

Aan de raad van de gemeente Opsterland  
p/a Postbus 10000  
9244 ZP Beetsterzwaag

Onderwerp:  
Eenzijdige beëindiging  
burgerinitiatief project Koningshof  
door het college

Beetsterzwaag, 4 juli 2022

Geachte leden van de raad,

In 2018 hebben wij bij u het burgerinitiatief neergelegd om te komen tot een woonvorm voor ouderen in Beetsterzwaag om de doorstroom van ouderen naar passende woningen te bevorderen. Vele ouderen, ook alleenstaande oudere mensen houden gezinswoningen bezet omdat er in Beetsterzwaag geen alternatief is. Met het op gang zetten van de doorstroming komen in Beetsterzwaag gezinswoningen vrij voor jongeren hetgeen niet alleen een positief effect heeft op het leerlingenaantal van de school, maar ook de sport en culturele verenigingen in Beetsterzwaag. Dit plan hebben wij met alle fracties besproken en is uiteindelijk als beleidsuitgangspunt door uw raad overgenomen. Het initiatief paste in het coalitieakkoord “*brug naar de toekomst*”. Modern besturen was het toverwoord en zeggenschap van de burger is een grondrecht.

In de afgelopen periode is het burgerinitiatief vertaald naar de stichting Koningshof (verder als SK). In juli 2021 heeft het college het terrein van de Trime beschikbaar gesteld. Voorwaarde was dat de SK alles van het begin tot het einde zal uitvoeren en dat de stichting met een stedenbouwkundig ontwerp zou komen. Wij hebben hiervoor hulp van een ontwikkelaar, architect en begeleider gezocht. Om het te realiseren moest er tevens een financierder komen. De gemeente was bereid, zoals gesteld in het coalitieakkoord, soms met geld en met kennis bij te dragen aan plannen van de Mienskip.

De belangstelling voor het initiatief in Beetsterzwaag was en is nog steeds groot.

Daar de SK ook een bestemmingsplan moest maken hebben wij op 9 juli 2020 via een zienswijze bij uw raad aangedrongen om in het te wijzigen bestemmingsplan “Kom Beetsterzwaag” dat op dat moment aan de orde was, de wijziging van de gronden van De Trime, De Paedwijzer, de voetbalvelden in verband met het stichten van de brede school en het nieuwe gebouw van Zuid-Oost Zorg op te nemen. Dit zou leiden tot een grote kostenbesparing voor de gemeente en derden en tot meer slagkracht voor de gemeente. Helaas heeft u toen als raad anders beslist. Gevolg hiervan is dat er vier nieuwe bestemmingsplannen moeten worden gemaakt met de daarbij behorende kosten.

Voor het project was en is nog steeds grote belangstelling. Meer dan vijftig mensen staan als belangstellende geregistreerd voor 24 woningen. Over de voortgang van het project hebben wij u als raad via nieuwsbrieven en de website Koningshof de afgelopen jaren geïnformeerd.

Na herhaaldelijk verzoek is ons in november 2021 een anterieure overeenkomst aangeboden. Deze is besproken met vertegenwoordigers van de gemeente. Onze reactie is op 2 november 2021 naar de gemeente verstuurd. Hierop is nooit een schriftelijk antwoord gekomen. In die brief hebben wij ook verzocht om voorfinanciering door de gemeente voor de verder in te stellen onderzoeken. In gesprekken over de anterieure overeenkomst bleek dat er bezwaren waren tegen onze eventuele ontwikkelaar. In gesprekken hebben wij aangegeven dat wij daarom zelf de contracten wilden ondertekenen. In het laatste overleg met het vertegenwoordigers van uw college is dit nog uitvoerig aan de orde gekomen (zie bijgevoegd verslag)

Het project is vertraagd door de Coronapandemie en door de uitspraak van de Hoger Raad m.b.t. Didam en dat er door de gemeente zelf geen wijziging van het bestemmingsplan kom is gemaakt. Regeren is vooruitzien. Kern van de uitspraak Didam is, dat een ieder de gelegenheid moet krijgen om grond van de overheid te kopen. De overheid mag wel eisen aan het te verkopen object stellen. Zoals bijv. sociale woningbouw, woningen voor inwoners en doelgroepen. Deze moeten wel voor de verkoop bekend worden gemaakt. Het eisen van criteria bij aanbesteding door de gemeente is normaal, alleen ze moeten vooraf gesteld worden.

Een ontsnappingsmogelijkheid na het arrest van Didam voor de gemeente en ons was om het voornemen te publiceren en af te wachten of er bezwaren zouden komen. De gemeente heeft dit gedaan voor een aantal projecten, maar niet voor het plan van de SK. Op verzoek van ons is het plan van SK, het bouwen van 24 woningen voor 55-plussers met stedenbouwkundig ontwerp alsnog gepubliceerd. Er hebben zich vervolgens twee bezwaarmakers gemeld. Wie de bezwaarden zijn hebben wij niet mogen vernemen omdat volgens de gemeente de AVG van toepassing is. De AVG is echter niet van toepassing op bedrijven als zodanig. Wij zullen het college verzoeken om deze alsnog openbaar te maken.

De ingediende bezwaren waren een teleurstelling. Te meer daar wij met een van de indieners, waarschijnlijk een van de huidige bezwaarmakers van een alternatief plan voor de Trime en de Paedwijzer, afspraken hadden gemaakt. Een mogelijkheid om te komen tot een overleg met de bezwaarmakers is niet gegeven. Het college heeft deze indiener overigens de deur gewezen.

In het gesprek met het college op 9 februari jl. hebben wij samen afspraken gemaakt om te komen tot selectiecriteria bij de aanbesteding om het plan van de SK mogelijk te maken. In gezamenlijk overleg met de ambtenaren en de huisadvocaat zou gekeken worden naar deze criteria. Uitgangspunten zouden o.a. zijn de doelstelling van de stichting en het stedenbouwkundig ontwerp. Een voorzet van de kant van SK hiertoe is dezelfde avond nog naar de gemeente verstuurd. Daarbij hebben wij ook ons verzoek herhaald om voorfinanciering van het uitgebreide flora en faunaonderzoek van 13 januari 2022. Dit om vertraging te voorkomen. Helaas is deze brief nooit door het college beantwoord.

Groot was onze teleurstelling dat de gemeente in de brief van 14 maart 2022 afzag van de gemaakte afspraken. Redenen hiervoor waren:

- a. grote belangstelling voor de kavels;
- b. mogelijke juridische implicaties van het Didam-arrest.
- c. De huisvestingsverordening van de gemeente Opsterland zou beletten om voorrang te geven aan inwoners van Beetsterzwaag.

Argumenten die niet opgaan. De belangstelling voor kavels was in 2018 ook al groot, juridische implicaties zijn te voorkomen door eisen aan de aanbesteding te stellen, zoals gezamenlijk ook op 9 februari jl. met het college was overeengekomen en tenslotte bleek bij navraag dat de gemeente helemaal geen huisvestingsverordening heeft vastgesteld en dus moest toegeven dat dat argument niet geldig was.

*De gemeente stelde het volgende voor om te komen tot een oplossing door de volgende gepresenteerde opties:*

- 1. Het door u opgestelde stedenbouwkundige plan wordt gerealiseerd door de projectontwikkelaar, die naar aanleiding van een nog op te starten aanbestedingachtige procedure het project gegund krijgt; of*
- 2. Er wordt een aanbestedingachtige procedure georganiseerd voor het ontwikkelen van een project van 24 seniorenwoningen op deze locatie. Geïnteresseerde projectontwikkelaars worden uitgenodigd zelf met een stedenbouwkundig plan voor het project te ontwerpen. U bent dan in de gelegenheid in te schrijven met uw stedenbouwkundig plan. Dit betekent dan wel dat dit plan voor uw rekening en risico wordt uitgevoerd*

*(Bij Optie 1 is op 17 maart daaraan ambtelijk toegevoegd dat de gemeente ook het maken van het bestemmingsplan met de door stichting gemaakte voorbereidingskosten voor zijn rekening neemt).*

Op de brief van 14 maart en de toevoeging van 17 maart hebben wij als volgt gereageerd.

Het bestuur heeft beide opties goed tot zich laten doordringen en heeft deze ook besproken in de klankbordgroep.

De vraag voor het bestuur was na vier jaar doorgaan met het project of gebruik maken van de opties die de gemeente biedt. De ervaringen met de gemeente zijn zodanig dat we het vertrouwen in het optreden van het bestuur van de gemeente zijn kwijtgeraakt.

Het resultaat van het bestuurlijk overleg is dat het bestuur optie 1 accepteert onder voorwaarde van vergoeding van de door de stichting gemaakte voorbereidingskosten, zoals aangegeven in de brief van 14 maart jl. en nog eens bevestigd in het ambtelijk overleg van 2 mei jl.

Bijgaand ontvangt u een bijlage met een overzicht van de gemaakte kosten.

Het bestuur staat erop om alvorens er tot openbare aanbesteding van het plan overgegaan wordt dat er duidelijkheid gegeven wordt omtrent de vergoeding. Het kan en mag niet zo zijn dat daar achteraf nog discussie over ontstaat. In het ambtelijk overleg van 2 mei jl. is hiermee door de adjunct secretaris mee ingestemd

De gemeente zal alsnog op grond van het Didam-arrest de noodzakelijke criteria moeten formuleren. Uit het ambtelijk overleg is namelijk naar voren gekomen dat bij het openbaar aanbesteden het stedenbouwkundig plan

van Koningshof inclusief de onderliggende gedachte de realisatie van 24-26 woningen voor 55-plussers één van de criteria zal zijn. Dat wenst het bestuur graag zwart op wit. Andere mogelijke criteria ter ondersteuning van het project zouden kunnen zijn: het geven van prioriteit aan burgerparticipatie, maatschappelijk belang, doorstroming van ouderen en ruimte maken voor jonge gezinnen evenals het lokaal belang. Ons werd aangeboden om een rol te blijven spelen. Een mogelijke rol zien wij voor ons in de begeleiding en uitvoering van het project. Dit zou als criterium kunnen worden geformuleerd. Zie ook de door ons aan uw ambtenaren toegezonden addendum notitie beleidsuitgangspunten grondtransacties gemeente Beekdaelen 2022. Deze gemeente geeft wel voorbeelden om te komen tot het stellen van criteria die burgerinitiatieven mogelijk maken. Helaas hebben wij op onze brief inhoudelijk geen reactie gehad.

Ook hebben wij nogmaals bij de coördinerend ambtenaar aandacht gevraagd voor het starten van een vervolg flora en fauna onderzoek om onnodig verdere vertraging te voorkomen en het bouwen in 2023 mogelijk te maken. Het antwoord was dat er nog geen projectleider is, terwijl volgens SK één telefoontje aan het betreffende bureau, dat ook al de quick scan had gemaakt, voldoende was.

Aan het op 9 februari jl. afgesproken vervolgoverleg is door de gemeente, zowel bestuurlijk en als ambtelijk, geen enkele inhoudelijk reactie gegeven. In de brief van 23 juni jl. komt het college terug op zijn brief van 14 maart jl. en trekt het college zich terug uit het project en spreekt zijn teleurstelling uit over de SK. De stichting wordt een gebrek aan voortvarendheid verweten. Uit bovenstaande blijkt dat wij deze conclusie in het geheel niet delen. Een mondelinge of schriftelijke toelichting op het niet nakomen van de gezamenlijk gemaakte afspraken van 9 februari wordt niet gegeven. Wij hebben de brief van het college beantwoord en de aantijging van de gemeente een gebrek aan voortvarendheid teruggespeeld. Een eigen reflectie van de gemeente met betrekking het omgaan met burgerinitiatieven is op zijn plaats. Van modern besturen hadden wij een andere invulling van het college verwacht. Ook hebben wij laten blijken dat het vertrouwen in het college is verdwenen.

Het meeste teleurstellende in de brief is dat het vertrekpunt van het initiatief dat, bouwen voor ouderen, stimulering doorstroming, ruimte maken voor jonge gezinnen en een bijdrage leveren aan de culturele-sportverenigingen en leerlingenaantal van de brede school door uw raad en college is onderschreven hiermede volledig op zij wordt geschoven. Gekozen wordt voor een vrije aanbesteding waarbij de gemeente zich bij de aanbesteding niet hard wil maken voor de leefbaarheid van het dorp, maar indirect kiest voor de hoogste bieder.

Aan u als raad, de politiek, is het laatste woord om het vertrouwen in de gemeentelijke politiek te herstellen. Dit kan door bij de aanbesteding criteria op te nemen die leiden tot het uitvoeren van door het college goedgekeurde stedenbouwkundig ontwerp en de uitvoering van de criteria gesteld door de stichting. Het gaat om het leveren van een bijdrage aan de leefbaarheid van een sterk vergrijzend dorp en het scheppen van mogelijkheden voor jonge gezinnen. Een project dat voorliep op een landelijk tendens t.w. een roep om doorstroming van ouderen te bevorderen om ruimte te maken voor jongeren. Tenslotte het gaat niet om de stichting maar om de leefbaarheid van Beetsterzwaag.

Met vriendelijke groeten namens het bestuur van Stichting Koningshof,

F. Franssen-Eikema, voorzitter

N. Huiskes, secretaris