. Dat loop je naar mijn mening aan het doel van de gemeenteraad voorbij die opdracht had gegeven dat de wethouder er met mij uit moest komen in een gesprek.

Op 4 november 2020 kreeg ik een e-mail van de gemeente waarin stond dat er al afspraken lagen die een juridische waarde hadden waar de gemeente rekening mee moest houden. Dat betrof de afspraken rondom het uitbreiden van het aanliggende woonperceel met 50 m². In deze mail wordt het besluit van het college, wat is gemaakt op juridisch advies, toegelicht waarin staat dat als de particulier vasthoudt aan de gemaakte afspraken de gemeente daaraan gebonden is. Echter, indien er een schriftelijke opzegging van deze afspraken is, pas dan kan de kavel in de verkoop gaan. Dus mijn uitgebrachte bod betreft niet een perceel van 384 m² maar een perceel van 334 m². De particulier wil namelijk vasthouden aan zijn afspraken én de kavel in de verkoop. Het besluit van het college om de kavel alsnog aan te bieden voor een grote van 383 m² blijkt dus conflicterend te zijn op juridische gronden met het verzoek van de particulier (en blijkbaar met de toezegging te kunnen kopen). Resultaat daarvan is dat de kavel voor 334 m² op de markt wordt gezet in plaats van 384 m². Blijkbaar heeft de opdracht van de raad om er met mij uit te komen onvoldoende juridische grondslag om de resterende 333 m² aan mij te verkopen.

Ook is de communicatie met de gemeente erg onduidelijk verlopen. Daardoor werd het lastig om steeds het groter geheel te blijven zien. Zo kwamen er gedurende de tijd steeds meer nieuwe belemmeringen naar voren en is het mij amper duidelijk geworden waar ik nou concreet op heb geboden. Ik heb zowel van de gemeente als van de makelaar verschillende plattegronden ontvangen met elk verschillende afmetingen. Ik ben het traject gestart met een bouwkaavel van 384 m², toen ging er 50 m² van af, daarna werd de kavel op Funda aangeboden met een oppervlakte van 234 m² en nadat ik had gevraagd waar die overige 100 m² was gebleven kon ik een verzoek doen om die ‘verdwenen’ grond alsnog te kopen. Daar bleek de bestemming verkeer op te zitten waardoor men daar niet mag bouwen en de maximale breedte van het huis slechts 4 meter mag bedragen. Nu lees ik in het raadsvoorstel dat de gehele grond, exclusief de 50m² ter uitbreiding van het woonperceel, is verkocht ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. Is de bestemming verkeer nu niet meer van toepassing?

Deze kavel heeft in het verleden 4 keer te koop gestaan waarbij er nooit concrete interesse voor de kavel was. Iets wat op het moment van mijn brief ook niet geval was anders hadden andere geïnteresseerden wel dezelfde stappen ondernomen. Door de “gekte” op de woningmarkt is dit totaal veranderd. Iets wat ook op de andere, inmiddels verkochte, incurante stukken van toepassing was geweest als die op dit moment in de verkoop werden gedaan. Met mijn uitgewerkte plan en uitgebracht bod ben ik, met als belangrijkste reden het ophogen van grens van de starterslening, vorig jaar al bij de gemeente geweest en was ik deze gekte dus eigenlijk voor. Doordat we nu ondertussen 9 maanden verder zijn, gelden er compleet andere prijzen. Aannemers hebben de prijzen voor mijn gewenste huizen inmiddels meerdere keren verhoogd en door de krapte op de

woningmarkt worden alle huizenprijzen opgedreven. Het lange wachten heeft mij naast alle onduidelijkheden en onzekerheden dus ook hogere kosten opgeleverd. Als ik daarnaast op Funda kijk wordt het duidelijk hoe lastig het is om een eigen woning te kopen. Zo zijn er bijvoorbeeld in Zeddam, Didam, 's-Heerenberg en Beek 62 woningen of projecten beschikbaar waarvan er 6 voldoen aan de starterslening. De rest is duurder dan €225.000. Het is in deze ook cruciaal dat in Zeddam, wat de 3^e kern van de gemeente Montferland is, al jaren wordt gesproken over plan Moors, Wapen van Zeddam en Roncallischool maar hier nog steeds geen duidelijkheid over is. Dit is de voornaamste reden dat er op dit moment geen doorstroom is en dat jongeren verder kijken dan het dorp en uiteindelijk ook de gemeente.

Graag wil ik het college en de gemeenteraad verzoeken om nogmaals naar mijn situatie te kijken en hier niet zomaar aan voorbij te gaan, met alle inzet en gewekte verwachtingen die ik had en nog steeds heb. Zonder mijn inspanningen had er nu hoogstwaarschijnlijk al een parkeerplaats gelegen en was er nooit meer gesproken over een bouwkaavel. Achteraf hadden we kunnen bediscussiëren of het niet een gemiste kans voor een starter is geweest om in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. Wonen en jongeren waren ook een belangrijk punt in de verkiezingsprogramma's van diverse partijen. Zo vindt Lokaal Belang Montferland het belangrijk dat starters zich in deze gemeente kunnen vestigen zodat de arbeidsmarkt gezond en aantrekkelijk blijft. Wil Lijst Groot Montferland met het stimuleren van de starterslening voorkomen dat jongeren de dorpskernen verlaten en stelt het CDA Montferland dat ze aandacht hebben voor de starters in de kleine kernen en vinden ze het belangrijk dat ze behouden blijven voor de dorpskernen. Daarnaast hebben de PvdA en het CDA het initiatief genomen om de starterslening te verhogen en hebben alle andere politieke partijen daarmee ook ingestemd. Wat dat betreft ben ik blij met de uitspraken van Wethouder Gerritsen in het interview met de Gelderlander op 1 april waarin hij zegt dat mensen welkom zijn om naar de gemeente Montferland te komen, maar dat hij een stap extra wil zetten om de jeugd te behouden en het niet gewenst is dat de jongeren gaan lopen. Volgens hem zorgt iedere jongere die naar Doetinchem verhuist voor pijn in het eigen dorp en daar ben ik het roerend mee eens. Ik zou zo graag die starter zijn die niet is gaan lopen naar een andere gemeente. Ik hoor in Zeddam, ben er geboren en getogen en actief onderdeel van het verenigingsleden. Samen met mijn vrienden draag ik bij aan de leefbaarheid van ons dorp en proberen we langzaam in de voetsporen van onze ouders te stappen en het stokje van onze vaders en moeders over te nemen. Uiteindelijk zou het heel zuur zijn als al mijn inspanningen en inzet er toe zullen leiden dat de kavel toegewezen gaat worden aan een koper die niet uit ons dorp, zelfs niet uit onze gemeente komt en evenmin een starter is. Ik hoop oprecht dat ik niet zo maar een bieder ben en u rekening houdt met de voorgeschiedenis en het feit dat de markt in al die maanden zo is veranderd dat mijn bod weliswaar lager, maar toch voldoende is om niet alleen mijn wens maar ook uw wens uit uw verkiezingsprogramma's waar te kunnen maken. Daarom hoop ik nog steeds dat we er samen uit kunnen komen en de bouwkaavel aan mij wordt gegund.

Met vriendelijke groet,

Tom Reijers