



Dorpsraad Buurmalsen

Aan:

Het college van Burgemeester en Wethouders
Cc: Alle leden van de gemeenteraad West Betuwe
Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Betreft: Reactie op gepresenteerde conceptplannen woningbouwontwikkeling terrein Groeneweg 19 in Buurmalsen.

Datum: 6 augustus 2026

Geacht college

Op maandag 13 juli 2026 zijn tijdens een inloopavond door medewerkers van de gemeente enkele concept-plannen voor de inrichting (woningbouw) van het terrein van de voormalige basisschool 'De Malsenburg' aan de Groeneweg 19 in Buurmalsen gepresenteerd.

De eerste plannen om op het terrein woningen te bouwen stammen al uit 2019 en we zijn uiteraard verheugd dat er nu concrete stappen gezet kunnen worden.

Wij zijn echter **zeer teleurgesteld** in de inhoudelijke invulling van de plannen en zijn van mening dat deze **niet voldoende aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van Buurmalsen**.

Het is u naar wij aannemen bekend, dat er in Buurmalsen sinds 1980 -inmiddels al meer dan 45 jaar- geen planmatige woningbouw meer heeft plaatsgevonden. Kinderen van onze inwoners hebben zich de afgelopen jaren -bij gebrek aan woningen in het eigen dorp- genoodzaakt gezien woonruimte buiten Buurmalsen te zoeken en ouderen blijven bij gebrek aan seniorenwoningen in hun vaak te grote huis wonen.

Als dorpsraad hebben wij –mede op basis van een onder de inwoners gehouden enquête- de afgelopen jaren steeds aangegeven dat er in Buurmalsen vooral behoefte is aan (betaalbare) (koop)woningen voor jongeren en senioren. Naar aanleiding van het collegebesluit van 22 juli 2025 en de telefonische toelichting door Mw. Brigitte Oosterbaan, adviseur ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente West Betuwe op 24 juli 2025, hebben wij dit nogmaals schriftelijk bij het college onder de aandacht gebracht (zie bijgevoegde brief van 5 november 2025).

Groot was dan ook onze verbazing toen wij de concept plannen zagen. In plaats van koopwoningen voor jongeren en senioren bestaan de plannen uit huurwoningen voor jongeren en senioren en koopwoningen voor gezinnen (zie bijlage). Eén van de vier gepresenteerde plannen bestond zelfs volledig uit gezinswoningen. **In onze ogen sluiten deze plannen niet of op z'n minst onvoldoende aan bij de wensen van de inwoners van Buurmalsen!**

Koop of huur

Naar wij (via Mw Oosterbaan) hebben vernomen, zou er volgens woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen onder inwoners van Buurmalsen grote behoefte zijn aan (sociale) huurwoningen. Wij moeten echter constateren dat er de afgelopen vijf jaar hoegenaamd geen huurwoningen zijn toegewezen aan mensen met een sociale binding met Buurmalsen. Daarnaast blijkt uit de geluiden die wij in het dorp horen én uit een in 2019 gehouden enquête dat er duidelijk meer behoefte is aan koopwoningen dan aan huurwoningen. Ook tijdens de inloopavond op 13 juli* is door diverse senioren de behoefte aan een koopwoning gemeld. Jongeren waren om reden dat ze te laat of niet

op de hoogte waren, nauwelijks aanwezig. Naar onze overtuiging geldt ook voor hen de voorkeur voor koop boven huur ondanks de veranderde woningmarkt nog steeds. Wij zijn voornemens om via een enquête de actuele behoeftes en wensen opnieuw te peilen.

*** Toelichting inloopavond 13 juli**

Door de gemeente is op maandag 13 juli 2026 een inloopavond georganiseerd. De bewonersbrief met de uitnodiging is echter pas de dag er na –dinsdag 14 juli- bezorgd. Hierdoor is slechts een beperkt aantal inwoners van Buurmalsen bereikt en uitgenodigd voor deze avond. Inmiddels is een extra inloopavond op 29 september gepland.

Woningen voor mensen met sociale binding met Buurmalsen

In de eerder genoemde brief hebben wij ook de wens uitgesproken om zowel de te bouwen huurwoningen als de te bouwen koopwoningen bij voorrang toe te wijzen aan personen met een sociale binding met Buurmalsen. Dit is ook met de toenmalige wethouder Mw. Hartman besproken. Naar wij uit de gesprekken met Mw. Hartman hebben begrepen, zou het mogelijk zijn om zowel koop- als sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan personen met een sociale binding met Buurmalsen. Kleurrijk Wonen hanteert bij toewijzing van een woning onder andere inschrijfduur en urgentie als criteria. Dit roept bij ons de vraag op hoe sociale binding bij de toewijzing wordt gewogen ten opzichte van inschrijfduur en urgentie; oftewel hoe gaat het met voorrang toewijzen aan personen met een sociale binding met Buurmalsen in de praktijk uitpakken?

Gezien het feit dat al bijna een halve eeuw geen projectmatige woningbouw heeft plaatsgevonden, denken wij dat het niet te veel gevraagd is om in Buurmalsen woningen te bouwen voor de jongeren en ouderen uit Buurmalsen of met een sociale binding met Buurmalsen.

Maximaal 30% sociale huurwoningen

Wij hebben om in deze brief genoemde argumenten ernstige twijfels of er 1) Onder de inwoners daadwerkelijk zo veel behoefte is aan sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen is als Kleurrijk Wonen claimt, 2) of sociale huurwoningen daadwerkelijk toegewezen zullen gaan worden aan mensen met een sociale binding met Buurmalsen.

In de oude woonvisie van de gemeente West-Betuwe stond voor ieder woningbouwproject een doel van 30% sociale huurwoningen genoemd. Volgens de nieuwe woonvisie 2026-2030 geldt de programmatische eis van minimaal 30% sociale huurwoningen alleen voor woningbouwprojecten van 20 of meer woningen. In de concept-plannen voor het terrein Groeneweg 19 is uitgegaan van 10 tot 14 woningen.

Naar wij hebben begrepen wordt in het geval een projectontwikkelaar zowel de koop als de huurwoningen bouwt, een deel van de kosten van de bouw van de sociale huurwoningen afgewenteld op de koopwoningen. Met andere woorden; de in het plan opgenomen sociale huurwoningen maken de koopwoningen duurder. Ook dit strookt niet met de wens betaalbare koopwoningen te bouwen voor onze jongeren en betekent een rem op de doorstroming van senioren van hun huidige eengezinswoning naar een kleinere seniorenwoning. Hierbij geldt bovendien: hoe hoger het percentage huurwoningen in het plan, hoe duurder de koopwoningen worden. In de op 13 juli gepresenteerde plannen varieert het percentage huurwoningen van 40 tot 57%.

In eerdere plannen voor de locatie (de keigoed challenge en het CPO-plan) was sprake van alleen koopwoningen. We snappen dat ook de bouw van sociale woningbouw gewenst is en in een behoefte voorziet, maar pleiten er voor deze tot maximaal 30% van het totaal aantal te bouwen woningen te beperken.

Gezien en gelezen het bovenstaande, willen wij het College van de gemeente West Betuwe en de gemeenteraad het volgende vragen:

- De ambtelijke organisatie een nieuw plan laten maken wat recht doet aan de wensen van de inwoners van Buurmalsen. In dit plan ligt de nadruk op woningen voor jongeren en ouderen en met een maximum van 30% (sociale) huurwoningen berekend over alle te bouwen woningen. Tijdens de volgende inloopavond op 29 september kan dit plan samen

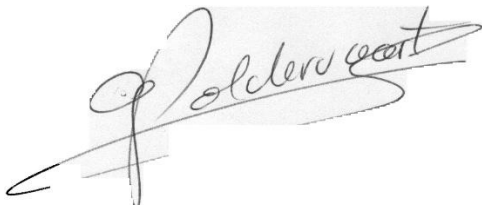
met de 4 op 13 juli gepresenteerde concept-plannen aan de inwoners worden voorgelegd met de mogelijkheid een voorkeur voor een of meer van de 5 plannen kenbaar te maken.

- Te bevestigen dat in de aanbesteding wordt opgenomen dat de koopwoningen met voorrang moeten worden toegewezen aan inwoners met een sociale binding met Buurmalsen.
- De claim van Kleurrijk wonen dat er onder de inwoners van Buurmalsen grote behoefte zou zijn aan sociale huurwoningen met cijfers te onderbouwen
- Duidelijkheid te verschaffen over de werkwijze, criteria en gehanteerde volgorde bij toewijzing van huurwoningen door Kleurrijk Wonen met als uiteindelijk doel deze woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners met een sociale binding met Buurmalsen.
- Indien Kleurrijk Wonen op het terrein sociale huurwoningen wenst te bouwen,, deze dan door Kleurrijk Wonen zelf te laten bouwen en niet door de projectontwikkelaar die de koopwoningen bouwt. Dit om de te bouwen koopwoningen betaalbaar te houden.

Graag willen wij de verantwoordelijke wethouder uitnodigen voor een toelichting op bovenstaande. Aangezien het niet gewenst is het proces verder te vertragen zou dit op korte termijn plaats moeten vinden. Wij zullen hiertoe via het bestuurssecretariaat een verzoek indienen.

Beleidsmatig en organisatorisch wil de gemeente West Betuwe Kerngericht werken. Wat betreft de woningbouw in Buurmalsen herkennen wij dit nog niet. We hopen dat deze brief en een gesprek met de nieuwe wethouder hier verandering in brengt....

Namens de Dorpsraad Buurmalsen



Gerard Poldervaart
Rooimond 23
4197 BS Buurmalsen
dorpsraadbuurmalsen@gmail.com
tel: 06-18054231

Bijlagen: 2
2025-11-05 Brief college m.b.t. nieuwbouw terrein Malsenburg
2026-07-13 Overzicht concept woningbouwplannen