Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2024 / 2024-186090
Raadsvergadering d.d.	: 25 maart 2025
Portefeuillehouder	: G. Wiersma
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen
Naam opsteller	: R. Veenstra (E-mail: r.veenstra@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: Aanvraag voorbereidingsbudget project 'Lyts Wenjen Dantumadiel'
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Een voorbereidingskrediet van €30.000 voor de locatie aan de Dammeloane te Damwâld beschikbaar te stellen;
2. Een voorbereidingskrediet van €30.000 voor de locatie aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen beschikbaar te stellen;
3. De financiële gevolgen middels een begrotingswijziging te verwerken.

Inleiding

Achtergrond

De gemeenteraad van Dantumadiel heeft programmadoelen vastgesteld waarbij programma doel 5 luidt: ''Het vaststellen van beleid over pré mantelzorg-, kangoeroewoningen, flexibel wonen en tiny houses waardoor er ten minste 25 alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden''.

Voorbereiding

In de voorbereidende fase is er onderzoek verricht naar het concept van kleine woningen, naar mogelijke locaties binnen de gemeente en de behoefte naar kleine woningen doormiddel van een enquête. De locaties zijn beoordeeld aan de hand van diverse criteria, zoals grondeigendom, inpasbaarheid en omvang. Uit het locatieonderzoek genieten de locaties aan de Dammeloane te Damwâld en de Keimpe Sikkemawei te De Westereen de voorkeur.

Doelstelling

De doelstelling achter het project 'Lyts Wenjen' is het aanpakken van de woningnood en het aanbieden van betaalbare woningen aan inwoners met een kleinere beurs. Dit initiatief richt zich specifiek op de ontwikkeling van 'kleine woningen', waaronder tiny houses en bemeten woningen, die een innovatieve oplossing bieden voor de actuele huisvestingsproblematiek. Het kan als pilot worden beschouwd voor het realiseren van kleine woningen. Als er voldoende behoefte is in de gemeente en de pilot positieve resultaten oplevert, kan de gemeente besluiten andere locaties voor 'kleine woningen' te ontwikkelen. Op basis hiervan kan een volgende stap zijn om beleid op te stellen, waarmee een toetsingskader voor de gemeente en initiatiefnemers wordt gecreëerd.

Voorbereidingskrediet

Met de voorliggende budgetaanvraag wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd om zo invulling te kunnen gegeven aan de doelstelling om de woonvorm van 'kleine woningen' te faciliteren. Een voorbereidingskrediet is nodig om de nodige stappen te kunnen zetten in een opstartend project. Met deze gelden kunnen onderzoeken worden uitgevoerd naar de haalbaarheid van het project op de beoogde locaties. Deze onderzoeken worden gedaan in voorbereiding op een BOPA. Met deze BOPA kan er invulling gegeven worden aan de beoogde locatie. Tevens zal er gewerkt worden aan de Grondexploitatie (GREX) van het project. Deze GREX neem de voorbereidingskosten vervolgens op in het vervolg van het project.

Vervolg
De kernopdracht van dit project is helder: het realiseren van ‘kleine woningen’, zoals tiny houses en bemeten woningen, op een geschikte locatie binnen de gemeente Dantumadiel. Voor de succesvolle uitvoering van dit project is het essentieel om een diverse projectgroep samen te stellen, waarin verschillende disciplines zijn vertegenwoordigd. Met deze projectgroep kunnen vervolgen aspecten worden onderzocht om zo kleine woningen te kunnen realiseren op de beoogde locatie.

Beoogd effect

Het onderzoeken van de beoogde locaties met als doel de realisatie van kleine woningen, zoals tiny houses en bemeten woningen, mogelijk te maken en daarmee invulling te geven aan het raadsdoel voor het creëren van alternatieve woonvormen.

Argumenten

1.1 Er wordt invulling gegeven aan de doelstelling van de raad om alternatieve woonvormen te realiseren
De doelstelling van de raad om alternatieve woonvormen te realiseren is gericht op het inspelen op de diversificatie en het verhelpen van schaarste op de woningmarkt. Door alternatieve woonvormen te faciliteren wordt niet alleen bijgedragen aan een flexibeler woningaanbod, maar ook aan het vergroten van de leefbaarheid in de gemeente. Deze ontwikkeling biedt kansen voor doelgroepen zoals ouderen, starters en mensen met speciale woonbehoeften, en sluit aan bij bredere maatschappelijke trends van duurzame en toekomstgerichte woonconcepten.

1.2 Een duurzaam en passend eindresultaat
Door het project gericht te sturen, kan een locatie worden gekozen waar kleine woningen, zoals tiny houses en bemeten woningen, kunnen worden gerealiseerd waardoor er woningen in het lage segment aan de woningmarkt worden toegevoegd.

Kanttekeningen en risico’s

1.1 De ruimtelijke haalbaarheid van de locatie is nog niet in detail onderzocht
Bij ruimtelijke plannen is het essentieel om rekening te houden met de omgeving, wat gebeurt door het onderzoeken van verschillende omgevingsaspecten. Deze aspecten worden beoordeeld bij het opstellen van een Besluit Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Als uit deze onderzoeken blijkt dat de locatie ruimtelijk niet haalbaar is, moet worden bekeken of er aanpassingen op de beoogde locatie mogelijk zijn, of dat een alternatieve locatie moet worden overwogen.

1.2 Bij de uitvoering van het project kunnen onvoorziene financiële kosten ontstaan
Het project kan te maken krijgen met onvoorziene kosten, bijvoorbeeld door noodzakelijke infrastructuurwerken, het aanpassen van de locatie aan specifieke eisen van kleine woningen, of vertragingen door juridische procedures.

1.3 Mogelijk beperkte vraag naar kleine woningen
Door het project doelgericht te sturen, kan een locatie worden geselecteerd die geschikt is voor de realisatie van kleine woningen, zoals tiny houses en bemeten woningen. Dit draagt bij aan het toevoegen van betaalbare woningen aan het lage segment van de woningmarkt.

Financiën

Om de voorbereidingskosten op de ontwikkelingen te financieren wordt per locatie een voorbereidingskrediet ingesteld. De voorbereidingskosten worden geactiveerd op de balans en moeten binnen 5 jaar leiden tot een actieve grondexploitatie. Wanneer de voorbereidingen leiden tot een grondexploitatie, worden de gemaakte kosten hierin gebracht. Over het voorbereidingskrediet worden rentelasten berekend (1,16%) die meegenomen worden in de begroting vanaf 2026. Dit bedraagt circa €700,-. De financiële gevolgen worden verwerkt middels een begrotingswijziging.

Vervolg en planning

Na de besluitvorming wordt gekeken naar het beschikbaar stellen van capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie. Daarna worden de locaties verder onderzocht en wordt een informatieavond georganiseerd. Indien een locatie haalbaar blijkt wordt een BOPA-proces opgestart door de benodigde onderzoeken uit te voeren. Het participatieproces wordt gestart met een informatieavond.

Communicatie + Participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van het Plan van Aanpak ‘Lyts Wenjen Dantumadiel’ is er een enquête uitgezet over de gehele gemeente via de gemeentelijke kanalen. Na de vaststelling van het Plan van Aanpak, een voorbereidingskrediet is toegekend en de keuze is gemaakt om de aanbevolen locaties verder te onderzoeken, wordt een informatieavond georganiseerd waarbij de beoogde locaties worden gepresenteerd.

Bijlagen

Damwâld, 25 februari 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis de burgemeester, A. Haga

Raadsbesluit

2024 / 2024-186090

De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2025;

Besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van €30.000 voor de locatie aan de Dammeloane te Damwâld beschikbaar te stellen;
2. Een voorbereidingskrediet van €30.000 voor de locatie aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen beschikbaar te stellen;
3. De financiële gevolgen middels een begrotingswijziging te verwerken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 25 maart 2025

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
M. Jonker	drs. A. Haga