

AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	16 september 2025	Behandelend ambtenaar	R. Snuif
Datum agendering	18 december 2025	E-mailadres	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Voorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht	Telefoonnummer	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting Op 3 april 2025 heeft de raad het initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht aangenomen met een amendement. Het college kreeg hierbij de opdracht om aan de raad een voorstel aan te leveren waarin betaalbare duurzame woningen, gunstige financiële voorwaarden en grote lokale betrokkenheid een plek krijgen. Het is de bedoeling dat het moet gaan om tenminste 6 woningen in één dorp in Waadhoeke. Onderdeel van het amendement was onder meer het besluit om bij deze pilot een werkgroep met afgevaardigden van alle raadsfracties te betrekken, om te ervaren en leren welke vraagstukken aan de orde komen om nieuwe kleinschalige betaalbare bouwprojecten in Waadhoeke te realiseren.

Het voorliggende voorstel is derhalve een uitwerking van de opdracht van de raad aan het college.

Voorstel

1. De gekozen verhouding van doelgroepen (starters en senioren) met betrekking tot het verdelen van de te realiseren woningen vast te stellen.
2. Het voorliggende ontwerp vast te stellen.
3. De erfpacht constructie vast te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 25.000,- ten behoeve van het initiatiefvoorstel beschikbaar te stellen.
5. De vervolg planning vast te stellen.

Aanleiding

Op 3 april 2025 heeft de raad het initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht aangenomen met een amendement. Het college kreeg hierbij de opdracht om aan de raad een voorstel aan te leveren waarin betaalbare duurzame woningen, gunstige financiële voorwaarden en grote lokale betrokkenheid een plek krijgen. Het is de bedoeling dat het moet gaan om tenminste 6 woningen in één dorp in Waadhoeke. Onderdeel van het amendement was onder meer het besluit om bij deze pilot een werkgroep met afgevaardigden van alle raadsfracties te betrekken, om te ervaren en leren welke vraagstukken aan de orde komen om nieuwe kleinschalige betaalbare bouwprojecten in Waadhoeke te realiseren.

In een prettige sfeer is open en transparant gesproken over de (on)mogelijkheden van locaties, verbeeldingen van woningen, de financiën, de Omgevingswet (onder andere welstand en participatie) en erfpacht. Een aantal zaken zijn echter nog niet besproken/voorgelegd aan de werkgroep, maar vanuit het presidium is ervoor gekozen om de raad via een memo te informeren. Dit is op 8 juli 2025 gebeurd.

Vanwege het feit dat nog een aantal zaken niet nader besproken is met de werkgroep, worden in het voorliggende voorstel keuzes gemaakt door het college die zoveel mogelijk recht doen aan de opzet en inhoud van het initiatiefvoorstel van de raad.

Echter, omdat de raad initiatiefnemer is, is tijdens de kernsessie op 7 oktober 2025 aan de raad gevraagd of dit voorstel in hun ogen de passende vertaling is van hun initiatiefvoorstel. Het is daarom, dat aan de raad zelf in dit voorstel ook (andere) keuzes per onderdeel middels alternatieven worden voorgelegd. Hiermee kan de raad zelf nog explicieter invulling geven aan hun eigen initiatiefvoorstel.

Op basis van het raadsbesluit van 3 april 2025 en de gesprekken met de raads werkgroep daarna is voor de navolgende hoofdlijn gekozen:

Binnen de gemeente Waadhoeke is slechts één locatie aanwezig die voldoet en ruimte biedt aan het criterium binnenplans bouwen van tenminste 6 betaalbare en duurzame woningen op grond die in eigendom is van de gemeente Waadhoeke. Deze locatie is gelegen in het dorp Minnertsga, tegenover de Lange Dyk 15 tot en met 31.

Op deze locatie is voor een invulling gekozen met een zevental woningen die stedenbouwkundig voorstelbaar en inpasbaar zijn binnen de huidige woonomgeving (zie Bijlage 1). Vier van deze zeven woningen zullen expliciet worden toegewezen aan jongeren in eerste instantie uit het dorp zelf van maximaal 35 jaar oud en met een inkomen tot modaal (conform de op 3 maart 2022 door de raad unaniem vastgestelde definitie van een starter opgenomen in de notitie: Kansen voor starters in Waadhoeke november 2021).

De overige drie woningen worden expliciet toegewezen aan ouderen met een leeftijd van 55 jaar en ouder, eveneens in eerste instantie uit het dorp zelf om hiermee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

De kosten voor de (toekomstige) bewoners worden verlaagd door de grond op erfpachtbasis beschikbaar te stellen. Daarnaast kent de gemeente Waadhoeke voor jongeren nog de starterslening.

Eind augustus/begin september 2025 heeft participatie plaatsgevonden in het dorp Minnertsga. Vooreerst is Plaatselijk Belang Minnertsga op 27 augustus 2025 de hoogte gebracht van het initiatiefvoorstel, waarna tijdens een inloopmiddag/-avond op woensdag 10 september 2025 zowel de direct omwonenden als de overige inwoners van Minnertsga op de hoogte zijn gesteld. Hierna heeft een ieder de mogelijkheid gehad om voorafgaand aan de kernsessie van 7 oktober 2025 op-/aanmerkingen dan wel toevoegingen/verbeteringen aan te dragen via de griffie. Tijdens de kernsessie van 7 oktober 2025 zelf kon ook worden ingesproken.

Beoogd (meetbaar) effect

Het kunnen realiseren van woningbouw die recht doet aan het initiatiefvoorstel 'Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht' vanuit de gemeenteraad.

Motivering

1.1 De expliciete verdeling van de te realiseren woningen onder jongeren en ouderen komt voort uit het beoogd meetbaar effect van het initiatiefvoorstel van de raad.

In het beoogd meetbaar effect van het initiatiefvoorstel staat *"Met de Pilot kunnen jongeren voor deze dorpen worden behouden en kunnen senioren in hun eigen dorp langer zelfstandig blijven wonen."* Om dit beoogd meetbaar effect te kunnen realiseren is daarom ervoor gekozen dat:

- Vier van deze zeven woningen expliciet zullen worden toegewezen aan jongeren in eerste instantie uit het dorp zelf van maximaal 35 jaar oud en met een inkomen tot modaal (conform de op 3 maart 2022 door de raad unaniem vastgestelde definitie van een starter opgenomen in de notitie: Kansen voor starters in Waadhoeke november 2021).
- De overige drie woningen expliciet worden toegewezen aan ouderen met een leeftijd van 55 jaar en ouder eveneens in eerste instantie uit het dorp zelf om hiermee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Om de expliciete toewijzing voor zowel jongeren als ouderen per aangewezen woning te kunnen borgen zal de gemeente deze voorwaarde contractueel opnemen in de op te stellen anterieure overeenkomst, die met een ontwikkelende marktpartij zal worden afgesloten.

2.1 Met dit ontwerp wordt recht gedaan aan zowel doel als inhoud van het initiatiefvoorstel van de raad.

De invulling van deze locatie met een zevental woningen, die stedenbouwkundig voorstelbaar en inpasbaar zijn binnen de huidige woonomgeving en woonbestemming, voldoet aan het unaniem aangenomen besluit dat binnen één dorp tenminste zes betaalbare en duurzame woningen worden gerealiseerd op gemeentegrond (zie bijlage 1).

In combinatie met het bovenstaande (stedenbouwkundig voorstelbaar en inpasbaar in het huidige bouwvlak) is het ook de verwachting dat dit ontwerp financieel gezien het goedkoopst te realiseren is. Waardoor rekening wordt gehouden met het in het initiatiefvoorstel opgenomen aspect betaalbare, duurzame woningen.

3.1 Het voorstel voldoet aan het uitgangspunt om te bouwen op erfpacht.

De kosten voor de (toekomstige) bewoners worden verlaagd door de grond op erfpachtbasis beschikbaar te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze woningen zal worden opgenomen dat deze niet het bloot eigendom willen verkopen. Verder wordt een antispeculatie beding opgenomen. Dit alles om het doel van de pilot: betaalbare, duurzame woningen met gunstige financiële voorwaarden voor zowel starters als senioren te borgen. Daarnaast kent de gemeente Waadhoeke voor jongeren nog de starterslening.

Om de (toekomstige) bewoners maximaal tegemoet te komen is het idee om ook de mogelijkheid tot koop aan te bieden (direct of op termijn). De exacte financiële gevolgen worden nog uitgewerkt. Het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie lijkt daarbij de doelstelling van het initiatiefvoorstel in de weg te staan (zie kanttekening 3.1).

4.1 Zonder voorbereidingskrediet kan geen start gemaakt worden met de uitvoering van het initiatiefvoorstel.

Om de start van de uitvoering van het initiatiefvoorstel mogelijk te maken is een voorbereidingskrediet benodigd. Hiermee kunnen de voorbereidende werkzaamheden, zoals diverse onderzoeken, besteksvorbereiding bouw- en woonrijp maken, begeleiding tenderproces voor de uitgifte van de gronden, worden betaald.

5.1 De vervolgplanning is opgesteld in de geest van het initiatiefvoorstel

Zowel in het initiatiefvoorstel als tijdens de werkgroep sessies is aangegeven dat snelheid een belangrijk onderdeel vormt binnen het initiatiefvoorstel. Ook wordt ingezet op grote lokale betrokkenheid met dorpsbelangen en inwoners om draagvlak te creëren en het risico op bezwaarprocedures te voorkomen.

Beide boven benoemde aspecten kennen strijdigheid met elkaar. Snelheid verhoudt zich meestal moeilijk met het zorgvuldig meenemen van en communiceren met alle betrokken partijen. Zeker, als over meerdere onderdelen van het initiatiefvoorstel verschil van mening bestaat. Om beide aspecten toch te verenigen is gekozen voor een participatievorm (informer en raadplegen). Zie hiervoor ook het door het college vastgestelde participatieplan voor het initiatiefvoorstel dat op 28 augustus 2025 met de raad is gedeeld middels een memo.

Daarnaast is, met het oog op de gewenste snelheid, gezocht naar een locatie die vanuit het oogpunt van procedures en vergunningen snel kan worden ingevuld. Door een plan te ontwikkelen dat zoveel mogelijk past binnen het huidige (tijdelijke) Omgevingsplan is er geen sprake van uitgebreide procedures en zijn de juridische risico's (in mogelijk bezwaar en beroep) klein. Daarmee is de kans groot dat al in 2026 tot uitvoering kan worden overgegaan.

Kanttekeningen/risico's

2.1 Genoemde bouw prijs per woning is niet te garanderen.

In het initiatiefvoorstel van de raad staat onder gunstige financiële voorwaarden een bedrag genoemd van € 205.000 voor de realisatie van een woning. Dit bedrag ligt ver onder de stichtingskosten van een nieuwbouw woning, die tijdens de kernsessie op 13 mei 2025 met de raad is gedeeld in het kader van het Woonbehoefteonderzoek Waadhoeke mei 2025. Hierin staat dat in Waadhoeke € 285.000 als haalbare stichtingskosten voor goedkope koop wordt aangehouden, mede op basis van het veldwerk onder jongeren en starters.

Uiteraard zullen bij de aanbesteding van deze locatie aan de markt inschrijvingsvereisten, zoals een zo laag mogelijke prijs per woning (waarbij de richtprijs van € 205.000 per woning kan worden opgenomen) en circulariteit gevraagd kunnen worden. Hier kunnen ontwikkelende marktpartijen dan invulling aan proberen te geven. Of dit haalbaar is zal blijken tijdens de aanbesteding.

3.1 Uitvoering van de pilot leidt niet tot een sluitende grex.

Vanuit het door de raad vastgestelde grondbeleid is het regel dat een grondexploitatie (grex) in beginsel sluitend moet zijn. In het plan is bijv. ruimte gereserveerd voor de ontsluiting van de achterliggende gronden. Deze zal pas worden gerealiseerd bij de daadwerkelijke realisatie van deze gronden en zal een (tijdelijke) groene inrichting krijgen en tevens dienen als toegang voor het achterliggende resterend perceel. Daarmee blijven de kosten voor de inrichting van het gebied relatief beperkt. De kosten voor de verdere inrichting (riool, groen, parkeren etc.) vallen wel in de grondexploitatie van het plangebied. Hoewel een exacte berekening pas kan worden gemaakt als het plan volledig is uitgewerkt laat een eerste verkenning zien dat om een sluitende exploitatie te bereiken er een vierkante meterprijs van € 200,- tot € 225,- ex b.t.w. gehanteerd moet worden.

Daarnaast speelt de complexiteit van de keuze voor (gedeeltelijke) uitgifte op basis van erfpacht. Om de jaarlijkse kapitaallasten te dragen zal de hoogte van de canon per woning jaarlijks tussen de € 1.000,- en € 1.250,- euro liggen.

Om zoveel mogelijk recht te doen aan de strekking van het initiatiefvoorstel en bijv. een lagere prijs per m2 te hanteren of een scherpere erfpachtcanon, zal moeten worden afgeweken van het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie.

Alternatieven

1.1 Het loslaten van een expliciete verdeling van doelgroepen

Het opnemen van een expliciete verdeling komt voort als vertaling vanuit het initiatiefvoorstel. Het is echter goed voorstelbaar dat de raad met haar initiatiefvoorstel meer invullingsvrijheid wil bieden voor deze twee doelgroepen. Als bijvoorbeeld alleen senioren geïnteresseerd zijn in het gekozen ontwerp, worden dan alle woningen toegewezen aan deze doelgroep of worden dan toch woningen vrijgehouden voor starters?

2.1 Een ander ontwerp is voorstelbaar, dit kan echter wel consequenties hebben.

Uiteraard kan voor deze locatie, bijvoorbeeld als gevolg van de uitkomsten van het participatietraject en de daarna gevoerde discussie tijdens de kernsessie op 7 oktober 2025, door de raad als initiatiefnemer gekozen worden voor een ander ontwerp.

Een andere invulling met een ander ontwerp zou ertoe kunnen leiden, dat dit ontwerp niet past binnen de huidige woonomgeving en woonbestemming. Naast het feit dat het nieuwe ontwerp ook financiële consequenties zal hebben, is het mogelijk dat bij een ander ontwerp als nog een uitgebreide procedure gevolgd moet worden alvorens tot realisatie over te kunnen gaan. Of dit zo is, is afhankelijk van het gekozen ontwerp.

3.1 Niet stringent vasthouden aan de erfpacht constructie

Mocht blijken dat erfpacht, zoals benoemd in de motivering van het initiatiefvoorstel van de raad om welke reden dan ook niet gewenst is dan is het mogelijk om dit aspect te laten vervallen. Het uiteindelijke doel is om de beide doelgroepen op korte termijn aan betaalbare, duurzame woningen te helpen.

4.1 Voor dit deelbesluit is geen alternatief.

Ongeacht de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot dit voorstel, zal om te kunnen starten met de uitvoering van het initiatiefvoorstel een voorbereidingskrediet benodigd zijn. Hiermee kunnen de voorbereidende werkzaamheden worden betaald.

5.1 Een alternatieve planning leidt tot vertraging.

Een alternatief is om meer tijd te nemen voor het initiatiefvoorstel, zodat meer tijd besteed kan worden aan participatie met het dorp en het specifiekere uitwerken van een breed gedragen ontwerp. Dat behoort nu niet tot de mogelijkheden door de ambitieuze planning vanuit het initiatiefvoorstel.

Vervolg

Het beoogde vervolg is in argument 5.1 geschetst.

Participatie

Eind augustus/begin september 2025 heeft participatie plaatsgevonden in het dorp Minnertsga. Vooreerst is Plaatselijk Belang Minnertsga op 27 augustus 2025 de hoogte gebracht van het initiatiefvoorstel, waarna tijdens een inloophiddag/-avond op woensdag 10 september 2025 zowel de direct omwonenden als de overige inwoners van Minnertsga op de hoogte zijn gesteld. Hierna heeft een ieder de mogelijkheid gehad om voorafgaand aan de kernsessie van 7 oktober 2025 op-/aanmerkingen dan wel toevoegingen/verbeteringen aan te dragen via de griffie. Tijdens de kernsessie van 7 oktober 2025 zelf kon ook worden ingesproken.

Financiën

Op basis van de uitkomsten van de kernsessie op 7 oktober 2025 én de hierop volgende aanbestedingsuitkomst wordt een financiële bijdrage gevraagd aan de raad. Hiervoor zal nog een financieel voorstel worden gemaakt en voorgelegd aan de raad.

Voor de dekking kan dan mogelijk een beroep worden gedaan op de reserve grondexploitaties of de reserve Stads- en dorpsvernieuwing.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpschets stedenbouwkundig voorstel.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-176614

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 16 september 2025;

BESLUIT

1. De gekozen verhouding van doelgroepen (starters en senioren) met betrekking tot het verdelen van de te realiseren woningen vast te stellen.
2. Het voorliggende ontwerp vast te stellen.
3. De erfpacht constructie vast te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 25.000,- ten behoeve van het initiatiefvoorstel beschikbaar te stellen.
5. De vervolg planning vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 18 december 2025,

ner2, , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.