Memo

gemeente Weststellingwerf

Zaaknummer: 0098203814
Documentnummer: 0098565996

Aan:	Gemeenteraad
Van:	College van B&W
Team:	Beleid
Datum:	7 december 2023
Onderwerp:	Memo raad definitieve eerste versie toolkit woningbouwinitiatieven van dorpen
Bijlage memo:	1
N.a.v. toezegging raad d.d.:	

Met deze memo wordt u geïnformeerd over de vaststelling van de definitieve eerste versie van de toolkit voor woningbouwinitiatieven van dorpen. Verder wordt de aanleiding voor, het doel van en het vervolg op de toolkit voor u belicht.

Wat is de aanleiding van ons besluit?
In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda en programma Woningbouw gepubliceerd door het Rijk. In dit programma wordt de noodzaak voor meer betaalbare woningen in Nederland benadrukt. Hiervoor moeten er tot 2030 zo'n 900.000 woningen zijn gerealiseerd waarvan twee derde betaalbare huur- en koopwoningen betreft.

In de gemeente Weststellingwerf wordt de noodzaak voor meer woningen ook door uw college onderstreept. In het collegeprogramma 2022-2026 wordt zo prioriteit gegeven aan het realiseren van meer huizen voor onze inwoners. Waarbij extra aandacht wordt gevestigd voor betaalbare starters- en seniorenwoningen. In het collegeprogramma heeft uw college de opgave opgenomen om een toolkit op te stellen als hulpmiddel, een soort symbolische gereedschapskist, om dorpen te ondersteunen in het stappenproces bij woningbouwinitiatieven. Ook om zo een versnelling en impuls te geven aan de woningbouwinitiatieven van dorpen.

Wat is het doel van de toolkit?
De toolkit wordt ingezet om dorpen te helpen en te ondersteunen bij het komen tot een woningbouwinitiatief voor nieuwbouw in een dorp. Zo biedt de toolkit duidelijkheid over de rollen (wie is aan zet), over de regels (waaraan wordt een initiatief getoetst), over het proces (welke stappen) en de kosten (welke zelf te dragen en waarin kan de gemeente ondersteunen). Via het dorpenfonds is een budget beschikbaar gesteld voor het ondersteunen van een dorp met een (stedenbouwkundig) adviesbureau. Een dorp kan aan de hand van de toolkit een concrete opdracht formuleren en een adviesbureau in de arm nemen.

Op deze manier kunnen dorpen eenvoudiger kwalitatieve woningbouwplannen opstarten. De toolkit vormt daarmee een gereedschapskist voor het omsmeden van een woningbouwinitiatief naar een haalbaar project dat bijdraagt aan de leefbaarheid van een dorp.

Hoe is de toolkit tot stand gekomen?
De afdeling RO van het team beleid heeft zich gebogen over deze opgave en heeft in samenwerking met de Vereniging Kleine Dorpen (VKD) deze eerste versie opgesteld. Om tot de voorliggende toolkit te komen, zijn meerdere werksessies georganiseerd met de werkgroep wonen van de VKD. Om de kernvragen en de behoefte voor ondersteuning vanuit dorpen inzichtelijk te maken is samen met de VKD een bewonersavond georganiseerd. Onder begeleiding van het adviesbureau Kuub is op 13 april 2023 deze bewonersavond georganiseerd voor bewoners, werkgroepen wonen van de Plaatselijke Belangen en de VKD.

Hoe is de bewonersavond verlopen?
Op 13 april 2023 heeft de bewonersavond plaatsgevonden voor het bespreken van het proces van woningbouwinitiatieven in dorpen. De aanwezigen zijn gevraagd om hun ervaringen rondom woningbouwprojecten in onze gemeente te delen en deel te nemen aan de interactieve werksessie van Kuub. Hiervoor zijn de volgende vragen met betrekking tot woningbouwinitiatieven onder de loep genomen.

I. Welke zaken kunnen verhelderd worden?
II. Waarvoor en hoe kan er ondersteuning geboden worden?
III. Welke partijen zijn er betrokken bij welke stap? En wanneer is een partij aan zet?

Tijdens de bewonersavond was er een goede opkomst, de zaal zat met zo'n 40 personen vol. Vanuit de gemeente Weststellingwerf vinden wij het mooi om te zien dat er voor het onderwerp wonen veel belangstelling is. Ook is er een duidelijke vraag van dorpen om hun woonvoorraad te kunnen uitbreiden. Zo presenteerden bewoners gedurende de werksessie enthousiast hun invulling van de toolkit. Er werden discussies gevoerd over stappen in het proces om tot een woningbouwinitiatief te komen.

Dit enthousiasme heeft niet alleen bijgedragen aan het inzichtelijk maken van kernvragen en de behoefte naar ondersteuning van dorpen, maar ook aan een leuke en doelgerichte avond.

Wat is er tijdens de bewonersavond opgehaald?
Aan de hand van de ingevulde formulieren en de presentaties tijdens de werksessie heeft de gemeente samen met Kuub concrete vragen en behoeften inzichtelijk gemaakt. Op basis van de volgende zaken is de toolkit uitgewerkt.

- Er is behoefte aan een (ambtelijk)spreekuur voor woningbouwinitiatieven van dorpen, waarbij zaken op korte termijn besproken kunnen worden (bijvoorbeeld de mogelijke aankoop van een locatie).
- De stappen in het proces om tot een haalbaar woningbouwproject te komen, dienen inzichtelijk gemaakt te worden.
- Er is behoefte aan een overzicht van de eisen die de gemeente Weststellingwerf stelt aan goede woningbouw.
- Wat is nu precies de 'stedelijke begrenzing' (rode contourlijn) en waar is die te vinden voor de dorpen?
- Er is behoefte aan een overzicht van stedenbouwkundige bureaus en procesbegeleiders die ingeschakeld kunnen worden.
- Waarover moet je bij een haalbaarheidsonderzoek minimaal duidelijkheid zien te krijgen? En is er een voorbeeld van een woonbehoefte-onderzoek?
- Wat voor financiële bijdrage kan de gemeente bieden aan dorpen en voor welke investeringen sta je als dorp zelf?
- Wat kunnen dorpen van elkaar leren?

In bijlage 1 kunt u teruglezen hoe deze zaken zijn verwerkt in de toolkit.

Wat is het vervolg op het collegebesluit?
Wij hebben de toolkit als een dynamisch groeidocument vastgesteld, zodat de toolkit *nu en in de toekomst* gebruikt kan worden om dorpen te ondersteunen. Met oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal het een en ander qua regelgeving en beleid ook aangepast worden. Doordat de toolkit als groeidocument is vastgesteld kunnen wijzigingen snel en gemakkelijk doorgevoerd worden en kunnen nieuwe bijlagen en aanvullende stukken eenvoudig toegevoegd worden.

<u>Beoogde werkwijze rondom de toolkit</u>

- De toolkit zal jaarlijks bijgehouden en, indien nodig, geactualiseerd worden;
- De toolkit zal samen met het VKD, dorpen en bewoners bijgehouden worden. Nieuwe wensen en vragen kunnen dan verkend worden en indien nodig worden verwerkt.
- De toolkit zal aangevuld worden met relevante documenten, zoals:
    - Nota kwalitatieve woningbouw (tijdelijke naam);
    - DIOR;
    - Participatiewijzer;
    - Handreiking werken met een omgevingsplan;
    - Nota omgevingskwaliteit;
    - Kaart met stedelijke begrenzing;
    - etc.
- De toolkit stelt geen nieuw beleid vast, maar is een snelhechter waar nieuw beleid ten behoeve van woningbouw/ruimtelijke procedures aan gekoppeld kan worden.
- De toolkit zal geoperationaliseerd worden als een website waar alle documenten aan toegevoegd worden en dus ook jaarlijks wordt bijgehouden.

Bijlagen

1. Definitieve eerste versie toolkit voor woningbouwinitiatieven van dorpen (0098557918)