



Vledder, maandag dinsdag 1 december 2020

Vrienden van stichting het Mantelhuys,

Het bestuur van de Stichting het Mantelhuys wil jullie graag een tussenstand geven na oktober en november 2020, ditmaal via een uitgebreide brief omdat een Nieuwsbrief zoveel informatie niet kan omvatten.

Het is een drukke tijd voor het bestuur, haar adviseurs en de mogelijke bouwers. Immers, we zijn druk aan het onderhandelen en komen in dat proces van alles tegen.

De gemeente Westerveld heeft haar volledige medewerking toegezegd aan de bouw van “onze” 12 woningen en daartoe de gronduitgifte gereserveerd. Op 16 juni van dit jaar presenteerde de gemeente de beoogde verkaveling en kavelprijzen. Vanaf dat moment verkeert het bestuur in een minder goede stemming omdat de gemeente grondprijzen hanteert van € 165,00 en € 175,00 per vierkante meter exclusief BTW, de hoogste prijzen ooit in Westerveld voor een kavel gevraagd. Een goed gesprek met de wethouder gaf geen hoop op verlaging van de grondprijzen dus hebben we de politiek opgezocht. De 6 politieke partijen gesproken in hun fractie-bijeenkomsten en uiteindelijk op 22 september ingesproken in de raadscommissie ter voorbereiding van de Raad van 6 oktober 2020.

Uit onze inspraaktekst:

Op 18 augustus heeft het college zich uitgesproken vast te houden aan de grondprijzenbrief. Wij krijgen het project niet rond en dat komt door vele factoren waar de gemeente geen invloed op heeft en onderstaande 4factoren binnen de beïnvloedings-sfeer van de gemeente.

1. Bestemmingsplan

“Te gast in het landschap” betekent voorgeschreven materiaalgebruik, goothoogtes, kapvormen, dakhellingen enz. Dat komt voor de planefficiëntie van stichting het Mantelhuys niet ten goede, denk bijvoorbeeld aan ongebruikte m3 op verdieping en zolder bij een seniorenwoning- en dat komt ook duidelijk tot uiting in de bouwkosten (voorlopig ingeschat op extra € 10 mille per woning). Maar, we wisten waar we aan begonnen toen we 1,5 jaar geleden in overleg met de gemeente besloten binnen dit

bestemmingsplan te bouwen, omdat wijziging van het bestemmingsplan én vertraging en wederom (politieke) onzekerheid zou kunnen opleveren.

2. Grondprijs

We kennen de grondprijzenbrief. Wij hadden echter de verwachting met ons burgerinitiatief ondersteund te worden door de Gemeente met een passende grondprijs. Dit project komt immers als enige project tegemoet aan de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen in het middensegment en geeft invulling aan de door RVO ingezette Stimuleringsregeling Wonen & Zorg. Daarnaast willen wij lokale aannemers inzetten. Wij ervaren de bepaalde grondprijs van respectievelijk € 165 / € 175,00 exclusief BTW als zeer hoog en als een torpedering van ons burgerinitiatief. Zonder dit initiatief wordt er helemaal niet gebouwd in Vledder voor deze doelgroep.

3. Legeskosten

De legesverordening belast ons project, nog voor 1 steen is gemetseld, met een rekening van € 70.000,00 voor de bouwvergunning van de 12 Mantelhuys-woningen. Niet echt een bewijs van welwillendheid dit project te ondersteunen, dunkt ons.

4. Garantstelling

Stichtingen als de onze kunnen goedkoop (maatschappelijke financiering) geld lenen, zo rond de 1% mits de gemeente garant wil staan voor de aangegane lening (noot: we moeten lenen voor de te bouwen huurhuizen). Het beleid van onze gemeente is dat niet te doen, waardoor de rente naar de 3% gaat. Veel gemeenten doen dat wel. Het initiatief "Maatschappelijk financieren" wil de gemeente graag daarover bijpraten.

Conclusie:

Het project staat nu op losse schroeven en uw beleid lijkt het in deze tijd schier onmogelijk te maken betaalbare seniorenwoningen in Vledder te realiseren.

Daarom vragen we:

- Ruimte binnen de bepalingen van het bestemmingsplan om tot verbetering van de planefficiëntie te komen, zodat de bouwprijs naar beneden kan*
- een lagere grondprijs.*
- een gebaar binnen de gemeentelijke legesverordening.*
- een heroverweging van het vigerende beleid geen garantstellingen af te geven voor dit soort sociale projecten.*

In haar Raadsvergadering van 6 oktober heeft de verantwoordelijke wethouder namens het college van Burgemeester en Wethouders onze verzoeken onderbouwd afgewezen. Nee we willen niet garant staan, we houden ons aan de vastgestelde grondprijzenbrief en de legeskosten moeten gewoon betaald worden.

Ondanks deze tegenvallende raadsuitspraak ging het bestuur niet bij de pakken neerzitten en heeft ook met een tweetal bouwgroepen gesproken over de haalbaarheid van dit project. De enige meevaller na bovengenoemde tegenvallers zouden de bouwkosten en de voorbereidingskosten kunnen zijn.

De gemeente heeft inmiddels wel aan ons laten weten dat zij de kosten voor het bouwrijp maken van de kavels op de juiste hoogte voor haar rekening neemt, dat gelukkig wel.

Een door onszelf geïnitieerd sonderingsonderzoek heeft uitgewezen dat we niet hoeven te heien maar op een verstevigde fundering zo kunnen gaan bouwen, dat is weer een kleine meevaller, al hadden we daar vanaf het begin af aan al op gehoopt en ook in onze begroting is niet van heien uitgegaan.

Zoals jullie weten heeft het bestuur een subsidie ontvangen van het RVO (Rijkdienst Voor Ondernemend Nederland) om een haalbaarheidsonderzoek te starten. Dat onderzoek is nu klaar en zal eerdaags aan de RVO worden toegestuurd. De inleiding op dit onderzoek geeft een mooi beeld van de lastige situatie waarin we nu verkeren.

Citaat uit ons onderzoek:

Met de doelstelling een burgerinitiatief op te zetten voor het zelf (laten) bouwen van betaalbare energiezuinige levensloopbestendige huur- en koopwoningen ergens in een dorpskern van Drenthe koos het bestuur van de Stichting het Mantelhuys duidelijk voor een uitdaging. Een droom van de initiatiefnemers om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en daarbij gebruik maken van “omkijken naar elkaar” komt daarmee een stap dichterbij realisatie.

Het burgerinitiatief van de Stichting het Mantelhuys viel bij toeval samen met een tweede burgerinitiatief in de Gemeente Westerveld. Dit betreft het bouwen van 9 starterswoningen in Vledder binnen hetzelfde bestemmingsplan door een andere stichting, waar we vanaf de start nauw mee samenwerken: de Starters, verenigd in een vereniging “Starters Vledder Noord”.

The Right to Challenge. Als bestuur van de Stichting het Mantelhuys kunnen we het beter, goedkoper, sneller en met minder bijkomende kosten realiseren is onze overtuiging, immers er zijn geen projectontwikkelaars die alleen al aan het plan zelf willen verdienen.

Een burgerinitiatief wordt ondanks alle (landelijke en lokale) oproepen door de meeste gemeenten niet omarmd, immers het merendeel van de gemeentelijke besturen gaat uit van het motto “wij weten zelf wel wat het beste is voor onze inwoners”. Het heeft veel tijd en stevige inspanningen gekost de Gemeente Westerveld van de noodzaak en de haalbaarheid te overtuigen.

Woningcorporaties zijn in Drenthe in de kleine kernen al lang niet meer actief en proberen de woningen die ze nog hebben volgens de nieuwe wettelijke richtlijnen te renoveren, te vergroenen en/of vaak af te stoten.

Energiezuinig bouwen volgens het bouwbesluit, energieneutraal bouwen of bouwen met 0 op de meter heeft de bouwkosten van woningen met tientallen procenten doen stijgen en maken het bouwen van betaalbare woningen haast onbereikbaar.

Levensloopbestendige woningen bouwen is een noodzaak en heeft de toekomst. Daarover is de meerderheid na een lange discussie het wel over eens. De politiek faciliteert nu met aanjaagsubsidies, met betaalbare lening condities, met garanties en stimuleert gerichte initiatieven, maar blijft zelf nog achter met eigen grote projecten.

In dit haalbaarheidsonderzoek stelt het bestuur vast, in nauwe samenwerking met haar adviseurs, dat als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan realisatie van het bouwproject (wel is waar) een uitdaging is maar wel een uitvoerbare optie.

Het bestuur is blij met de ontvangen ministeriële regeling RVO en de bijbehorende subsidie om de haalbaarheid van het project breed te onderzoeken. En breed heeft het bestuur het onderzoek opgezet.

Onze zoektocht gedurende het afgelopen jaar geeft antwoord op de volgende vragen: is er behoefte aan dergelijke woningen? zijn er gegadigden? is er draagvlak in het dorp? wat is een goede koopprijs/huurprijs? wie wil het bouwen? wat is ons programma van eisen? waar zit onderhandelingsruimte? wat willen we persé voor elkaar krijgen? is het inpasbaar in het vigerende bestemmingsplan en hoeveel aanpassingen vereist dat? Enz. enz.

Er moet het een en ander gebeuren en er zal nog heel wat water door de Drentse Aa stromen alvorens flora en fauna toets, stikstofbeleid, financieringsopties en een aannemer die het project omarmt dezelfde kant opkijken, maar dat moment is nabij.

Toch hebben de benaderde 2 groepen bouwers niet ingestemd met onze eigen gemaakte begroting en komen op veel hogere verkoopprijzen uit: richting de € 350.000,00 euro gemiddeld per woning en wordt er gesproken over huren van € 1100,00 per maand.

Het bestuur begrijpt best dat per jaar de bouwkosten toenemen en dat ieder jaar uitstel geld kost maar voelt zich in haar taakuitvoering gehouden aan de

