Geachte lezer,

Op 10 september jl. zijn de plannen aan ons gepresenteerd omtrent de “Pilot kleinschalig bouwen op erfpacht in Minnertsga”. Naar aanleiding van die informatiebijeenkomst heb ik toch een aantal vragen waarop ik graag duidelijkheid zou willen hebben.

Ik ben een buurtbewoner, ik woon recht tegenover de betreffende bouwgrond. Daarnaast ben ik ook een betrokken dorpsbewoner en ik zet me in voor de leefbaarheid van ons dorp. Ik denk dat het belangrijk is dat we ons ontwikkelen als dorp. Het bouwen van nieuwe woningen is daarbij belangrijk. De aangewezen locatie is een logische plek voor dorpsuitbreiding, ik ben daar ook absoluut niet tegen. Daarnaast denk ik ook dat we kwetsbaar zijn in deze regio en dat de leefbaarheid onder druk staat. Het is dus belangrijk om goed na te denken over nieuwbouwplannen, want dit kan ook een negatief effect hebben op de leefbaarheid van het dorp. Dit is ook de kern van mijn zorgen.

Tijdens de informatiebijeenkomst werd er door de vertegenwoordigers van de gemeente beweerd dat er een voorrangsconstructie zou komen, zodat dorpsbewoners de eerste keus zouden hebben op de woningen. Er werd geschetst dat er bijvoorbeeld bij de eerste verkoop een samenwerking zou zijn tussen de projectontwikkelaar en dorpsbelang, zodat die samen konden bepalen wie er wel en niet een woning zouden mogen kopen. Op kritische vragen hierover werd gezegd “de verkoper mag toch zelf bepalen aan wie hij zijn spullen verkoopt?”.
Ik ben geen jurist, maar ik denk dat dit simpelweg niet mag in Nederland. Een klein rondje op Google bevestigde mijn vermoeden, je mag niet iemand uitsluiten op basis van afkomst, leeftijd, geaardheid of geloof. Volgens mij is het dus simpelweg niet waar wat er wordt beweerd door de vertegenwoordigers van de gemeente. Dit roept vragen op. Is er wel goed nagedacht over deze pilot? Hoe kun je nu plannen maken als je niet goed weet wat de spelregels zijn?

Door middel van marketing is het natuurlijk wel mogelijk om eerst een lokale campagne te houden. Dan is het maar hopen dat lokale geïnteresseerden eerst reageren, want iedere Nederlander heeft evenveel recht om een woning te kopen, het is simpelweg verboden om iemand uit te sluiten op basis van afkomst. Dat kan best goed gaan, ik geloof ook wel dat daar praktijkvoorbeelden van zijn.
Maar het eerlijke verhaal is dan:
“Door middel van een marketingstrategie wil de gemeente proberen de huizen te verkopen aan mensen die een binding hebben met het dorp, maar juridisch gezien kunnen anderen niet worden uitgesloten.”

Nu is mijn vraag:

> Klopt mijn bovenstaande benadering, of is er wel een juridische mogelijkheid voor een commissie die voorrang bij de verkoop kan verlenen?

Er beklijft mij dus het gevoel dat er niet goed over dit plan is nagedacht. Dit pilotproject lijkt een simpele reactie te zijn op een probleem dat in de werkelijkheid veel complexer is. Voor starters is het moeilijk om een huis te vinden, dat is een feit. Maar ik denk niet dat de oplossing is om dan maar simpelweg starterswoningen te bouwen op de eerst beschikbare plek. Dat is als geld geven aan een dakloze, dat is goed bedoeld, maar het draagt niet bij aan de oplossing van het probleem. Het probleem is namelijk ingewikkelder.
Stel dat deze woningen er komen en stel dat er starters in komen. Waar gaan die mensen wonen als ze kinderen krijgen? Er zijn te weinig gezinswoningen in Minnertsga, dus deze gezinnen zijn dan genoodzaakt om elders te gaan wonen. Waar we volgens mij behoefte aan hebben is aan doorstroom, zodat er gezinswoningen vrij komen.

We zien dat veel ouderen een gezinswoning bezet houden, als we die ouderen een goed alternatief kunnen bieden, is er een goede kans dat die gaan verhuizen en dat er meer gezinnen kunnen komen wonen in Minnertsga. Ik geloof niet dat deze erfpachtconstructie een passende oplossing is om deze doorstroom op gang te krijgen. Deze ouderen hebben vaak hun hypotheek al afbetaald, geld is daar niet het primaire probleem. Ik denk dat zulke ouderen behoefte hebben aan zekerheid, zodat de nalatenschap geen open eindjes meer heeft. Zou iemand een huis op erfpacht willen nalaten als erfenis in plaats van een volledig afbetaalde woning op eigen grond?

Kortom, ik denk niet dat deze erfpachtconstructie de doorstroom bevordert, zodat er meer gezinnen naar Minnertsga komen. Voor starters is het wellicht een mooie kans, maar het is niet mogelijk om starters voorrang te geven op anderen. Bovendien denk ik dat we als dorp liever zien dat starters hun vleugels uitslaan buiten het dorp en later terugkomen met hun gezin, dan dat ze kunnen starten in Minnertsga en als ze kinderen krijgen moeten vertrekken. Daarnaast is het interessant om de behoefte van starters te onderzoeken. Sluit particuliere huur bijvoorbeeld niet beter aan bij de behoefte van starters? Als dat zo is, moeten we daar op inzetten als gemeenschap en niet op erfpacht.

Met deze beredenering wil ik niet zeggen dat ik weet hoe het zit, maar wel dat ik denk dat het probleem complexer is dan dat het nu wordt benaderd. De woningmarkt is overspannen. Ik denk dat het belangrijk is om eerst gedegen onderzoek te doen, voordat er concrete plannen worden gemaakt.

Natuurlijk is het interessant om een aantal goedkope huizen te bouwen op erfpacht en dan te kijken wat er gebeurt, maar ik denk dat de leefbaarheid van de buurt te kwetsbaar is om daar zomaar mee te experimenteren. Het is namelijk belangrijk dat de sociale positie in de betreffende buurt wordt versterkt, vrijstaande eengezinswoningen zouden veel beter aansluiten bij die behoefte. Nu is het niet realistisch om die te bouwen. Dat begrijp ik, maar dat wil niet zeggen dat het dan een mooie plek is voor een experiment. Dat experiment zou juist schade aan de leefbaarheid kunnen veroorzaken.

Nogmaals, ik ben echt niet tegen bouwen, ook niet bij mij voor huis, integendeel! Ik ben wel tegen ondoordachte projecten en dat gevoel heb ik bij deze pilot.

Ik zou graag een inhoudelijke reactie willen ontvangen van de initiatiefnemers van dit project.

Concrete vragen:

> Hoe zal een eventuele voorrangsprocedure eruit zien?
>
> Is er bij het maken van de plannen gekeken naar de sociale samenstelling van de buurt en kunt u uitleggen hoe de beoogde doelgroepen passen in dat plaatje?
>
> Denkt u dat erfpacht-constructie geschikt is voor het bevorderen van de woningdoorstroom van ouderen? En zo ja. Kunt u uitleggen waarom, met inachtname van de bovenstaande benadering?

Vriendelijke groet,

[redacted]