Memo aan de Raad

Datum	25 februari 2025		
Afdeling	Omgeving	**Behandelend ambtenaar**	R. Snuif
Onderwerp	Initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht – zienswijze college	**Manager**	M. van Deutekom
Portefeuille-houder	K. Arendz		

Geachte raadsleden,

Vanuit de raad is het initiatiefvoorstel pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht gekomen. In initiatiefvoorstel worden de navolgende inhoudelijke punten naar voren gebracht:

Het college opdracht te geven om de raad uiterlijk 1 juli 2025 een voorstel aan te leveren voor een Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht waarin:

a. ***12 betaalbare, duurzame woningen***
   In 2 dorpen van Waadhoeke - binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt - binnensplans 12 betaalbare en duurzame woningen (6 per dorp) te bouwen op eigen grond van de gemeente met gebruik van prefab/modulaire bouwmethoden, welstandsvrij bouwen, en circulaire richtlijnen.

b. ***Gunstige financiële voorwaarden***
   De kosten voor bewoners te verlagen door grond op erfpachtbasis beschikbaar te stellen en gebruik te maken van andere maatregelen om kosten te verminderen én de financiële mogelijkheden van jongeren te vergroten, zoals de starterssubsidie. Dit met het doel woningen te bouwen die ook voor starters betaalbaar zijn, denk aan een bedrag van om en nabij de maximale startershypotheek (€ 175.000) + € 30.000 aan starterslening = € 205.000.

c. ***Grote lokale betrokkenheid***
   Het project samen met Dorpsbelangen en inwoners vorm te geven, met duidelijke communicatie en participatiemomenten om draagvlak te creëren en het risico op bezwaarprocedures te minimaliseren.

3. De resultaten van de Pilot te gebruiken als voorbeeld voor toekomstige woningbouwprojecten in Waadhoeke.

Daarbij wordt het volgende tijdpad voorgesteld:

1. Q3 2025: Vaststellen locaties en starten participatie met Dorpsbelang en inwoners.

2. Q4 2025: Vergunningstraject starten en bouwpartners selecteren.

3. Q1 2026: Bouwstart in beide dorpen.

4. Q2 2026: Oplevering en evaluatie van de Pilot.

Reactie college
In deze memo ontvangt u de reactie van het college (wensen en bedenkingen) op het bovenstaande initiatiefvoorstel.

Het college ziet in het initiatiefvoorstel de grote betrokkenheid van de gemeenteraad op het thema Wonen. Naast het reguliere woningbouwprogramma en de uitvoering daarvan gaat het initiatiefvoorstel in op een specifieke doelgroep (jongeren en ouderen) op een specifieke wijze (erfpachtconstructie ten behoeve van goedkoop wonen) te huisvesten in haar gemeente.

Het college wijst er graag op dat de gemeenteraad tijdens de kernsessie van 12 maart 2024 heeft opgeroepen om een Woonbehoefteonderzoek te laten uitvoeren én tot dit Woonbehoefteonderzoek heeft besloten tijdens de raadsvergadering van 24 oktober 2024. Binnen dit Woonbehoefteonderzoek wordt op verzoek van de raad de doelgroep jongeren expliciet uitgelicht voor wat betreft hun woonwensen en hun financiële mogelijkheden. Dit onderzoek loopt nog en de uitkomsten hiervan zullen naar verwachting in mei/juni 2025 met de gemeenteraad gedeeld en besproken worden.

Het is op dit moment dus niet met zekerheid te stellen dat de behoefte zoals in het initiatiefvoorstel is geschetst ook daadwerkelijk uit het onderzoek zal blijken. De mogelijkheid bestaat dat het gedane initiatiefvoorstel vanuit de raad leidt tot realisatie van een andere woonvorm dan de jongeren in Waadhoeke graag zouden willen.

Verder raakt één van de motiveringen voor dit initiatiefvoorstel de visie op toekomstig Wonen en Zorg. Het college acht het te vroeg om met dit initiatief ook in te spelen op deze doelgroep, omdat ook voor deze doelgroep een apart onderzoek gaande is door BDO. De uitkomsten van dit onderzoek worden naar verwachting in november 2025 met de raad gedeeld.

Mocht de uitkomsten van het BDO onderzoek aanleiding geven om in te zetten op de in het initiatiefvoorstel voorgestelde woonvorm dan kan de raad dit meegeven als één van de beleidskaders voor het thema Wonen in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is immers een levend document, dat de raad ten alle tijden kan aanpassen/actualiseren daar waar het beleidskaders betreft. Hiermee borgt de raad de inzet voor deze doelgroep met dit type woonvorm.

Ondanks dit risico staat het college positief tegenover het initiatiefvoorstel van de raad. Aanbod creëert vraag, we zien interessante woonproducten bij bouwbedrijven en we zien hier en daar al vergelijkbare initiatieven ontstaan.

In het voorliggende initiatiefvoorstel zelf zitten een aantal elementen die niet zonder meer haalbaar zijn vanwege wettelijke termijnen/procedures of andere inrichting van het gemeentelijk apparaat (door invoering van erfpacht) met daaraan verbonden consequenties.

Als voorbeelden noemen wij de wettelijke procedure die vereist is om een gebied welstandvrij te maken, besluitvorming die noodzakelijk is om gronden in exploitatie te nemen, spelregels rondom locatieontwikkeling die voortvloeien uit het Didam arrest benodigde tijd voor de participatie en officiële procedures (wat onder andere afhankelijk is van de locatie, aanbestedingsregels bij de realisatie etc).

Om zo vlot mogelijk uitvoering te geven aan dit initiatiefvoorstel is het verzoek dat het college voor de zomer met een procesvoorstel komt. Het college ziet twee mogelijke varianten die kunnen bijdragen aan het sneller realiseren van het gewenste resultaat.

Variant 1.
Om de beoogde doelstelling van het initiatiefvoorstel zo goed mogelijk te realiseren is een variant om een stuurgroep in te stellen met daarin een afvaardiging van de initiatiefnemers, waarin bijv. één raadslid per fractie zit, zodat de verschillende elementen uit het initiatiefvoorstel per onderwerp kunnen worden besproken in het licht van de wettelijke kaders en de voors en tegens. Uiteindelijk kan

de stuurgroep dan tot een weloverwogen afweging komen wat binnen de wettelijke kaders het meest gewenste scenario is om te komen tot realisatie van woningbouw voor jongeren in de lijn van het initiatiefvoorstel.

Variant 2.
Een eerste verkenning laat zien dat er binnen de bebouwde kommen een zeer beperkt aantal locaties beschikbaar is die in eigendom zijn van de gemeente en die zijn voorzien van een woonfunctie (vroeger woonbestemming). Het college gaat actief aan de slag met de concrete uitwerking van één van deze locaties. Van een aanzet voor stedenbouwkundige invulling, een inschatting van de financiële gevolgen, een model voor erfpacht tot aan een analyse van de benodigde procedures en vergunningen. Na circa 6 maanden delen we dit in een ateliersessie met de raad, waarna eind 2025 besluitvorming kan plaatsvinden over het vervolg.

Wel stelt het college voor om in eerste instantie met één locatie in de gemeente Waadhoeke aan de slag te gaan. Dit helpt de slagvaardigheid in de uitvoering van het initiatiefvoorstel te vergroten. Een dergelijke ontwikkeling vraagt hoe dan ook de inzet van veel vakdisciplines en de werkdruk ligt al oog. Eén locatie wordt binnen de ambtelijke capaciteit als maximaal haalbaar geacht. Inzet op twee locaties met alle bijbehorende werkzaamheden en participatie trajecten gaat ten koste van de snelheid in andere (lopende) dossiers in bijv. Franeker, Dronryp, Welsrijp, Ried, Oosterbierum etc.

Financiën
In het initiatiefvoorstel wordt gesteld dat alle kosten van de pilot gedekt kunnen worden uit de bestaande budgetten voor Wonen. Als we het hebben over het proces om te komen tot een haalbaar plan dan kan dat worden opgevangen binnen reguliere werkbudgetten van de afdeling. Bij de daadwerkelijke realisatie van het plan hebben we te maken met financiële spelregels van grondexploitaties. Het effect van bijv. erfpacht zal wel degelijk invloed hebben op het resultaat.

Het is echter op voorhand niet duidelijk voor welke uitgaven de gemeente komt staan met de uitvoering van deze pilot. Andere (reguliere) woningbouwprojecten in voorbereiding vragen op voorhand ook een financiële reservering uit de bestaande woonbudgetten (zoals S&D middelen).

Voordat de daadwerkelijke uitvoering van start kan gaan, is een raadsbesluit nodig. Het college zal deze aan de raad voorleggen, waarin onder andere ook een verzoek om budget zal volgen als in de bestaande budgetten niet voldoende geld voorhanden is.

Samenvatting/Van belang voor de raad
Het college staat positief ten opzichte van het initiatiefvoorstel.
Gezien de lopende onderzoeken en complexiteit binnen het gestelde van het voorliggende initiatiefvoorstel stelt het college voor om in eerste instantie met één locatie in de gemeente Waadhoeke aan de slag te gaan.

Het college ziet 2 varianten die mogelijk sneller tot het gewenste resultaat kunnen leiden met voldoende betrokkenheid van de raad. Daarbij heeft het college de voorkeur voor variant 2 waarin een zo concreet mogelijk uitgewerkt concept in Q3 in een ateliersessie met de raad wordt gedeeld. Besluitvorming kan vervolgens in december 2025 / januari 2026 plaatsvinden.