

Initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht

Datum agendering 03-04-2025

Indieners

Adrie Weiland, Emma Zuidema, Paul de Cock, Doeke de Jong, Haije Stellingwerf en Laas Douma

Onderwerp Initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig bouwen op erfpacht

Uit naam van de fractie(s) van

Gemeentebelangen Waadhoeke
FNP Waadhoeke
SAM Waadhoeke

Portefeuillehouder Wethouder Kees Arendz

Samenvatting

De gemeente Waadhoeke heeft een tekort aan betaalbare woningen voor starters en senioren. In kleinere dorpen leidt dit tot het vertrek van jongeren en voor senioren is het onmogelijk om een kleinere aangepaste woning te vinden.

De Omgevingswet maakt flexibeler en sneller bouwen mogelijk, wat de basis vormt voor deze pilot.

In deze pilot worden in 2 dorpen van Waadhoeke elk 6 woningen gerealiseerd op gemeentegrond. Dit biedt kansen om - met steun van dorpsbelangen - jongeren te behouden, senioren geschikte huisvesting te bieden en de leefbaarheid van die dorpen te versterken.

Voorstel

1. Een pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht te starten.
2. 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.

Inleiding

Ondanks de vastgestelde woonvisie en ingediende moties met betrekking tot kleinschalig bouwen voor met name starters ziet de raad onvoldoende resultaat in de realisatie. Met dit initiatiefvoorstel willen we een beweging in gang zetten die in meerdere dorpen en wijken als voorbeeld zou kunnen dienen.

Beoogd (meetbaar) effect

Voor de zomer heeft de gemeenteraad een uitgewerkt plan dat het mogelijk maakt om in 2 dorpen van Waadhoeke snel te beginnen met Pilot-bouwprojecten van (samen) 12 woningen.

De opgedane ervaringen in de Pilot kan in andere dorpen en wijken van onze gemeenten de bouw van woningen voor jongeren en senioren versnellen.

Met de Pilot kunnen jongeren voor deze dorpen worden behouden en kunnen senioren in hun eigen dorp langer zelfstandig blijven wonen.

Motivering voor het initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht

1. **Anticiperen op urgente woningbehoefte**

De vraag naar betaalbare, duurzame woningen voor zowel starters als senioren is hoog. Door nú te handelen, kan de gemeente voorzien in deze dringende behoefte, terwijl zij tegelijkertijd de leefbaarheid van dorpen en wijken versterkt.

Het pilotproject draagt bij aan het versnellen van woningbouw, een belangrijke stap om de woningnood te verlichten.

2. Gebruik maken van kansen binnen de Omgevingswet

De Omgevingswet biedt mogelijkheden voor lokaal maatwerk en versterkt participatie van inwoners. Dit initiatief benut deze wet om snelle, flexibele en dorps- en wijkgerichte oplossingen te realiseren, zoals prefab/modulaire woningen en welstandsvrij bouwen.

3. Onderdeel van breder woonbeleid

Het voorstel sluit aan bij het coalitieakkoord waarin het onderzoek naar het gebruik van gemeentegrond voor erfpacht werd genoemd. Tot nu toe is hier geen invulling aan gegeven. Door het pilotproject op gemeentegrond uit te voeren en erfpacht te benutten, wordt een concrete stap gezet in de uitvoering van dit beleid.

4. Visie op toekomstig wonen en zorg

Dit initiatief kan bijdragen aan een breder woon(zorg)beleid. Door nu woningen te realiseren met oog op duurzaamheid, flexibiliteit en nabijheid, worden toekomstige woon- en zorgvragen proactief aangepakt.

Het initiatiefvoorstel biedt een kans om urgente problemen aan te pakken, beleid tot uitvoering te brengen en toekomstbestendige oplossingen te creëren voor de gemeenschap.

Alternatieven

Op dit moment zijn er en zien wij geen alternatieven die de bouw van betaalbare duurzame woningen voor jongeren en senioren in onze dorpen en wijken versnellen.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad positief besloten heeft over deze Pilot Kleinschalig Bouwen zien we de volgende fasering:

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.

Dit beleid voor Kleinschalig Bouwen op erfpacht moet onderdeel worden van het gehele woon(zorg)beleid.

Participatie

De Pilot vraagt nadrukkelijk om samenwerking met dorpsbelangen en inwoners om hun ideeën mee te nemen zodat er draagvlak ontstaat en de kans op bezwaarprocedures minimaal is.

Financiën

Alle kosten voor de Pilot gedekt uit de bestaande budgetten voor Wonen.

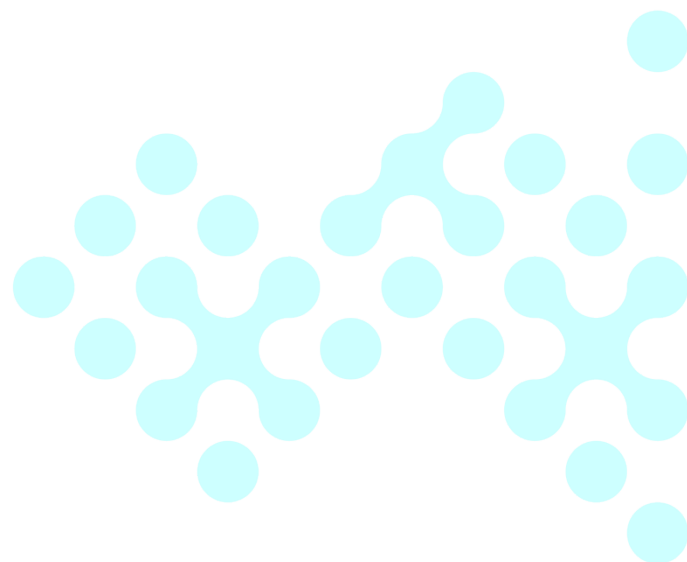
Bijlagen

Bijlage 1: Zienswijze college op Initiatiefvoorstel pilot Kleinschalig bouwen op erfpacht

Adrie Weiland en Emma Zuidema namens Gemeentebelangen Waadhoeke;

Paul de Cock en Doeke de Jong namens FNP Waadhoeke;

Haije Stellingwerf en Laas Douma namens SAM Waadhoeke.



De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van de fractie(s) van Gemeentebelangen, FNP en SAM;

BESLUIT

1. Een pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht te starten.
2. 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. **Betaalbare, duurzame woningen**
In 1 dorp van Waadhoeke - binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt - binnensplans tenminste 6 betaalbare en duurzame woningen 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.
4. Bij de Pilot een werkgroep met afgevaardigden van alle raadsfracties betrokken wordt, om te ervaren en leren welke vraagstukken aan de orde komen om nieuwe kleinschalige betaalbare bouwprojecten in Waadhoeke te realiseren.
5. De gemeenteraad het uitgewerkte voorstel in een kernsessie in Q3 kan bespreken.
6. Het uitgewerkte voorstel in december 2025 ter besluitvorming in de gemeenteraad geagendeerd kan worden.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025,

ner2

, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.