**Verslag vergadering Dorpsraad Gaanderen 3 september 2025**

**Aanwezig:** Theo Snijders, Eva Fontijn, Femke Biermans, Sandra Lavèn, Marja Helmink en Coen Stevens. Verder aanwezig: Wethouder R. Hummelink. Afgemeld: Ronald Leusink, Carola de Ridder en Arno Gerritsen.

**1. Opening**

Theo opent om 19.30 uur de vergadering en heet wethouder Hummelink van harte welkom. Voorafgaande aan de vergadering heeft de wethouder symbolisch de eerste Naoberschapsbrochure bezorgd. Eva heeft daar foto’s van gemaakt. De foto’s worden gebruikt voor het persbericht.

**2. Mededelingen
2.1 Wijkagent**
Op 17 juli was de laatste werkdag, als wijkagent, van Sophie Arnoldus. Maik Wichman is de nieuwe (waarnemend) wijkagent voor Gaanderen.
**2.2 Vergroening omgeving ’t Ganderije.**
Eva is in de zomermaanden benaderd door Stichting Present met de vraag of er mogelijkheden zijn voor vergroening van de Hoofdstraat in de omgeving van ’t Ganderije. Eva heeft Present doorverwezen naar de wijkregisseur.
**“Tegel wippen”**
Vervolgens is er contact gezocht met het Gaanderhuus met de vraag of zij een strook van het trottoir willen vergroenen. Dit in het kader van de actie: “Tegeltje Wippen.” Ook de buren van het Gaanderhuus zijn benaderd.
Coen stelt voor om ook het parkeerterrein bij ’t Ganderije in de plannen mee te nemen.
**Overkappen parkeerterrein**
Eva oppert om het parkeerterrein te overkappen met een dak met sedum. Coen geeft aan dat eerdere initiatieven, het overkappen met zonnepanelen en/of een luifel rondom ’t winkelcentrum aanbrengen, het niet gehaald hebben. Maar voor plannen voor het parkeerterrein, daar zal eerst overleg met de winkeliers aan vooraf moeten gaan.
**Bloembakken in de straat of aan lantaarnpalen**
Femke geeft aan dat in Simpelveld en Bocholt (Zuid Limburg) het centrum verfraaid is met bloembakken. Dit zorgt daar voor een prachtige uitstraling. “Of bloembakken aan de lantaarnpalen”, oppert Sandra. De Dorpsraad zal zowel de gemeente Doetinchem, als Stichting Present, benaderen om eventuele vervolgstappen af te stemmen.
**Lindebomen**
Verder is Eva benaderd door de gemeente met de vraag of in Gaanderen enkele lindebomen geplaatst kunnen worden. Deze bomen zijn gebruikt ter verfraaiing van de route van koningsdag. Deze vraag zal in het wijknetwerk worden behandeld.
**2.3 Koffiemoment**
Op maandag 13 oktober is het volgende koffiemoment op het gemeentehuis te Doetinchem.
**2.4 Inspiratiebijeenkomst Leefbaarheidsalliantie**
Op 25 september a.s. is er een inspiratiebijeenkomst van de Leefbaarheidsalliantie in Arnhem. Tevens wordt dan afscheid genomen van Iduna Obbema. Femke wil gaan. Coen denkt er ook over na. Zij zullen onderling ook het vervoer afstemmen.
**2.5 Vertrek Robert Holtkuile**
Per 1 september heeft Robert Holtkuile (afdeling Verkeer van de gemeente Doetinchem) een andere baan.
**2.6 Buurt Energie Platform**
Sandra en Eva hebben contact gehad met de heer Hoenderken van het Buurt Energie Platform. Hij is op zoek naar een buurt in Gaanderen waar nog achterstand is op het gebied van verduurzamen. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een gezamenlijke warmtepomp. Coen is bang dat dit conflicteert met de plannen voor het warmtenetwerk. Sandra vindt dat beide opties best naast elkaar kunnen bestaan. Theo zal in het wijknetwerk overleggen of Buurtplein hier een rol in kan spelen bij het selecteren van een buurt.
**2.7 Subsidie**
Ronald heeft de aanvraag voor de subsidie voor 2026 ingediend.
**2.8 Rabobank Clubsupport**
De Dorpsraad Gaanderen doet ook dit jaar mee met de RaboBank Clubsupport. Er kan vanaf 1 september j.l. gestemd worden. Eva heeft het al gecommuniceerd op de socials.
**2.9 AED’s in Gaanderen**
In de zomer werd er op facebook een oproep gedaan om locaties van AED’s in Gaanderen te melden. Zo is er een lijst samengesteld. Deze is via Hartslag.nu te raadplegen. Als Dorpsraad Gaanderen hoeven we hier geen verdere actie te ondernemen.
**3. Notulen**De voorzitter vraagt of er nog op- of aanmerkingen zijn op de notulen van de vergadering van juni. Er zijn geen op- of aanmerkingen. Sandra heeft nog wel een vraag of er nog een verzoek voor een nulmeting voor geluidssterkte in het kader van de herstructurering van de Hoofdstraat is ingediend. Er is nog geen reactie vanuit de afdeling Verkeer. Theo zal contact opnemen. De notulen van juli worden vastgesteld. Ze kunnen op de website geplaatst worden.
**4. Naoberschapsbrochure**
Voorafgaande aan de vergadering is het eerste exemplaar bezorgd door de wethouder. De foto’s hiervan worden gebruikt voor het persbericht voor lokale en regionale media. De Huis-aan-huis-verspreiding, wordt verzorgd door Poona Gaanderen. Daarna zal de brochure bij nieuwe inwoners van Gaanderen worden bezorgd. In het kader van de AVG zal dit nog een lastige exercitie worden. De wethouder stelt voor om de brochure op te nemen in de map die de gemeente aan nieuwe inwoners stuurt. Theo zal hier achter aan gaan.
**5. Dorpsplan 2.0**Het Dorpsplan is bijna af.!!! Odile heeft tekst geredigeerd, Iduna heeft de opmaak verzorgd. De eerste versie is vanochtend besproken in het overleg van de kerngroep. De klankbordgroep kan tot 7 september op- en aanmerkingen aanleveren.
Na verwerking van de aanpassingen kan het Dorpsplan gedrukt worden. In oktober kan het dorpsplan dan vooraf aan een gemeenteraadsvergadering aan de burgemeester worden aangeboden. Dit zal met de wijkregisseur en de griffie worden afgestemd. Omdat de politieke partijen nu bezig zijn met het samenstellen van hun partijprogramma, stelt de wethouder voor om niet al te lang te wachten met het mailen van het dorpsplan naar de fracties. Ook naar BBB en Volt, die in 2026 meedoen aan de verkiezingen.

**6. Nieuwe Statuten**Tap & van Hoff Notarissen pakt de statutenwijziging op. Mevr. Meurs is inmiddels uit dienst. . De heer Siebelink zal het dossier nu zelf gaan behandelen. De Inschrijving KvK is nu up to date. Ook de UBO-registratie is inmiddels geregeld. Binnenkort zal het concept van de akte worden voorgelegd. Het bedrag van het Naoberfonds is inmiddels binnen.
**7. Communicatie met BuHa**Carola heeft onlangs aangegeven dat “De communicatie met BuHa zeer te wensen over laat!”
Marc Welling, contactpersoon bij BuHa, kon zich daar niet in vinden. “Als we iets goed op orde hebben is het wel de communicatie.”
Carola: “Geen reactie op meldingen via Meldpunt@Buha.nl, geen reactie op verzoeken voor contacten met de heer Pasman (i.v.m. graafwerkzaamheden) En ze had ook geen brief met betrekking tot de wegwerkzaamheden ontvangen.”
Marc Welling geeft aan om de tafel te gaan zitten met de helpdesk en met de heer Pasman. Over de inhoud van de meldingen van Carola zegt Marc het volgende: *“Onderhoud niet overal op peil door een groeizame periode in de zomer en door onderbezetting in de vakantie- periode.”* “*We zijn volop bezig alles weer op peil te krijgen. Ook zijn we vaak afhankelijk van de aannemer.”*
*“Onkruid op de verharding doet een aannemer voor ons en dat loopt niet zoals wij het willen, niet alleen in Gaanderen maar over de gehele gemeente. Dit is zeer betreurenswaardig omdat dit de eerste indruk van een straatbeeld geeft.”*Over het gedumpte afval reageert Marc als volgt: *“Verder blijft het lastig voor wat betreft afvaldumpingen en bijplaatsingen.” “Als iedereen zich "gewoon" aan de afspraken houdt dan is er geen probleem. We zijn meer bezig de mensen aan het opvoeden dan dat we kunnen werken. Overal moet de handhaving maar optreden omdat veel mensen de regels niet naleven en dan is het makkelijk te zeggen dat de BuHa het maar op moet lossen.”*  **8. Wonen**
**8.1 Perikelen T2.**
De bouwtak is failliet. En sinds vorige week ook de T2 Groep en T2 Architecten BV. Marja verwacht dat RPM spoedig start met de voorbereidende werkzaamheden voor Vulcansoord.
**8.2 Ongewenste doorverkoop van starterswoningen**
In Wehl ontstond er in de zomer consternatie doordat een starterswoning zonder dat de eigenaar er had gewoond, met forse winst is doorverkocht. Hoe is deze ongewenste doorverkoop te voorkomen?
Sandra heeft een memo opgesteld, waarin ze allerlei opties voorstelt om deze ongewenste doorverkoop te voorkomen. Een koopgarant-regeling is een mogelijkheid. Theo zal de inhoud van het memo delen met de afdeling Wonen (lees Niels Booij). De wethouder stelt voor om de opties aan te kaarten in het Dorpsplan. “Dan maak je het meteen politiek.” Dan kunnen de partijen het oppakken en de opties voorstellen in de raadsvergadering. Theo zal dit regelen.
**8.3 Woningen achter de Aldi**
Er is een informatiebijeenkomst geweest waar Sité Woondiensten haar plannen presenteerde.

**8.4 Communicatie Loket Beter Wonen en Werkgroep Wonen.**
Zoals in de dorpsraadsvergadering van juli is afgesproken, heeft Theo contact gehad met Marja. Marja gaf aan dat er al overleg was geweest. Men heeft zelfs een eigen whatsapp-groep in het leven geroepen, waarin men alle info deelt.
**8.5 Info-bijeenkomst Richtersbos**
Deze bijeenkomst staat gepland voor 10 september a.s.
**8.6 Status andere woningbouwprojecten**
Mosterdweg 3 is verkocht. Over de andere projecten, Dansstudio Berentsen, Ribesstraat, Akkerstraat, Warnersstraat, Augustinuspark is er geen nieuwe informatie te melden.
**8.7 Communicatieverbetering met Gemeente Doetinchem.**
In de zomer heeft de Dorpsraad Gaanderen een brandbrief gestuurd naar de wethouders met verzoek om transparante communicatie en vraag om antwoord op bijv.:

* Wanneer is er duidelijkheid over de inhoud van de pilot ontwikkelstrategie Gaanderen?
* Hoe staat het met de realisatie van een huisartsenpraktijk op Richtersbos?
* Hoe staat het met het plan voor “Meer-generaties-wonen”, c.q. geclusterd wonen op Richtersbos of elders in het dorp?
* De verwerving van de oudste boerderij van Gaanderen, ’t Hartger?

Op deze brandbrief hebben we een reactie gehad van dhr. Niels Booij. Hij wil begin september om de tafel. Hij had als gevolg van de vakantieperiode nog niet alle antwoorden.

Dhr. Niels Booij gaat ook kijken of hij de plattegronden met bouwlocaties en zoeklocaties kan aanleveren voor het Dorpsplan.
Theo zal contact met hem opnemen om een afspraak in te plannen met Marja en de werkgroep Wonen.
**9. Communicatie Gaanderbode**
Astrid van Beveren heeft via een email aangegeven dat ze met ingang van 2026 stopt met het uitgeven van de Gaanderbode. Voor de resterende drie edities van dit najaar is nog geen beslissing genomen. Marja geeft aan dat de septembereditie en de decembereditie zeker verschijnen en de novembereditie ter discussie staat. Theo heeft nog wel gereageerd en gezegd dat hij het jammer vond dat Astrid deze keuze heeft gemaakt.
Het Gaanderhuus geeft aan dat juist hun doelgroep een fysieke (lees gedrukte) dorpskrant, c.q. –magazine op prijs stelt.
In het verleden heeft de Dorpsraad Gaanderen de Dorpsgenoot uitgegeven. Ook wordt er in diverse wijken en in Wehl een bulletin uitgegeven in samenwerking met Buurtplein. Afgesproken wordt dat Theo via de stuurgroep zal vragen om de Dorpsverbinder een oriënterend onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een nieuw dorpsmagazine. Immers het Doetinchems Vizier wordt ook al maanden niet meer bezorgd in Gaanderen.
**10. Dorpendeal**
Rond de herfstvakantie wordt gestart met de realisatie van het “padvast” fietspad aan de zijkant van de sporthal. Dan worden de auto’s gescheiden van het langzame verkeer. Met de verwijdering van de varkensruggen bij het schutterijgebouw is inmiddels een start gemaakt.

Op 8 oktober is er een evaluatie met de HAN over de Dorpendeal Gaanderen.

**11.Mobiliteit**
In juni/juli werd de Slingerparallel afgesloten voor groot onderhoud. In verband met de verwachte toename van de verkeersintensiteit op de Rijksweg, heeft de Dorpsraad Gaanderen destijds bij zowel de gemeente Doetinchem als bij de provincie Gelderland aangedrongen op extra maatregelen. De keuze is toen gevallen op de inzet van verkeersregelaars bij de kruising Hoofdstraat-Rijksweg en bij de T-Splitsing Slakweg-Rijksweg. Ten tijde van de afsluiting was er de nodige kritiek op de “passieve” houding van de verkeersregelaars. Ook het antwoord van één van hen op de vraag: “Moeten jullie niet het verkeer regelen?” : “Nee, wij zijn van toezicht!!” was kenmerkend. Als Dorpsraad hebben we daar de provincie regelmatig op gewezen. En de provincie gaf ook aan dat ze in de maag zaten met de houding van de verkeersregelaars. De aannemer, die verantwoordelijk was voor de inzet van verkeersregelaars is daar regelmatig op aangesproken.
Derhalve is in de vergadering afgesproken dat we als Dorpsraad Gaanderen geen verdere actie meer ondernemen richting de gemeente/provincie.
**12. Rondvraag**
**Coen:** In juni heeft de Dorpsraad Gaanderen de wethouder geattendeerd op de aflopende contracten met de Dorpsverbinders in Gaanderen. Immers in het najaar wordt de gemeentelijke begroting vastgesteld. Wethouder Hummelink gaf destijds aan dat hij in gesprek was met de wijkregisseur en met buurtplein. Wat is nu de stand van zaken? Theo zal bij de wethouder informeren hoe het er mee staat.
Verder complimenteert Coen de Dorpsraad met de Naoberschapsbrochure.
**Sandra:** Is er al wat meer bekend wat de consequenties zijn van de overname van de Trefkuul door Stichting Exploitatie de Pol voor met name de Tienerdisco? Coen geeft aan dat er overleg is geweest met de stichting, buurtplein en de gemeente. Hij geeft aan dat hij Peter Bril op de hoogte heeft gesteld van de inhoud van het overleg. Eenieder is er van overtuigd dat de activiteiten behouden moeten blijven voor Gaanderen. Sandra is met name benieuwd of de Tienerdisco zelf hun frisdrank en versnaperingen kunnen blijven in- en verkopen. Deze inkomsten zijn de basis van het voortbestaan van de disco. Coen gaat er van uit dat Peter Bril vanuit zijn rol, dit bij een vervolgoverleg zal aankaarten.
**Femke:** Namens Ronald wil ik vragen wat er waar is van de geruchten dat Sité Woondiensten in de vogelbuurt twee woningen verkocht heeft aan het COA. Niemand op de vergadering had daar iets over vernomen. Theo zal bij Sité Woondiensten navraag doen.
Op donderdag 4 september had Theo al een reactie van Sité Woondiensten:
*“Deze geruchten zijn niet waar. Sité heeft geen woningen verkocht in Gaanderen en dus ook niet aan het COA. Daarnaast zijn wij als corporatie verplicht om onze huurwoningen de eerste 4 weken aan te bieden aan onze huurders en daarna komt de woning op de openbare markt. Waar deze geruchten vandaan komen weet ik dus ook niet.”*aldus mevr. Tadjana van der Leeden, Makelaar Commercieel en Maatschappelijk Vastgoed van Sité Woondiensten.
**13. Sluiting**
Theo sluit om 21.20 uur de vergadering. De volgende vergadering is op 1 oktober a.s.

**Bijlage:** Memo van Sandra over “ongewenste doorverkoop van starterswoningen”:

**MEMO**

**Aan:** Dorpsraad Gaanderen

**Van:** Sandra Lavèn

**Datum:** 21 augustus 2025

**Onderwerp:** Koopwoningen voor starters

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**1.Aanleiding en conclusie**

In juli 2025 lazen we in de krant over een woningproject voor starters in Wehl ( de uuthuuskes). Het ging over een koper van een van de huizen die in korte tijd hoge winst maakte met de verkoop van de woning zonder er zelf ooit gewoond te hebben. Met alle nieuwbouw projecten in Gaanderen in het vooruitzicht willen we onderzoeken hoe we dit kunnen voorkomen in Gaanderen. Ik heb met chatGTP de mogelijkheden hiervoor in zowel de gemeente Doetinchem als in zijn algemeenheid in kaart proberen te brengen. Daarnaast heb ik uit mijn eigen netwerk 2 voorbeelden toegevoegd.

Onder punt 2 staan de mogelijkheden die ChatGTP vindt bij de gemeente Doetinchem. Bij punt 3 staan de mogelijkheden binnen Nederland.

Conclusie:

Zelfbewoningsplichtbij nieuwbouw is een constructie die snel winstbejag door belegger uitsluit.

Het is echter wel mogelijk om de woning met winst aan een particulier door te verkopen die er zelf gaat wonen. Het is dus geen maatregel waarbij de casus Wehl in de toekomst voorkomen kan worden.

Er zijn wel mogelijkheden om woningen voor starters aan te bieden onder voorwaarden die snelle doorverkoop met hoge winst voorkomen. Hiervoor is echter wel de medewerking van een betrokken derde partij nodig zoals een woningcorporatie, de gemeente of een stichting.

**2.Mogelijkheden in de gemeente Doetinchem**

 ChatGTP vindt het volgende:

In de gemeente Doetinchem zijn er regels en constructies die woningstarters financieel kunnen ondersteunen, terwijl zij ook beperkingen opleggen om snelle doorverkoop met winst tegen te gaan. Hieronder zie je de belangrijkste maatregelen op een rij:

**a. Zelfbewoningsplicht bij betaalbare nieuwbouwwoningen**

* Wat houdt dit in?
Voor nieuwbouwwoningen met een “betaalbare” vrij-op-naam‑prijs **tot en met € 370.000** geldt een verplichte zelfbewoning. Bij eerste bewoning geldt **een periode van vijf jaar** waarin je de woning zelf moet bewonen [Lokale Regelgeving](https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR665433/2?utm_source=chatgpt.com).
* Doel van deze regel:Deze maatregel is bedoeld om speculatie en massale aankopen door beleggers of projectontwikkelaars te ontmoedigen.
* Winstbeperking
Geen expliciete winstbegrenzing, maar door zelfbewoning te verplichten, wordt kortstondige verkoop met winst lastig. Een investerings- of verhuur rendement is hierbij niet mogelijk binnen die vijf jaar. *N.B. De casus in Wehl laat zien dat particuliere verkoop met winst binnen die termijn wel mogelijk is.*

**b. Betaalbare koopwoningen (beleid & woningbouw)**

* Doetinchem kent verschillende categorieën betaalbare koopwoningen ( € 260.000 – € 370.000) met jaarlijkse indexering sinds 1 april 2025 [Officiële Bekendmakingen](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-136631.html?utm_source=chatgpt.com)[Gemeente Doetinchem](https://www.doetinchem.nl/woongemeente-voor-iedereen-op-weg-naar-2036?utm_source=chatgpt.com). Voor die woningen gelden vaak aanvullende voorwaarden bij nieuwbouw, waaronder de zelfbewoningsplicht*. N.B. Ook hier geldt dat* *particuliere verkoop met winst binnen korte termijn wel mogelijk is.*

**3. Wat zijn andere mogelijkheden?**

ChatGPT : Er zijn in Nederland verschillende constructies waarbij woningstarters voordelig een huis kunnen kopen, maar waarbij beperkingen gelden voor directe doorverkoop met winst. Deze constructies zijn bedoeld om woningen betaalbaar te houden voor starters en speculatie tegen te gaan. Hier zijn een paar veelvoorkomende voorbeelden:

**a. Koopgarant (van o.a. woningcorporaties)**

**Wat is het?**
Koopgarant is een regeling waarbij een woning met korting (vaak 10-25%) op de marktwaarde wordt gekocht. Bij verkoop moet de woning terugverkocht worden aan de corporatie.

**Beperkingen:**

* **Winstbeperking:** Eventuele winst wordt gedeeld met de corporatie volgens een vooraf afgesproken verdeelsleutel.
* **Verkoopverplichting:** De woning moet bij verkoop als eerste weer aan de corporatie worden aangeboden.
* **Vrijheid beperkt:** Je mag niet zomaar zelf de verkoop regelen of verhuren.

Voorbeeld: Woonbron te Rotterdam: <https://www.woonbron.nl/koopproces>.

**b. Betaalbare koopwoningen van gemeenten of ontwikkelaars**

**Wat is het?**
Gemeenten bieden soms woningen aan met korting voor starters onder voorwaarden.

**Beperkingen:**

* **Zelfbewoningsplicht:** Je moet er zelf wonen; verhuur of snelle verkoop is niet toegestaan.
* **Anti-speculatiebeding:** Je mag bijvoorbeeld 5 of 10 jaar niet verkopen zonder boete of winstafdracht.
* **Terugkooprecht:** Soms moet je de woning eerst aanbieden aan de gemeente of woningcorporatie bij verkoop.

Voorbeeld:Stichting Knarrenhof heeft een mutatieprotocol. Dit houdt in dat als iemand het huis te koop aanbiedt, Stichting Knarrenhof twee maanden de tijd heeft om iemand op de wachtlijst te vinden die de getaxeerde waarde van het huis kan betalen. Pas als het niet binnen twee maanden is gelukt, mag het huis op Funda te koop worden gezet. Zie pagina 11 van [Beschikbare-woningen-Brochure-Winsum-gecomprimeerd.pdf](https://knarrenhof.nl/wp-content/uploads/2025/08/Beschikbare-woningen-Brochure-Winsum-gecomprimeerd.pdf)

**c. Slimmer Kopen (vergelijkbaar met Koopgarant)**

**Wat is het?**
Je koopt een woning met korting en deelt bij verkoop de waardeontwikkeling met de aanbieder (meestal een woningcorporatie). Zie <https://www.slimmerkopenvoorcorporaties.nl/>

**Beperkingen:**

* **Winstdeling:** Je moet een deel van de waardestijging afstaan.
* **Verkoop via corporatie:** Verkoop gaat vaak via de oorspronkelijke aanbieder.

| **Constructie** | **Korting op koopprijs** | **Winstbeperking bij verkoop** | **Terugverkoop verplicht?** | **Zelfbewoningsplicht** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Koopgarant | ✅ | ✅ | ✅ | ✅ |
|  |  |  |  |  |
| Gemeentelijke koopregeling | ✅ | ✅ | Soms | ✅ |
| Slimmer Kopen | ✅ | ✅ | ✅ | ✅ |
|  |  |  |  |  |