

Gemeente Heerenveen
T.a.v. gemeenteraad Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

Datum 29 november 2022
Contactpersoon M.A. Roorda, m.roorda@greeninclusive.nl
Referentie GI/GH/22/NOV
Onderwerp Sociaal woonplan Nieuwehorne

Geachte leden van de gemeenteraad Heerenveen,

Op donderdag 17 november jl. heeft u van de griffie mijn brief, gericht aan het College van B & W, van 14 augustus 2022 ontvangen.

De reden dat u als raadslid deze brief heeft ontvangen schuilt in het feit dat het College (nog) niet inhoudelijk heeft willen reageren op deze brief. Dat is spijtig, want juist in deze moeilijke tijd hebben wij (GreenInclusive BV) ons ingespannen om actief bij te dragen aan betaalbare, sociale en duurzame lokale oplossingen inzake beschikbare en betaalbare woningen in de gemeente Heerenveen.

Op 17 november jl. is er tijdens de commissievergadering ROM in korte bewoordingen gerefereerd aan het voorgestelde initiatief en heeft de raadsfractie van Gemeentebelangen in zijn algemeenheid hierover vragen gesteld aan de verantwoordelijke wethouder. Ik ben zelf bij deze vergadering aanwezig geweest als toehoorder. Inmiddels heb ik de antwoorden van het College op de gestelde vragen door Gemeentebelangen ontvangen en voel ik mij geroepen om u als raadslid aanvullend te informeren over het voorgestelde initiatief.

De antwoorden die door het College zijn gegeven op de gestelde vragen zijn politiek correct, doch gaan voorbij aan de urgentie om maatregelen te nemen om het schreeuwend te kort aan duurzame sociale betaalbare huur- en starterswoningen tegen te gaan. Dit vraagt om eigentijdse maatregelen van een sterk gemeentebestuur. Hoewel er begrip is voor het feit dat het College zorgvuldig te werk wenst te gaan is de motivering van de antwoorden teleurstellend. In de brief van 22 november jl. verwijst het College naar een stappenplan. Hieruit blijkt dat een initiatief zoals dat door ons is voorgesteld pas na de eerste drie stappen aan de orde kan komen. Gelet op de historie en aard en inhoud van eerdere besluitvorming in relatie tot wonen in de gemeente Heerenveen, is het de vraag of het sociale initiatief -zonder winsttoogmerk- zoals voorgesteld tegen die tijd nog in te passen is. Een dergelijk initiatief wordt nu immers niet door u op de agenda gezet, met als gevolg dat deze niet inhoudelijk beoordeeld wordt en/of een dialoog wordt aangegaan. Deze volgorde van zaken zal kunnen leiden tot het feit dat er geen ruimte meer is om het initiatief in te passen omdat het geen onderdeel is van de 'woonvisie'. Dat kan leiden tot ondoelmatigheid, terwijl dat niet nodig is. De uitvoerbaarheid van het initiatief is onlosmakelijk verbonden met de voorgestelde locatie en biedt volop kansen. Mede hierom wil ik u nogmaals het belang van het initiatief toelichten en daarmee de gemeenteraad de gelegenheid te geven om aan de voorkant van het proces sturing te kunnen geven.

Het initiatief

GreenInclusive BV en Green2Grow BV zijn gevestigd in de gemeente Heerenveen. Genoemde bedrijven maken onderdeel uit van een groep bedrijven die zich allemaal bezighouden met het terugdringen van CO₂ uitstoot, stikstofreductie, grondstoffen- en energie transities, sociale werkgelegenheid en het in bredere zin impact kunnen maken in de regio. Ondergetekende en Hendrik

Roorda hebben een meerderheidsbelang in al deze bedrijven en stellen zich ten doel om oplossingen te bieden voor de economische, ecologische en sociale uitdagingen in- en van onze regio. Dat gebeurt enerzijds door duurzame en sociale bedrijfsmodellen te ontwikkelen en te exploiteren en anderzijds door blijvend te investeren in onze regio en financiële middelen vrij te maken voor lokale sociale initiatieven die we zelfstandig, ofwel in samenwerking met anderen mogelijk maken. Het meest recente voorbeeld hiervan is de oprichting en realisatie van de sociale zelfoogsttuin in Nieuwehorne. Hier worden jaarlijks voor ruim 300 armoede gezinnen 200.000 gezonde maaltijden geproduceerd en gratis ter beschikking gesteld.

Op 7 januari 2021 is Green2Grow BV eigenaar geworden van een voormalige melkveehouderij in Nieuwehorne. Tezamen met de locatie (Schoterlandseweg 3, 8414 LM) is er 37 hectare landbouwgrond aangekocht die in en rondom Nieuwehorne ligt gesitueerd. Deze landbouwgrond wordt gebruikt voor agrarische activiteiten (productie van vezelgewassen/ natuurlijke grondstoffen). Op 7 januari 2021 ben ik zelf ook inwoner geworden van Nieuwehorne en ben ik betrokken bij de sportvereniging, het dorpsarchief en heb ik kennism gemaakt met Plaatselijk Belang, een organisatie van vrijwilligers die zich sterk maakt voor een prettige, veilige en sociale leefomgeving.

Als inwoner en ondernemer in de gemeente Heerenveen vind ik het belangrijk om bij te dragen aan een leefbare en duurzame samenleving. Gelet op de actuele woonproblematiek in- en rondom de dorpen binnen de gemeente, heb ik het College meerdere malen benaderd om gebruik te maken van ons aanbod om concrete oplossingen te bieden voor de problemen die er zijn ontstaan. Alleen samen kunnen we stappen vooruit maken om de maatschappelijke problemen in relatie tot de wooncrisis het hoofd te bieden.

In de afgelopen jaren is 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.

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 deze kan 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.

Green2Grow BV heeft perceel 'MDM02-J-1577', gelegen direct aan de straat Flaeijel 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 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 door lokale bedrijven 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 100m²) 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 (alleen de reeds daadwerkelijk gemaakte aankoopkosten zullen worden doorbelast) 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 alsnog 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.

In het kort

1. GreenInclusive/ Green2Grow B.V. wil de beoogde woningen realiseren als 'non-profit projectontwikkelaar', wij behouden zelf de grond (geen grondspeculaties etc.) waardoor woningen significant goedkoper kunnen worden gebouwd

2. Na realisatie en verkoop van woningen resteert er +/- € 1.000.000, dit bedrag zal volledig worden aangewend om de dorpen Oude- en Nieuwehorne leefbaar, vitaal en duurzaam te maken
3. Transparante kostenstructuur, uniek project, in- en voor de regio en doelgroep(en)
4. De bouw van 40 woningen betekent een economisch impuls voor lokale bedrijven die voor de uitvoering zullen gaan zorgen
5. De Gemeente Heerenveen kan zich als enige gemeente in Nederland profileren door de realisatie van dit sociale woonproject mogelijk te maken zonder zelf te hoeven investeren. Met andere woorden: de gemeente geeft een signaal af dat bouwen van woningen in de gemeente Heerenveen betekent dat we dat samen sociaal en met een positieve impact op onze regio vormgeven
6. De Gemeente Heerenveen realiseert direct een aantal doelstellingen; 1. Woonruimte voor beoogde doelgroepen 2. Betaalbare sociale woningen t.b.v. woning coöperaties 3. Economische impuls voor lokale bedrijven 4. Vrij besteedbaar geld t.b.v. leefbaarheid dorpen 5. Landelijke publiciteit (groen, duurzaam, betaalbaar en sociaal wonen voor jongeren, starters en huurders)

Wij veronderstellen dat deze unieke sociale propositie alleen kans van slagen heeft wanneer u als raad zich vooraf sterk maakt voor deze plannen en op de agenda plaatst. De volgorde van de agenda die door de verantwoordelijke wethouder is voorgesteld gaat in de beantwoorde brief deels voorbij aan een woonvisie die recht doet aan de huidige vragen en toekomstige oplossingen. U heeft als raad de mogelijkheid om echt het verschil te maken voor de inwoners van deze gemeente. Tegelijkertijd bent u in staat om duidelijk te maken dat er juist niet onevenredige winsten moeten worden behaald door 'marktpartijen' (die vervolgens worden onttrokken aan onze regio) aan sociaal maatschappelijke problemen.

Draagvlak en actie van de gemeenteraad

De vraag aan u als raad is dan ook of we met elkaar de bereidheid willen tonen om écht impact te maken. Dit kunt u doen door uw College te vragen om op hele korte termijn samen met ondergetekende de gesprekken aan te gaan die kunnen leiden tot een concreet voorstel aan de raad, waardoor we zo snel als mogelijk samen échte oplossingen voor échte problemen kunnen bieden aan de inwoners van de gemeente Heerenveen.

In het vertrouwen u met deze informatie van dienst te zijn geweest spreek ik de wens uit om met elkaar een positief vervolg te kunnen geven aan de beoogde woonvisie. Mocht u 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