

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

|                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder(s)</b> de heer C. van Hes<br><b>Datum voorstel:</b> 25 september 2022<br><b>Besluit raad:</b> Nee<br><b>T.k.n. raad:</b> Ja | <b>Overlegd/samengewerkt met:</b><br>Adviseur:<br><input type="checkbox"/> communicatie <input type="checkbox"/> i&a<br><input type="checkbox"/> div <input type="checkbox"/> juridische zaken<br><input type="checkbox"/> financiën <input type="checkbox"/> p&o<br><br>Team:<br><input type="checkbox"/> backoffice sociaal domein <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam<br><input type="checkbox"/> bestuur en concernadvies jeugd en gezin<br><input type="checkbox"/> diensten beheer <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam<br><input type="checkbox"/> informatie werk en inkomen<br><input type="checkbox"/> klanten contact centrum <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam<br><input checked="" type="checkbox"/> maatschappelijke ontwikkeling zorg en participatie<br><input type="checkbox"/> middelen <input type="checkbox"/> vergunningen,<br><input type="checkbox"/> ondersteuning toezicht en<br><input type="checkbox"/> ruimtelijk beheer/realisatie handhaving<br><input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijke ontwikkeling <input type="checkbox"/> wijkbeheer<br><input type="checkbox"/> wijkover-<br>schrijdend beheer |
| <b>Zaaknummer:</b> Z.720358<br><b>Aantal bijlagen:</b> 2<br><b>Behandeld door:</b> Gerlof Born<br><b>Team:</b> Ruimtelijke ontwikkeling           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Onderwerp:**  
Inventarisatie concrete woningbouwinitiatieven dorpen

**Ontwerpbesluit:**  
Het college besluit:

1. Kennis te nemen van de tussenrapportage inventarisatie concrete woningbouwinitiatieven in dorpen
2. In de dorpen Tjerkgaast, Ouwsterhaule, Harich en Oudega op basis van een projectmatige aanpak de woningbouwinitiatieven nader te verkennen op haalbaarheid
3. De gemeenteraad te informeren via bijgevoegd raadsmemo

|                  | Burgemeester | C. van Hes | L. Boelsma | J. Tabak | I. Groeneveld | R.M. van Iddekinge | B.H.M. Gardeniers | Secretaris |
|------------------|--------------|------------|------------|----------|---------------|--------------------|-------------------|------------|
| Akkoord          |              |            |            |          |               |                    |                   |            |
| Bespreken        |              |            |            |          |               |                    |                   |            |
| Reden bespreking |              |            |            |          |               |                    |                   |            |

**Datum:** **Openbaar: openbaar**  
**Besluit college:**

## **Inleiding**

Uw college heeft op 6 april 2021 besloten om proactief invulling te geven aan kansrijke woningbouw-initiatieven. Dit via een systematische aanpak waarbij inwoners van onderop in de dorpen gevraagd worden naar hun concrete woonbehoeftes. Zo kan op basis van een bewezen marktvraag in worden gespeeld op de wensen van lokale bewoners. Bij vaststelling van de perspectiefnota op 7 juli jl. 2021 is door de gemeenteraad een motie aangenomen naar aanleiding van de boven omschreven aanpak. Deze motie richtte zich er op meer proactief de dorpen te benaderen, in plaats van te wachten op initiatieven uit de dorpen. Aan deze motie is uitvoering gegeven. In de periode januari - juni 2022 hebben wij een eerste groep dorpen benaderd. In dit collegeadvies vragen wij u kennis te nemen van de tussenresultaten en adviseren wij met vier dorpen aan de slag te gaan om invulling te geven aan de woningbouwopgave op basis van een projectmatige aanpak.

## **Beoogd resultaat**

Het actief faciliteren van woonmogelijkheden in de kleine kernen in onze gemeente.

## **Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen**

De inventarisatie in de dorpen is door bureau Romtinker uitgevoerd. Daarbij zijn de dorpen ingedeeld in drie groepen. Een eerste groep van negen dorpen, een tweede groep van vijf dorpen en de derde groep betrof de dorpen waar wij reeds plannen in ontwikkeling hebben op basis van het vingerende uitvoeringsprogramma. De eerste twee groepen zijn dorpen waar óf de gemeente nog grondposities heeft of waar wij potentieel ontwikkelkansen zien.

1. Kennis te nemen van de tussenrapportage inventarisatie concrete woningbouwinitiatieven in dorpen

### *1.1 De aanpak leidt tot betrokkenheid en enthousiasme bij inwoners van de dorpen*

Na aanvankelijk wat koudwatervrees bij dorpsbelangen, is er enthousiasme en een sterke betrokkenheid te herkennen van inwoners die op zoek zijn naar woonmogelijkheden in eigen kern. Ook heeft het actief benaderen als positief effect dat er meer inzicht is ontstaan bij inwoners, welke stappen moeten worden gezet tussen idee en realisatie van een woningbouwproject.

### *1.2 De proactieve benadering maakt helder in welke dorpen ontwikkelkracht zit*

Op basis van de inventarisatie hebben zich vier van de tien dorpen uit de eerste groep gemeld en drie van de vijf dorpen uit de tweede groep. Dit maakt enerzijds duidelijk dat er in een aantal dorpen concrete belangstelling is. Anderzijds bleek ook dat sommige dorpsbelangen zoekende zijn naar hun rol. In een aantal dorpen blijkt dat er eerst meer duidelijkheid nodig is over de concrete belangstelling in een kern. Tenslotte stellen we ook vast dat vanuit een aantal kleine kernen - ook na een tweede verzoek - geen belangstelling is getoond om met de gemeente in gesprek te gaan. Op basis hiervan trekken we de conclusie dat er op dit moment 'geen behoefte' is aan woningbouw in deze kernen.

### *1.3 Voor vier dorpen, zijnde Ouwsterhaule, Tjerkgaast en Oudega en Harich zien wij verder ontwikkelperspectief*

Op basis van de inventarisatie is duidelijk geworden dat er concrete belangstelling is van inwoners voor woningbouw in de eigen kern. In Ouwsterhaule is sprake van een substantiële groep van 10 - 12 personen. In Tjerkgaast en Oudega zijn de groepen kleiner 5 - 10 personen, maar in deze dorpen is ook sprake van een kleinere ontwikkelopgave. In Harich is sprake van een omvangrijke ontwikkelopgave die breder is dan alleen woningbouw; er zijn namelijk ook ideeën over aanvullende voorzieningen in de vorm van een multifunctioneel centrum en een rondweg. Van de zeven dorpen moeten er vier nog nader "huiswerk" doen. Plaatselijk belang pakt dit inmiddels actief met ons op. Feit is dat geen van de vier dorpen gelijk is qua groep van belangstellenden, zij hebben ook allemaal individuele ideeën en wensen en vragen om maatwerk. In alle vier dorpen hebben bewoners een projectgroep gevormd. Met alle dorpsbelangen is een gesprek gevoerd op basis van de eerste inventarisatie.

#### *1.4 Wij beschikken over een grondpositie in drie van de vier dorpen die zich gemeld hebben*

In drie dorpen heeft de gemeente een grondpositie. Dit maakt dat wij de regie kunnen voeren over het woningbouwproject. Bij het vierde dorp Harich, is er sprake van een derde die eigenaar van de gronden is. Plaatselijk belang voert met deze eigenaar inmiddels de gesprekken.

2. In de dorpen Tjerkgaast, Ouwsterhaule, Harich en Oudega op basis van een projectmatige aanpak de woningbouwinitiatieven nader te verkennen.

#### *2.1 We kiezen voor een projectmatige aanpak om het woningbouwinitiatief verder te verkennen*

Het vormgeven van een woningbouwinitiatief vindt plaats via een projectmatige aanpak. Om een project te starten is een collegebesluit nodig. Dit collegebesluit strekt er toe dat er capaciteit beschikbaar wordt gesteld en middelen beschikbaar komen voor de voorbereiding. Deze capaciteit zal ofwel binnen de huidige projectleidersformatie worden gezocht, danwel als onderdeel van de planontwikkeling aanvullend worden ingevuld. De eerste stap in de projectmatige aanpak is dat wij de haalbaarheid van een woningbouwinitiatief vanuit de diverse disciplines verder onderzoeken. Het eindresultaat van dat proces is een haalbaarheidsstudie. In het kader van de WikselWurk aanpak doen we dat samen met de inwoners die zich in dit proces gemeld hebben.

#### *2.2 In de dorpen wordt als uitvloeisel van de woningbouwopgave koppelkansen gezien*

Deze koppelkansen liggen soms op het gebied van leefbaarheid, de energietransitie of het langer thuis wonen. We constateren dat er met name in Harich sprake is van een breder wensenpakket. In het kader van het stimuleren van de 'brede welvaart' bevelen we aan te kijken waar meerwaarde op langere termijn is te realiseren.

Ricco's en kanttekeningen:

1. De meeste dorpsbelangen zijn niet op de hoogte van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties. Hierdoor zijn er mogelijk 'onrealistische' verwachtingen omtrent de rol en inzet van Dynhus in de kleinere dorpen. Dit vraagt om een meer proactieve houding van de corporaties. Maar ook om het scheppen van duidelijkheid als onderdeel van de haalbaarheidsstudie.
2. Met de inwoners die belangstelling hebben getoond is een gesprek gevoerd over de positie die zij op grond van het huidige gronduitgifte beleid hebben. Er is geen "automatisch" recht op een kavel voor de mensen die zich gemeld hebben. Wij zullen op basis van de nieuwe huisvestingsverordening meer woningen aan mensen met een sociale of economische binding kunnen toewijzen, maar er kan geen 'garantie' worden gegeven aan de individuele inwoners.
3. De omgevingsfactoren op de woningmarkt, zoals stijgende rente, hoge bouwkosten, zullen mede bepalend zijn voor de mogelijkheden van de inwoners.

#### **Beleid- en regelgeving**

Woonvisie De Fryske Marren 2018 - 2023

Aanpak Built-to-Order (collegebesluit 6 april 2022)

#### **Financiën**

Voor de inzet van het bureau Romtinker hebben wij gebruik gemaakt van de subsidieregeling Flexpool versnelling voorfase woningbouw provincie Fryslân. De subsidie is nog niet volledig besteed. Wij zullen een deel van de subsidie kunnen aanwenden voor het uitwerken van de haalbaarheidsstudies.

#### **Duurzaamheid**

Bij de uitwerking van de projecten worden de uitgangspunten van de Duurzaamheidsvisie De Fryske Marren gehanteerd.

**Overheidsparticipatie**

Met alle dorpsbelangen is een gesprek gevoerd over het voornemen om bij voldoende belangstelling te starten met de verdere verkenning van het woningbouwinitiatief. Daarbij hebben de inwoners aangegeven samen met de gemeente te willen optrekken.

**Communicatie**

Na het collegebesluit worden de Vereniging voor Plaatselijke Belangen in de dorpen Oudega/Kolderwolde, Ouwsterhaule, Tjerkgaast en Harich geïnformeerd.

**Vervolg en evaluatie**

Op basis van uw collegebesluit zal een projectleider worden benoemd voor de vier bovengenoemde projecten. Deze projectleider zal de definitieve projectomvang definiëren en samen met het dorp de haalbaarheid verkennen. Dit mondt uit in een projectplan. Op basis daarvan neemt uw college een projectbesluit voor uitvoering van het woningbouwproject. Hierbij wordt de reikwijdte en omvang van elke woningbouwproject apart aan uw college voorgelegd.

**Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

Bijlage 1. Tussenrapportage Inventarisatie van concrete woningbouwinitiatieven in de dorpen – juni 2021

Bijlage 2. Woningbouwinitiatief Harich – september 2022

**Conform besluit 27 oktober 2022**

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| f.      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Openbaar |
| Betreft | : Inventarisatie concrete woningbouwinitiatieven dorpen                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
| Van     | : Z.720358 – ruimtelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |
|         | Het college besluit:<br>1. Kennis te nemen van de tussenrapportage inventarisatie concrete woningbouwinitiatieven in dorpen<br>2. In de dorpen Tjerkgaast, Ouwsterhaule, Harich en Oudega op basis van een projectmatige aanpak de woningbouwinitiatieven nader te verkennen op haalbaarheid<br>3. De gemeenteraad te informeren via bijgevoegd raadsmemo |          |

**paraaf secretaris:**

