

Gemeente Heerenveen  
T.a.v. College van B & W  
Postbus 15000  
8400 GA Heerenveen

Datum 14 augustus 2022  
Contactpersoon M.A. Roorda, m.roorda@greeninclusive.nl  
Referentie GI/NH/juli  
Onderwerp Sociaal woonplan Nieuwehorne

## Vertrouwelijk

Geacht College van B & W,

In aansluiting op eerdere gesprekken met de gemeente Heerenveen vraag ik graag uw aandacht voor het volgende. Gelet op de urgentie om het woningtekort in onze gemeente op te lossen is het belangrijk om creatief met deze uitdaging aan de slag te gaan. Daarom wil ik u verzoeken om gezamenlijk een vervolg te geven aan de inhoud van dit schrijven.

## Motivatie

Als inwoner de gemeente Heerenveen vind ik het belangrijk om bij te dragen aan een leefbare en duurzame samenleving. Vier van onze bedrijven zijn gevestigd in de gemeente Heerenveen (GreenInclusive BV, GroeneRegio.frl, Sumsare AC, Green2Grow BV). De overige bedrijven zijn gevestigd in de gemeente Smallingerland (EPS Nederland BV, Get2Green Logistics BV).

Al deze bedrijven stellen zich ten doel om de (sociale) werkgelegenheid in de regio te stimuleren, een wezenlijke bijdrage te leveren aan de klimaat- en milieuoopgave(n) en economisch verantwoord te opereren waardoor we blijvend kunnen investeren in onze regio.

Een van onze primaire doelen is het bijdragen aan sociale werkgelegenheid. Maar ook zorgen we ervoor dat we oplossingen bieden om afgedankte kunststoffen circulair in te zetten, produceren en verwaarden we natuurlijke grondstoffen en streven we ernaar om al onze (internationale) logistieke activiteiten CO2 neutraal uit te voeren.

De combinatie van economische waarde met maatschappelijk toegevoegde waarde zorgt voor de impact die we willen maken. Het is daarbij essentieel om blijvend te investeren in onze regio. Zo bieden we bijvoorbeeld oplossingen voor minima-gezinnen (Stichting Sociaal en Vitaal), waarbij we het bedrijfsleven, overheid en instellingen met elkaar weten te verbinden.

## Wonen en werken

Na ruim 18 maanden te hebben gewoond in Nieuwehorne heb ik een goed beeld gekregen van de leefomgeving, het sociaal maatschappelijk leven, de uitdagingen van het verenigingsleven en de problematiek rondom het kunnen wonen en werken in de regio. De ontwikkelingen in de afgelopen jaren hebben de toegang tot de woningmarkt voor starters en (sociale) huurders ernstig beperkt en in sommige gevallen praktisch onmogelijk gemaakt. Die feitelijke omstandigheden hebben gevolgen voor de leefbaarheid in de dorpen in de gemeente Heerenveen en meer specifiek voor de dorpen Oude- en Nieuwehorne. Starters komen bijvoorbeeld helemaal niet meer aan bod en moeten noodgedwongen elders een ellenlange zoektocht naar woonruimte ondergaan. Dat betekent ook dat de dorpen 'vergrijzen' getuige het feit dat de gemiddelde huizenprijs in Nieuwehorne in 2021 € 373.000 bedroeg en € 579.000 in Oudehorne. Bedragen die voor starters verre van haalbaar zijn. Een modaal inkomen in Nederland bedraagt € 38.000 bruto maar het gemiddelde inkomen in Fryslân is 'slechts' € 30.100

bruto. Het is duidelijk dat er voor starters in de regio amper kansen zijn om zelfstandig te kunnen wonen in het dorp waar zij zijn opgegroeid.

De onwenselijke effecten die deze omstandigheden met zich meebrengen zijn divers. Het verenigingsleven staat onder druk (teruglopend ledenaantal), de participatie van inwoners loopt terug, openbare voorzieningen komen onder steeds grotere druk te staan en de ongelijkheid ten opzichte van starters en sociale huurders neemt toe.

### **Oplossingsgerichte aanpak**

Het is essentieel dat we nu samen met de overheid inspelen op deze ontwikkelingen en sociale duurzame oplossingen bieden voor de – alsmaar groeiende – woonproblematiek. Wij zijn ervan overtuigd dat wij zowel particulier alsook met onze bedrijven een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan passende huisvesting met oog voor onze maatschappij.

Dit maken we graag aan u concreet. Ons bedrijf Green2Grow BV heeft agrarische grond en kan mogelijk deels worden gebruikt voor de bouw van woningen voor starters en sociale huurders. Het staat ons voor om samen met de gemeente Heerenveen te beoordelen of het mogelijk is om een sociaal woonplan op deze locatie(s) te ontwikkelen. Een woonplan dat aansluit bij de behoeften en de reeds gedefinieerde woonproblematiek van en in de regio.

***Wij gaan uit van realisatie zonder winstoogmerk. Het is in onze ogen niet redelijk om onevenredig geld te verdienen ten koste van lokaal maatschappelijke problemen en woning schaarste. Geld is voor ons een middel om een zo groot mogelijke impact te hebben, zonder ons voortbestaan in gevaar te brengen.***

Green2Grow BV heeft perceel 'MDM02-J-1577', gelegen direct aan de straat Flaijel in Nieuwehorne in bezit. Dat perceel ligt tevens recht tegenover een nieuwbouwwijk die enkele jaren geleden in Nieuwehorne is gerealiseerd.

Het perceel heeft op dit moment nog een agrarische bestemming. De gemeente Heerenveen is bij machte – mits zij dat zou willen – om de bestemming te wijzigen waardoor woningbouw mogelijk wordt. Natuurlijk begrijpen wij ook dat een dergelijke wijziging niet vanzelfsprekend is en er tenminste toe moet leiden dat ons landelijke gebied leefbaar blijft en planologisch dus goed moet worden onderbouwd.

Gelet op het feit dat projectontwikkelaars (vooral) een winstoogmerk hebben en gerealiseerde winsten aan de regio kunnen onttrekken, willen wij dit anders doen. Daarom stellen wij voor om de gehele ontwikkeling van een duurzaam en sociaal woonplan in eigen beheer, in samenwerking met professionals, uit te voeren.

### **Samenstelling nieuwbouw 'eco'wijk Nieuwehorne**

De beoogde woonwijk moet in onze ogen voldoen aan een aantal kenmerken. Wij stellen ons ten doel om woningen te realiseren die met de meest duurzame materialen worden gebouwd, energie neutraal zijn en CO2 hebben vastgelegd door bijvoorbeeld gebruik te maken van hout, natuurlijke isolatie en/of gerecyclede materialen/ tweede generatie grondstoffen. Daarbij gaan we uit van 40 woningen waarvan er 20-25 voor starters beschikbaar komen. De overige te bouwen woningen kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met een woningcorporatie.

### **Professionele ondersteuning**

Uiteraard is onze aanpak ook praktisch getoetst met betrekking tot de bouwactiviteiten. De propositie kan inmiddels op steun rekenen van Wind Groep uit Drachten, zij zijn actief als projectontwikkelaar in Nederland en genieten een uitstekende reputatie. Algemeen Directeur Harmen Wind heeft zijn medewerking toegezegd om in gezamenlijkheid met ons en de gemeente Heerenveen het voorstel nader uit te werken. Ook Hans Achterbosch, oprichter en directeur van Achterbosch Architecten uit Leeuwarden toont zich bereid om dit sociale initiatief te steunen, ons bij te staan en de verdere ontwikkeling mogelijk te maken.

### **Financiële uitgangspunten**

Wij stellen ons ten doel om de gerealiseerde woningen (met een minimaal woonoppervlak van 100m<sup>2</sup>) aan te bieden aan de markt voor maximaal € 244.500 per woning v.o.n.). Door hierop in te zetten worden én blijven de woningen toegankelijk voor de doelgroep(en). Wij kunnen deze ambitie mogelijk maken omdat wij een andere (lees: lagere) kostenstructuur kennen dan 'marktpartijen'. Zo is de beoogde bouwbestemming door de initiatiefnemers aangekocht als agrarische grond. Hiervoor is de agrarische grondprijs betaald waardoor dus de uiteindelijke grond-, bouw- en ontwikkelingskosten relatief laag zijn.

Tevens verwachten wij, dat wanneer wij op basis van de genoemde uitgangspunten de woningen kunnen realiseren, er een bescheiden 'winst' kan worden geboekt wanneer alle woningen zijn verkocht. Het is ons doel om deze 'winst' volledig toe te kennen aan een regionale sociaal maatschappelijke bestemming. Wij stellen voor om er samen met de gemeente Heerenveen voor te zorgen dat het volledige bedrag ter beschikking kan worden gesteld aan de inwoners van Oude- en Nieuwehorne. Het geld kan de komende jaren, vanuit een stichting met een onafhankelijk bestuur, worden aangewend om de leefbaarheid van het dorp te stimuleren, basisschoolvoorzieningen te verbeteren, het verenigingsleven te faciliteren en kan bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor de verdere verduurzaming van openbare voorzieningen.

### **Wat we van de gemeente Heerenveen vragen**

Wij vragen u om zo snel als mogelijk samen in gesprek te gaan en met elkaar te verkennen of, en zo ja, hoe we op passende wijze invulling kunnen geven aan de voorgestelde propositie.

Wij verwachten dat we samen in staat zijn om heel praktisch échte oplossingen aan te dragen die niet alleen de problemen het hoofd bieden, maar tevens ook als voorbeeld kunnen dienen voor andere regio's. Het vraagt om een nieuwe manier van denken van uw gemeente om samen te werken met sociale bedrijven die zonder winstoogmerk de regio in sociaal en economisch opzicht willen versterken.

### **Resumé:**

- Wij verzoeken de gemeente Heerenveen om mee te werken aan een bestemmingsplan wijziging van het hierboven genoemde perceel.
- Wij verzoeken de gemeente Heerenveen om samen met ons een duurzaam en sociaal woonplan te ontwikkelen en vorm te geven dat recht doet aan het oplossen van de gedefinieerde problematiek.
- Wij vragen de gemeente Heerenveen vriendelijk om spoedig in overleg te treden met de initiatiefnemers.

In het vertrouwen dat er op korte termijn een inhoudelijk gesprek mogelijk is, zien wij uw nadere berichten met belangstelling tegemoet. Mocht u eerder vragen over dit schrijven hebben kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

M. A. (Marthijs) Roorda

GreenInclusive B.V.  
Tel: 0031 620 129 094  
Email: [m.roorda@greeninclusive.nl](mailto:m.roorda@greeninclusive.nl)