

Geachte leden van de Gemeenteraad

In deze zienswijze wil ik u oproepen om het voorliggende concept volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028 zeer kritisch te lezen

- Worden hiermee geheel voldaan aan de uitgangspunt van uw eigen coalitieakkoord?
 - Kunnen we straks beter sturen op woonruimteverdeling?
 - Wordt de lokale woningmarkt door dit programma evenwichtiger
 - Is het uitvoeringsprogramma SMART genoeg zodat we waarborgen hebben dat we het gaan halen?
- Voldoen we aan huidige en komende wet en regelgeving? (zie ook bijlage 5)
- Zijn de voorgedachte keuzes voldoende onderbouwd?

Naar aantal onderliggende analyses worden in het concept volkshuisvestingsprogramma wel verwezen maar deze worden niet met feiten onderbouwd /afgedocumenteerd. Bijlage 2 bevat derhalve een aantal vragen voor aanvullende informatie/motivatie

Woningbouw in kleine dorpen en Betaalbare woningen in gehele programma

Uit de cijfermatige samenvatting in bijlage 3 blijkt dat in het nu voorliggende programma zowel het aantal woningen in de (43) kleine dorpen als het aandeel betaalbare woningen er zeer bekaaid vanaf komen.

- Waar 40% van de wooneenheden nu in de kleine dorpen van DFM gevonden kunnen worden is maar 20% van de 1288 nieuw geplande woningen daar te vinden.
- Waar 66% betaalbaar zou moeten zijn is maar 35% betaalbaar in het huidige bouwprogramma.

“Plaets Wenje”

In deze zienswijze wordt in bijlage 1 een burgerinitiatief/droom beeld gepresenteerd om in de toekomst leegkomende boerderijen te transformeren in kleine buurtschapjes van 4 tot 8 woningen

Coalitieakkoord De Fryske Marren 2022-2026 “Fûnemint for moarn”

Wonen

Dit is een onderwerp waar we deze bestuursperiode vol de focus op leggen. Wonen moet betaalbaar zijn en toegankelijk voor alle doelgroepen. Dit onderwerp vraagt om een planmatige of programmatische aanpak, ook bestuurlijk. De actualisering van de woonvisie wordt verder voorbereid.

Met de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet krijgen wij straks met de Huisvestingsverordening in De Fryske Marren instrumenten in handen om onder meer te kunnen sturen op woonruimteverdeling. Zo willen we de lokale woningmarkt evenwichtiger maken. We maken gebruik van de kennis van het Fries Sociaal Planbureau.

Ik geef in overweging:

- Om voor alle dorpen (dus de 5 grotere EN de 43 kleinere) in het DFM **proportioneel** dezelfde uitbreiding in te plannen. Door het vergroten van het aandeel “kleine dorpen” in het bouwprogramma zal overigens ook de betaalbaarheid worden bevorderd omdat de grondprijzen in de dorpen in het grondprijnsbeleid van DFM tot 30% lager zijn.
 - o Dit zou dan ook kunnen blijken uit het herformuleren van hoofddoelstelling 1: Het aantal woningen moet fors groeien, **waarbij een proportionele groei in alle dorpen wordt nagestreefd**
 - o Om niet alleen het huidige woonprogramma (blz 14) maar ook het in 2028 gewenste (proportioneel gealloceerde) woonprogramma in aantallen in het definitieve document op te nemen
- Om de **hoofddoelstelling 3** Het aantal betaalbare woning moet groeien **SMART her te formuleren** bijvoorbeeld als volgt: Het aantal betaalbare nieuw gecreëerde woonheden moet **minimaal 66% bedragen** (waarvan 30% sociale huur, 12% middenhuur en 24% betaalbare koop).
- Om overal waar nog niet benutte gronden met bestemmingen “woningbouw” aanwezig zijn in de dorpen **actief te bevorderen** dat er kan worden gebouwd, bijvoorbeeld door een voorkeursrecht te vestigen
- Om als gemeente veel meer dan vroeger **zelf het voortouw** te nemen in het uitbreiden van woningbouw bestemmingen en -daarmee gepaard- het verkrijgen van nieuwe gronden omdat hiermee de betaalbaarheid kan worden geborgd (een projectontwikkelaar wil immers ook geldelijke WINST maken en wij beogen winst op brede welvaartsgebied)
- Om na te gaan in hoeverre a.g.v dit volkhuysvestingsprogramma in de toekomst wijzigingen in het grondprijnsbeleid van de gemeente noodzakelijk zijn om de gemaakte beleidskeuze te borgen.
- Om het DFM burgerinitiatief “**Plaets Wenje**” in het programma beleidsmatig te incorporeren en actief te ondersteunen :
 - o door deel te nemen in een nog op te richten Task Force en
 - o deze met ambtelijke capaciteit en waar nodig budget te ondersteunen

Aan deze zienswijze zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

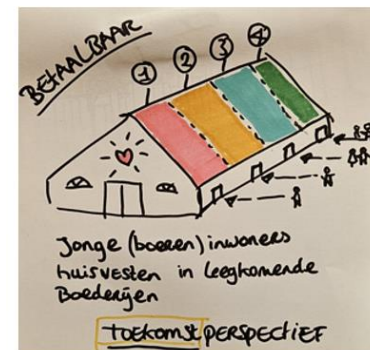
Bijlage 1: Uitwerking droombeeld “.Plaets Wenje”

Bijlage 2: Vragen voor aanvullende informatie/motivatatie

Bijlage 3: Cijferanalyses DFM Woningbouwprogramma en aandeel betaalbare woningen

Bijlage 4: [Uit nota grondprijnsbeleid DFM 2024-2028](#)

Bijlage 5: Regelgevingstoets



Made by
Sjorvanderveer.com

DFM, 10 October 2024

Bijlage 1: Uitwerking droombeeld “Plaets Wenje” (1)

Ik ben mede geïnspireerd door de aanpak van onze buurgemeente SudWestFryslan. Zij lijken veel pro-actiever en veel actiever te opereren zo blijkt uit een recent artikel in Groot Sneek over woning op boerenervan:

Opdracht Taskforce Wonen

Gemeente Súdwest-Fryslân heeft de Taskforce Wonen opgericht met een tweeledige opdracht.

- **Versnellen Processen**

Enerzijds om te onderzoeken hoe woningbouwprocessen versneld kunnen worden.

- **Verruimen regelgeving**

Daarnaast doet de taskforce voorstellen om regelgeving te verruimen. Of er gemotiveerd van af te kunnen wijken om woningen te realiseren op particuliere erven, boerenerven en op het water.

Het versnellen van het woningbouwproces wordt al in meerdere projecten toegepast. Bijvoorbeeld door het bouwrijp maken van bouwgrond naar voren te halen. En door in te steken op zorgvuldige participatietrajecten.

Dit initiatief KOPPELT (elementen van) de volgende paragrafen van het (concept) volkshuisvestingsprogramma De Fryske Marren 2024-2028:

Programmalijn 1: Voldoende woningen voor inwoners	○ Bouwen voor de toekomst, modulair en conceptueel ○ De Fryske Marren als proeftuin voor innovatie ○ Het verruimen van de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bestemming (VAR) ○ We verkennen de mogelijkheden voor het vergunnen van woonunits
Programmalijn 3: Betaalbaar wonen voor inwoners	○ De beoogde regelgeving verplicht gemeenten meer betaalbare woningen te bouwen ○ Het vergroten van de bereikbaarheid van betaalbaar aanbod in de bestaande voorraad
Programmalijn 4: Een duurzaam (t)huis in een duurzame omgeving	○ Samenwerken met de mienskip en zorg dat iedereen kan meedoen ○ Wonen in een groene en gezonder omgeving ○ Zorg dragen voor een omgeving gericht op ontmoeten en bewegen ○ We verbinden de woonopgave aan de circulaire economie
Programmalijn 5: Veilige en leefbare buurten en wijken	○ De sterke mienskip moet gekoesterd en onderhouden worden ○ een gebiedsgerichte aanpak versterkt de effectiviteit
Programmalijn 6: Wonen, zorg en ouderen	○ Het Rijk hanteert een meervoudig aanpak ○ Onze inzet op de nieuwbouw en bestaande voorraad: vergroten van het aanbod ○ Voorlichting en bewustwording: langer wonen op dezelfde plek

Vervolg Bijlage 1: Uitwerking droombeeld “Plaets Wenje” (2)

In de Fryske Marren is al enige jaren, een denktank/overleggroep “Boer en Natuur in Gaasterland” bezig, waarin een aantal Boeren, Burgers en Lokale Overheden samen nieuwe wegen proberen te vinden op- met duurzame verdienmodellen voor de boer- de biodiversiteit en de gezonde leefomgeving van Gaasterland verder te verbeteren.

Een van de ideeën die leeft is het mogelijk maken van “Plaets Wenje”

Immers van de 200 boeren die nu in Gaasterland buorkje mag worden verwacht dat van 30%, ofwel 60 boerenplaatsen, de bedrijfsvoering de komende jaren ivm het ontbreken van een opvolger zal worden beëindigd.

Deze boerenplaatsen, die vrijwel alle in het buitengebied liggen, beschikken vaak al over zware elektriciteitsvoorzieningen, dus het realiseren van 4 tot 8 wooneenheden zou geen enkel probleem moeten zijn vanuit nutsperspectief en kan ook onmiddellijk worden gerealiseerd.

De idee is om tot 4 wooneenheden binnen de voormalige boerderij en tot 4 wooneenheden, landschappelijk ingepast als houten schuurmodel op het “hiem”, eventueel ook als een soort Tiny Hus Ook jong/oud en zelfzorgconcepten zouden in de opzet van zo een plan kunnen worden verwerkt Indien DFM dit bijvoorbeeld met 40 voormalige boerderijen zou realiseren zouden we 320 extra wooneenheden kunnen realiseren.

Met een realistische kans dat de woningen betaalbaar zijn voor de nieuwe bewoners EN een (nieuw) verdienmodel/ stopmodel voor de betreffende boeren.

De gemeente zou een belangrijke rol kunnen spelen in de voorwaardenscheppende regelgeving en in de vorm van ambtelijke ondersteuning bij de uitvoering van het al het papierwerk. Met de beschrijving die nu in het programma staat gaan we dit echter zowel inhoudelijk als qua snelheid niet redden.

Onderzoeken zijn er genoeg Ik roep echter u op ook gewoon direct een pilot gaat doen met een DFM TaskForce omdat de praktijk het beste onderzoek is in dit soort situaties.



Made by
Sjorsvandermeer.com

Vervolg Bijlage 1: Uitwerking droombeeld “Plaets Wenje” (3)

Súdwest-Fryslân wil meer woningen op boerenerven mogelijk maken

Door: Ynte Dragt 21 maart 2024, 18:55

SUDWEST-FRYSLÂN - Beleid en regelgeving houden de transformatie van boerenerven naar woningen vooralsnog tegen. Als het aan Súdwest-Fryslân ligt komt daar verandering in. De Taskforce Wonen van gemeente Súdwest-Fryslân wil met initiatiefnemers en partnerorganisaties om tafel om te kijken wat om woningbouw op boerenerven mogelijk te maken.

Nu worden leegkomende agrarische bedrijven vaak omgebouwd tot een (luke) woonboerderij voor één gezin, komen leeg te staan en verpauperen. De meerwaarde voor de gemeenschap daarvan is minimaal of zelfs Transformatie naar meerdere woningen is een kans om de waarde van boerenerven te behouden en zelfs de Het gaat hierbij om ontwikkelingen van meerdere woningen in schuren, of op het erf.

Die verpaupering komt, volgens de gemeente, doordat er te weinig mogelijkheden zijn met boerenerven die “Die zijn gewoon niet interessant genoeg. Met een mogelijkheid om bijvoorbeeld een aantal woningen op het bouwen, wordt het financieel aantrekkelijker. Daarmee gaan we verpaupering tegen en blijven deze vrijgekomen boerenerven hun waarde voor de omgeving behouden”, laat wethouder Michel Rietman weten.

Volgens de gemeente zijn er al verschillende initiatieven ingediend om bestaande boerenerven te verrijken met woningen, maar is de huidige ruimte in beleid en regelgeving te beperkt.

“Er is een nieuwe kijk op de situatie nodig. De zoektocht daarnaar zijn we gestart. We gaan samen met eigenaren van minimaal drie locaties om tafel om op die concrete plek de transformatie te onderzoeken: Waar lopen we dan tegenaan? Is dat beleid dat anders moet? Of provinciale regelgeving? Dat geeft ons een concrete to-do lijst waarmee we aan de slag kunnen”, licht Rietman toe.

Provincie Fryslân, Rabobank en het samenwerkingsverband Transfarm worden ook hierbij betrokken. Samen zetten de partijen zich in voor de toekomstbestendigheid van boerenerven. Binnenkort is er een sessie met deze partners en de eigenaren van de pilotlocaties.

Opdracht Taskforce Wonen

Gemeente Súdwest-Fryslân heeft de Taskforce Wonen opgericht met een tweeledige opdracht. Enerzijds om te onderzoeken hoe woningbouwprocessen versneld kunnen worden. Daarnaast doet de taskforce voorstellen om regelgeving te verruimen. Of er gemotiveerd van af te kunnen wijken om woningen te realiseren op particuliere erven, boerenerven en op het water.

Het versnellen van het woningbouwproces wordt al in meerdere projecten toegepast. Bijvoorbeeld door het bouwrijp maken van bouwgrond naar voren te halen. En door in te steken op zorgvuldige participatietrajecten.



de
er nodig is

of ze
negatief.
versterken.

vrijkomen.
terrein te

Bijlage 2 Vragen voor aanvullende informatie/motivatie

- Op pagina 7 wordt verwezen naar een door bureau Companen in juli 2022 in opdracht van DFM uitgevoerde dataanalyse. Kan deze aan de stukken worden toegevoegd.
- Beschikt DFM ook over de zogenaamde PRIMOS cijfers van ABF research voor onze gemeente. Kunnen deze ook aan de stukken worden toegevoegd.
- Door de opsteller van het programma worden Tiny Houses afgewezen omdat uit recent onderzoek blijkt dat t.a.v. Tiny House concepten
 - o Deze worden gezien als niet permanent
 - o de business case niet zou kloppen.Het zou haar sieren om te verwijzen naar een openbare bijlage waaruit dit blijkt omdat dit nieuwe informatie lijkt.
- De opsteller van het programma verwijst in pag 28 naar het Rijksprogramma per gemeente en het aantal zorgwoningen dat daarin wordt genoemd. Hierover de volgende vragen:
 - o Wat is de totale opgave in het Rijksprogramma en waar kunnen wij dit als burgers vinden?
 - o Wat zijn de taakstellingen voor DFM rekening houdende met de reeds aanwezige capaciteit? Dit wordt niet duidelijk uit de tekst, er wordt verwezen naar de nog op te stellen woon/zorg visie. Waarom kan dit niet in dit programma?

Verwijzing	Vraag/Opmerking
------------	-----------------

Bijlage 3 : Cijferanalyses DFM Woningbouwprogramma en aandeel betaalbare woningen

Woningbouwprogramma DFM

	Aantal Wooneenheden	Niet bewoond	Aantal Gepland tm 2030	Aantal Wooneenheid en %	Aantal Gepland tm 2030 (%)
1-Grote Kernen	11.930	485	970	50,0%	75,0%
Balk	1.895		37	8,0%	2,0%
Joure	5.639	95	411	23,0%	31,0%
Lemmer	4.396	390	522	18,0%	40,0%
2.Middelgrote kernen	2.237	15	39	9,0%	3,0%
Oudehaske	791			3,0%	0,0%
Sint Nicolaasga	1.446	15	39	6,0%	3,0%
3-Overige dorpen en kleine kernen incl buitengebieden	9.556	485	278	40,0%	21,0%
Grand Total	23.723	985	1.287	100,0%	100,0%

Duiding:

Hieruit blijkt dat waar er 40% van de huidige wooneenheden in de kleine dorpen zijn, er in het nieuwbouwprogramma maar een aandeel van 20% is

Wens van de inwoners EN verplichting van de wetgever tot meer betaalbare woningen

	Huidig (pag 22)		Target%	Target #	
Sociale huur	201	15,6%			
Middelhuur	82	6,4%			
Betaalbare koop	165	12,8%			
Totaal Betaalbare woningen	448	34,8%	66,66%	859	411
Dure koop	840	65,2%	33,33%	429	-411
	1288	100,0%	99,99%	1288	

Als we aan de echt meer betaalbare woningen zouden willen bouwen en aan de taakstelling willen voldoen zouden we 411 minder koopwoningen en dus meer betaalbare woningen in het programma moeten hebben

Verwijzing	Vraag/Opmerking
------------	-----------------

Bijlage 4: Samenvatting concept uitvoeringsprogramma

Samenvatting uitvoeringsprogramma									Sizze in protte/ Te min dwaan?
4 Hoofddoelstellingen	Programmalijn	1.Strategische doelen	2.Maatschappelijke effecten	3.Relatie met de overige programma's / beleidsdocumenten	4.Wat gaan we daarvoor doen	4.Welke inspanningen doen we hiervoor	5.Wat leggen we aan het college / de gemeenteraad voor	Total	Aan u de vraag: is dit uitvoeringsprogramma SMART genoegd (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden) Ik denk van niet. Mijn stelling is dat we met deze (concept) uitvoeringsagenda de hoofddoelstellingen van het (concept) volkshuistvestingsprogramma 2024-2028 niet gaan halen Complex onderwerp: 21 gerelateerde beleidsdocumenten Grote belasting /actieve inbreng voor gemeenteraad: 25 documenten zullen worden voorgelegd
☐ 1. We bouwen duurzaam voor nu en volgende generaties	Programmalijn 4: Een duurzaam (t)huis in een duurzame omgeving	4	4	8	15		1	32	
☐ 2. Het aantal woningen moet fors groeien	Programmalijn 1: Voldoende woningen voor onze inwoners	3	4	3		29	8	47	
☐ 3. Het aantal betaalbare woningen moet groeien	Programmalijn 3: Betaalbaar wonen voor inwoners	5	3	1	10		6	25	
☐ 4. De kwaliteit van het woningaanbod moet diverser	Programmalijn 2: Een thuis voor iedereen	4	5	3		15	5	32	
	Programmalijn 5: Veilige en leefbare buurten en wijken	4	2	3	7		2	18	
	Programmalijn 6: Wonen, zorg en ouderen	3	2	3	9		3	20	
Total		23	20	21	41	44	25	174	
Pag 32 Hoe zorgen we dan voor snelheid? We geloven in de verdere ontwikkeling van modulair en conceptueel duurzaam bouwen. We zien hier de laatste jaren een duidelijke stroomversnelling. We verwachten dat deze ontwikkeling doorzet. Wij zetten in op maximale samenwerking met bouwers, architecten en inwoners om dit aan te jagen.									Snelheid zien is geen snelheid maken Hoe wordt de maximale samenwerking met bouwers, architecten en inwoners om dit aan te jagen vormgegeven?

Verwijzing	Vraag/Opmerking
------------	-----------------

Bijlage 5: Regelgevingstoets

	Observaties
Wat moet er in ieder geval zijn opgenomen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma De Wet versterking regie volkshuisvesting stelt dat het volkshuisvestingsprogramma een beschrijving bevat van het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave: 1. Dit omvat een beschrijving van a. de plannen en locaties waar gebouwd wordt, b. nieuwe voornemens van locaties waar gebouwd wordt c. maatregelen om op korte termijn in de woonbehoefte te voorzien. 2. Het specificeert het aantal a. betaalbare woningen b. woningen dat geschikt is voor ouderen. 3. Hoe het beleid van de ontwikkeling van de bestaande voorraad is vormgegeven. 4. Hoe wordt voorzien in woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen. 5. Hoe wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee wordt gedacht aan de maatregelen a. voor kwetsbare wijken b. die zijn gericht op de verbetering van de sociale samenhang en bereikbaarheid. 6. In de lagere regelgeving is tenslotte opgenomen dat in het volkshuisvestingsprogramma van de gemeente a. de nieuwbouw voor ten minste tweederde uit betaalbare woningen moet bestaan.	1a huidige programma is samengevat 1b nieuwe voornemens niet gespecificeerd 1c maatregelen om op korte termijn in woningbehoefte te voorzien niet aantreffen 2. aantal betaalbare woningen in huidige programma (blz 22) is met (201+82+165= 448) is met 35% ruim onder de norm van 66,66%. 3. Beleid om vorm te geven (pag 23) is kwalitatief en niet kwantitatief 5. De werkelijke nieuwbouwopgave voor zorgwoningen voor DFM wordt uit pagina 28 niet helder. Er zal veel worden gepraat en veel overlegd maar er is weinig concrete actie voorzien