Oplegger voor de Kernsessie van 7 oktober 2025

Onderwerp: Pilot kleinschalig bouwen op erfpacht

Inleiding
Op 3 april 2025 heeft de raad het Initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht aangenomen met een amendement. Er is een locatie uitgekozen waar de pilot gerealiseerd kan worden (''*één locatie aanwezig die voldoet en ruimte biedt aan het criterium binnenplans bouwen van tenminste 6 betaalbare en duurzame woningen op grond, eigendom van de gemeente Waadhoeke''*). Deze locatie bevindt zich aan de Lange Dyk, aan de noordwestkant van Minnertsga. De locatie voldoet, omdat er al een woonbestemming op rust en de grond bij de gemeente in eigendom is.

Onderdeel van het amendement was onder meer het besluit om bij deze pilot een werkgroep met afgevaardigden van alle raadsfracties te betrekken, om te ervaren en leren welke vraagstukken aan de orde komen om nieuwe kleinschalige betaalbare bouwprojecten in Waadhoeke te realiseren.

In een prettige sfeer is open en transparant gesproken over de (on)mogelijkheden van locaties, verbeeldingen van woningen, de financiën, de Omgevingswet (onder andere welstand en participatie) en erfpacht. Een aantal zaken zijn echter nog niet besproken/voorgelegd aan de werkgroep, maar vanuit het presidium is ervoor gekozen om de raad via een memo te informeren. Dit is op 8 juli 2025 gebeurd.

Doel van de Kernsessie

In de Kernsessie kan aangegeven worden of het concept voldoet aan de verwachtingen van de raad en wordt de raad uitgenodigd om het voorstel en de voorgenomen keuzes op deze avond te bespreken. Het is nadrukkelijk de mogelijkheid voor de raad in deze kernsessie om, op één of meer onderdelen, te kiezen voor een alternatief. Daarom heeft het college ook alternatieven beschreven. Als in de Kernsessie blijkt dat op onderdelen een raadsmeerderheid een andere keuze wil maken, zal die verwerkt worden, alvorens het definitieve voorstel voor besluitvorming wordt aangeboden aan de raad. Ook publiek is van harte uitgenodigd om een reactie te geven en de eigen wensen richting de raadsleden duidelijk te maken.

Context van behandeling
In deze Kernsessie op 7 oktober worden in de voorbereiding op de besluitvorming een aantal vragen aan de raad ter bespreking voorgelegd om aan het college (portefeuillehouder) mee te geven.

In zijn algemeenheid aan de raad de vraag of met dit ontwerp recht gedaan wordt aan zowel het doel als de inhoud van het initiatiefvoorstel van de raad. *(beraden en behandelen door fracties)*

Puntsgewijs zijn er de volgende vragen die aan de raad worden voorgelegd in de Kernsessie

Vraag 1. Is de raad het eens met de gekozen verhouding van doelgroepen (starters en senioren) met betrekking tot de verdeling van de te realiseren woningen?

Het opnemen van een expliciete verdeling komt voort als vertaling vanuit het initiatiefvoorstel. Het is echter goed voorstelbaar dat de raad met haar initiatiefvoorstel meer invullingsvrijheid wil bieden voor deze twee doelgroepen. Als bijvoorbeeld alleen senioren geïnteresseerd zijn in het gekozen ontwerp, worden dan alle woningen toegewezen aan deze doelgroep of worden dan toch woningen vrijgehouden voor starters?

Vraag 2. Is de raad het er mee eens om het voorliggende ontwerp vast te stellen of ziet de raad alternatieven?

Een andere invulling met een ander ontwerp zou ertoe kunnen leiden, dat dit ontwerp niet past binnen de huidige woonomgeving en woonbestemming. Naast het feit dat het nieuwe ontwerp ook financiële consequenties zal hebben, is het mogelijk dat bij een ander ontwerp als nog een uitgebreide procedure gevolgd moet worden alvorens tot realisatie over te kunnen gaan. Of dit zo is, is afhankelijk van het gekozen ontwerp.

Vraag 3. Is de raad het eens met vaststellen van de erfpacht constructie zoals die voorligt?

Het uiteindelijke doel is om de beide doelgroepen op korte termijn aan betaalbare, duurzame woningen te helpen. Mocht blijken dat erfpacht, zoals benoemd in de motivering van het initiatiefvoorstel van de raad om welke reden dan ook niet gewenst is dan is het mogelijk om dit aspect te laten vervallen.

Vraag 4. Is de raad het er mee eens om een voorbereidingskrediet van € 25.000,- vast te stellen?

In het initiatiefvoorstel van de raad staat onder gunstige financiële voorwaarden een bedrag genoemd van € 205.000 voor de realisatie van een woning. Dit bedrag ligt ver onder de stichtingskosten van een nieuwbouw woning, die tijdens de Kernsessie op 13 mei 2025 met de raad is gedeeld in het kader van het Woonbehoefteonderzoek Waadhoeke mei 2025.

Hierin staat dat in Waadhoeke € 285.000 als haalbare stichtingskosten voor goedkope koop wordt aangehouden, mede op basis van het veldwerk onder jongeren en starters. Uiteraard zullen bij de aanbesteding van deze locatie aan de markt inschrijvingsvereisten, zoals een zo laag mogelijke prijs per woning (waarbij de richtprijs van € 205.000 per woning kan worden opgenomen) en circulariteit gevraagd kunnen worden. Hier kunnen ontwikkelende marktpartijen dan invulling aan proberen te geven. Of dit haalbaar is zal blijken tijdens de aanbesteding.

Op basis van de uitkomsten van de kernsessie op 7 oktober 2025 én de hierop volgende aanbestedingsuitkomst wordt een financiële bijdrage gevraagd aan de raad. Hiervoor zal nog een financieel voorstel worden gemaakt en voorgelegd aan de raad. Voor de dekking kan dan mogelijk een beroep worden gedaan op de reserve grondexploitaties of de reserve Stads- en dorpsvernieuwing.

Vraag 5. Stemt de raad in met een strakke planning?

De vervolgplanning is opgesteld in de geest van het initiatiefvoorstel. Zowel in het initiatiefvoorstel als tijdens de werkgroep sessies is aangegeven dat snelheid een belangrijk

onderdeel vormt binnen het initiatiefvoorstel. Ook wordt ingezet op grote lokale betrokkenheid met dorpsbelangen en inwoners om draagvlak te creëren en het risico op bezwaarprocedures te voorkomen.

Beide boven benoemde aspecten kennen strijdigheid met elkaar. Snelheid verhoudt zich meestal moeilijk met het zorgvuldig meenemen van en communiceren met alle betrokken partijen. Zeker, als over meerdere onderdelen van het initiatiefvoorstel verschil van mening bestaat. Om beide aspecten toch te verenigen is gekozen voor een participatievorm (informeren en raadplegen). Zie hiervoor ook het door het college vastgestelde participatieplan voor het initiatiefvoorstel dat op 28 augustus 2025 met de raad is gedeeld middels een memo.

Daarnaast is, met het oog op de gewenste snelheid, gezocht naar een locatie die vanuit het oogpunt van procedures en vergunningen snel kan worden ingevuld. Door een plan te ontwikkelen dat zoveel mogelijk past binnen het huidige (tijdelijke) Omgevingsplan is er geen sprake van uitgebreide procedures en zijn de juridische risico's (in mogelijk bezwaar en beroep) klein. Daarmee is de kans groot dat al in 2026 tot uitvoering kan worden overgegaan.

Vraag 6. Vindt de raad dat in dit voorstel het participatietraject op een voldoende wijze is gevolgd?

Belangrijk in de voorgelegde keuzes is dat er een, zij het, ongebruikelijke participatietraject in de afgelopen periode is gevolgd. Bij de inloopbijeenkomst op 10 september was er voor inwoners en belanghebbenden nog de mogelijkheid om te reageren. Er is nadrukkelijk aangegeven om ook schriftelijk een reactie te geven via de griffie. Schriftelijke reacties die binnenkomen worden als bijlagen bij de agendastukken gevoegd. Deze schriftelijke reacties alsmede de eventuele mondelinge inspraakreacties tijdens de Kernsessie kan de raad bij de bespreking betrekken.

Vraag 7. Mist de raad bepaalde zaken of ziet hij onderdelen anders?

De vraag aan de raad is of er nog zaken gemist worden in het voorstel of op onderdelen, dan wel of de raad aanvullend aan het college nog punten mee wil geven voordat de behandeling en besluitvorming in de raad plaats zal vinden.

0-0-0-0-0