Verslag bijeenkomst voor omwonenden.

Bewoners van
Afstrijker, Afslaander en Stookmeester

en Stichting Heukelumse Grondbank
betreffende: woningbouw plannen

Datum en locatie: 07 februari 2023, in dorpshuis De Krakeling, te Heukelum.

Aanwezig namens de stichting HGB: Ronald Looijen, Peter van der Schee, Willemijn Hooft.

Aanwezig namens bewoners (volgens presentie lijst): P. van Gameren, Gerrit Bakker, Dini van Tooren, J Donga – Korrel, Fiona en Alexander van den Bos, L. van Herwijnen, B. Bron, Familie Rem, J. van Zee, L. van Wijk, Djoy Blommers, Nico Snel, Cees van Gent, Ingrid van Doorn, Akko van Doorn, van der Meijden, de Jongh, Maria van Zuidam, Peter van der Ree.

1) Peter van der Schee opent de avond.
2) Enkele leden van de Werkgroep Kernagenda Heukelum hebben zich gericht op het thema “Wonen” (ook wel “Werkgroep Wonen” genoemd)en hebben in mei/juni 2022 een enquête gehouden onder alle inwoners van Heukelum naar hun woonbehoefte.
3) We lichten toe dat de werkgroep Wonen de bewonersavond van 17 november 2022 heeft georganiseerd om terugkoppeling te geven op de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek dat in juni 2022 is gehouden.
4) We lichten toe dat de gemeente West Betuwe in 2023 wil starten met een kansenkaart per gemeente en dat daarvoor input van de inwoners nodig is. Gelet op de uitslag van het woonbehoefteonderzoek vond de Werkgroep Wonen het een mooie kans om het proces te versnellen en de gelegenheid van de bewonersavond van 17 november 2022 te benutten om de bewoners alvast hun visie op kansen voor woningbouw aan te geven door het plakken van stickers op een plattegrond van Heukelum.
5) We vertellen dat de wethouder RO tijdens haar werkbezoek op 2 december 2022 een rondje heeft gefietst langs alle locaties die op de stickerkaart zijn aangegeven.
6) We vertellen dat de Werkgroep Wonen over is gegaan naar Stichting Heukelumse Grondbank en dat het **stichting doel is**: Beschikbaar maken van betaalbare koopwoningen in Heukelum voor m.n. jongeren (en senioren) die buiten de sociale huur mogelijkheden vallen.
7) We vertellen dat de stichting op 16 januari 2023 agrarische percelen achter de Afstrijker, Afslaander en Stookmeester heeft gekocht, en dat de stichting deze percelen wil ontwikkelen tot bouwgrond ten behoeve van betaalbare koopwoningen.
8) We vertellen dat de stichting samenwerking heeft gezocht met KleurrijkWonen om mogelijkheden te onderzoeken voor tijdelijke huisvesting voor bewoners van het sloop/nieuwbouw plan.

9) Naar aanleiding van vragen van de aanwezigen lichten we hieronder een aantal zaken toe:
   a) De woonvisie van gemeente West Betuwe heeft nog ruimte voor ca. 15 woningen welke ingevuld zullen gaan worden door KleurrijkWonen op de locatie van de Wegwijzerschool. De uitslag van de enquête laat zien dat de woonbehoefte veel groter is.
   Verder heeft Heukelum geen mogelijkheden voor inbreiding waardoor uitbreiding in beeld komt.
   b) De stichting heeft met enkele grondeigenaren gesproken die op de stickerkaart waren aangegeven. Hieronder valt Ben van Roon, die zelf al acties onderneemt. Ria van Beusekom gaf op de avond van 17 november zelf aan een paar Tiny Houses te willen ondersteunen. Deze kleine aantallen passen niet in de onderzochte woonbehoefte. Andere locaties zoals de Lingelandjes zijn door de gemeente al afgekeurd. Percelen achter de Nieuweweg/Dwarsweg kwamen niet in aanmerking, omdat de gemeente in het verleden al aangaf dat daar nooit gebouwd kan worden.
   Noot: op 3 maart 2023 heeft de stichting contact gehad met de grondeigenaar van het perceel achter de Stookmeester, zonder een verdere conclusie.
   c) Een aanwezige vraagt zich af of het aangekochte perceel de beste optie is.

      De aangekochte percelen zijn gekozen omdat ze buiten Natura2000 vallen, aansluiten op de bestaande bouw en dit de bouwrichting was volgens de woonvisie Lingewaal. Uit navraag bij gemeente en provincie bleek verder dat er op deze percelen geen grote blokkades aanwezig zijn voor een bestemmingsplanwijziging. Bij de aangekochte percelen bestaat kans op succes, bij andere percelen zag de stichting die niet.

      Voorstellen voor andere bouwlocaties kunnen op de Kansenkaart komen via de Werkgroep Kernagenda Heukelum.

      Het staat een ieder vrij om alternatieve plannen te maken en deze in te dienen bij de gemeente. De stichting heeft hierin geen rol.

   d) De aankoop van de grond kwam in een stroomversnelling na de bewonersavond van 17 november 2022.
   e) Het bestuur van de stichting werkt onbezoldigd. De mogelijkheid tot beloning van de bestuurders is volgens de statuten mogelijk. Echter zien we daar van af.. De activiteiten van de stichting komen overeen met die van een projectontwikkelaar met dien verstande dat geen winst beoogd wordt. De stichting is risicodrager en niet gemeente West Betuwe.

      De stichting behartigt het belang om betaalbare koopwoningen te realiseren voor jongeren (en senioren) uit Heukelum. Dat is iets anders dan het belang van **alle** Heukelummers, wat een gemeentelijke of overheidstaak is. De stichting heeft geen democratische verplichtingen omdat ze geen onderdeel van de overheid of gemeente is.

   f) Aanwezigen opperen belangenverstrengeling tussen de Werkgroep Wonen en de Stichting. De Stichting ontkent dit en zegt toe dit op korte termijn in het overleg met de Werkgroep Kernagenda Heukelum aan de orde te stellen.
   Noot: op 9 februari 2023 zijn de leden die ook in het bestuur van de stichting zitten uit de Werkgroep Wonen gestapt om de eventuele belangenverstrengeling op te heffen. Binnen de Kernagenda Heukelum is een oplossing gevonden om vermeende belangenverstrengeling te voorkomen. Bewoners kunnen zich tot de Werkgroep Kernagenda Heukelum richten voor vragen rondom het thema wonen.

g) De stichting kan alleen bij 1e verkoop eisen stellen aan wie verkocht wordt. Bijvoorbeeld dat economische of sociale binding met Heukelum nodig. Bij de 2e en volgende verkoop beslist de verkoper. Middels een erfpachtconstructie willen we zorgen dat de grond in bezit van de stichting blijft. Dan kan de stichting bepalen dat de grond bij de 2e verkoop aan starters aangeboden wordt en behouden we het sociale karakter.

   Om de doelstelling van betaalbare koopwoningen te kunnen halen, zullen ook een aantal vrije kavels verkocht worden die ter financiering dienen. Hoeveel dit er zullen zijn weten we nu nog niet.

   Ca. 30% van de woningen zal sociale huurwoningen moeten worden. Dit is een eis van de gemeente die aan elke projectontwikkelaar gesteld wordt. Deze eis zal via KleurrijkWonen ingevuld worden. Zij bepalen aan wie ze verhuren, daar heeft de stichting geen invloed op. Daarnaast blijft het stichtingsdoel om betaalbare koopwoningen realiseren, dat staat los van de 30% sociale huurwoningen.

h) De grond zal uitgegeven worden in fases verspreid over jaren, niet alles in één keer. Omdat de stichting geen winst hoeft te maken, kunnen we minder grond uitgeven als de vraag kleiner blijkt. Hierdoor is er geen directe behoefte om aan niet-Heukelummers te verkopen.
i) Het voorstel tot bestemmingswijziging zal alle normale procedures doorlopen, net als elk ander plan.
j) Aanwezigen wilden weten van wie de grond gekocht is, hoe de grond gefinancierd is en tegen welk rentepercentage. We vertelden dat de grond is aangekocht via een makelaar en volledig is gefinancierd door particuliere investeerders, waaronder leden van het bestuur. De investeerders ontvangen een rentevergoeding van 4%.

   Na beantwoording liepen emoties bij enkele aanwezigen op en hebben sommige aanwezigen de zaal verlaten.

   We hebben aangegeven dat men met vragen en/of ideeën naar aanleiding van deze avond persoonlijk dan wel via wonen_in_heukelum@hotmail.com bij ons terecht kunnen.
   Voor vragen over de kansenkaart kunnen bewoners contact opnemen met de gebiedsmakelaar van gemeente West Betuwe.