

Memo aan de Raad

Datum
Afdeling

8 juli 2025
Omgeving

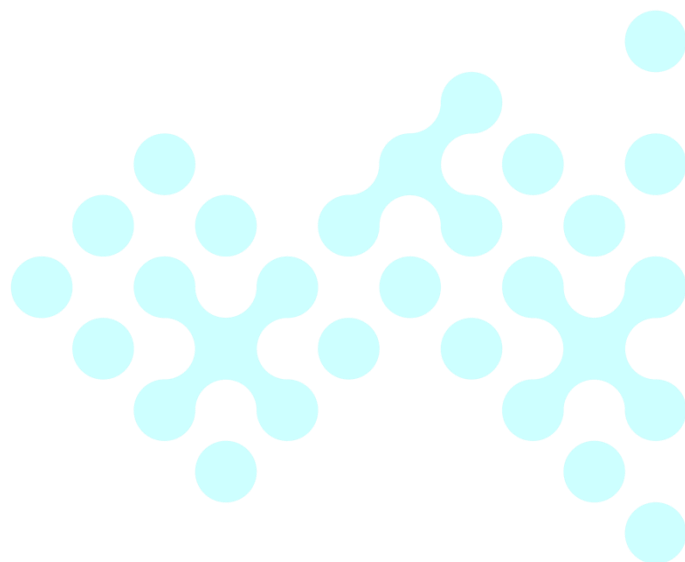
Onderwerp

Pilot Kleinschalig Bouwen op
erfpacht
K. Arendz

**Portefeuille-
houder**

**Behandelend
ambtenaar**
Manager

I. Dijkstra-Grijpma
M. van Deutekom



Geachte raadsleden,

Inleiding

Op 3 april 2025 heeft de raad het Initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht aangenomen met een amendement. 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. Deze werkgroep is ondertussen twee maal bij elkaar gekomen, op 8 mei en 4 juni 2025. Wij zijn zeer positief over deze overleggen. In een prettige sfeer is open en transparant gesproken over de (on)mogelijkheden van locaties, verbeeldingen van woningen, de financiën, de Omgevingswet (o.a. welstand en participatie) en erfpacht. Wij hadden graag tijdens een ateliersessie of tijdens een werkgroep overleg nog een aantal zaken willen vertellen/voorleggen maar zijn geïnformeerd dat het presidium ervoor heeft gekozen om de raad via een memo te informeren.

Vanuit het aangenomen amendement, waarin de raad besloot om met een werkgroep te gaan werken, hebben wij onvoldoende aandacht gehad voor het dictum van 3 april 2025 waarin een voorstel voor 1 juli wordt genoemd. Ook is niet geverifieerd wat voor voorstel de raad (na een relatief korte periode) had verwacht. Het uitgewerkte raadsvoorstel moet er immers uiterlijk in december 2025 liggen.

Via deze memo informeren wij de raad over de huidige stand van zaken en willen wij helderheid scheppen over de stappen die we na de zomer willen gaan zetten.

Hoe het staat met de uitwerking van het initiatiefvoorstel?

Samen met de werkgroep is een locatie uitgekozen waar de pilot gerealiseerd kan worden. De locatie voldoet omdat er al een woonbestemming op rust en de grond bij ons in eigendom is. Ook is er een juridisch haalbare oplossing gevonden om de pilot welstandsvrij te realiseren. Let wel: welstandsvrij betekent niet dat alles kan (zie hierna onder 'Ontwerpschetsen van woningbouw'). De werkgroep leden hebben een beeld gekregen dat bepaalde keuzes direct een financieel gevolg hebben. Denk bijvoorbeeld aan voor of achter de woningen parkeren, meer of minder woningen, wel of niet een hoofdweg aanleggen, etc. De grondexploitatie was voor alle getoonde schetsen niet sluitend. Ook is zichtbaar gemaakt in een grondexploitatie wat de verschillen zijn tussen grond in erfpacht uitgeven en grond verkopen. Ook is besproken hoe het participatieproces eruit kan komen te zien.

We komen nu in de fase dat er keuzes gemaakt moeten worden. Keuzes die van belang zijn voor het uiteindelijke advies aan de raad. Er kan gedacht worden aan de volgende keuzes.

- Moet de grondexploitatie sluitend zijn of willen we een deel van de kosten op een andere wijze opvangen (en hoe zien we dit voor de gewenste opvolgende projecten)?
- Wat willen we opnemen in de erfpachtvoorwaarden (bijv. wel/niet bloot eigendom verkopen of wel/niet antispeculatie beding)?
- Wat is de definitie van een starter en van een oudere of mag een starter inschrijven op een woning die wij in gedachten hebben voor een oudere?

- Welke en hoeveel financiële risico's willen we nemen, denk aan de risico's met betrekking tot betaling van canon (erfpacht) en/of terugbetaling van de starterslening.
- Hoe verwerken we de resultaten van de participatie in het uiteindelijke voorstel. Wat gaan we bijvoorbeeld doen als Dorpsbelang, direct omwonenden en/of de inwoners alleen woningen willen voor jongeren of juist alleen voor ouderen op deze plek? En wat gaan we doen als ouderen geen erfpacht willen maar ze graag op deze locatie willen wonen?

Omdat de werkgroep geen politieke uitspraken kan doen / richting kan geven, gaan we dit voorleggen aan de raad. Er wordt een kernsessie (7 oktober 2025) gehouden waarbij een zo uitgewerkt mogelijk voorstel wordt voorgelegd aan de kernteam leden.

Hoe is de werkgroep hierbij betrokken?

Hiervoor is toegelicht hoe de werkgroep is meegenomen in de uitwerking van het initiatiefvoorstel. Ook is in de inleiding aangegeven dat de samenwerking tussen de werkgroep en de ambtelijke organisatie als positief en constructief is ervaren. De verslagen van de twee overleggen zijn door de griffie verzonden aan de raad, daarom zijn deze niet aan deze memo gehecht. Alle raadsleden zijn bekend met de inhoud en de vorderingen. Wij danken de leden van de werkgroep voor de samenwerking.

Ontwerpschetsen van woningbouw

Vanuit het Initiatiefvoorstel, de gesprekken met de werkgroep maar ook kijkend naar de aanwezige kaders is een aantal ontwerpschetsen opgesteld. Wij hebben gezocht naar een manier om het uitgangspunt (mix van woningen/ doelgroepen) te bereiken. Hiermee ontstaat een goed stedenbouwkundig beeld dat reageert op de omliggende bebouwing en de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Ter informatie, welstandsvrij bekend niet dat alles mag. Van de regels over het uiterlijk van bouwwerken uit de geldende welstandsnota kan worden afgeweken. Maar de bouwregels van de ter plaatse geldende woonbestemming blijven wel gewoon gelden. Daarnaast is het aan te bevelen (ook gezien vanuit het aanstaande participatietraject) om enigszins aan te sluiten bij het heersende straat- en bebouwingsbeeld van de straat.

Participatie

In september zal de participatie in het dorp plaatsvinden. Gelet op de beperkte tijd die resteert om op 7 oktober 2025 met een zo uitgewerkt mogelijk voorstel te komen zal de participatie in het dorp het karakter hebben van een informatie-/inloopbijeenkomst.

Vervolg

Om eind dit jaar tot zorgvuldige besluitvorming te kunnen komen waarbij de raad voldoende in positie wordt gebracht, stellen wij de volgende vervolgstappen voor:

26 augustus:	- college besluit het participatieplan vast te stellen en informeert de raad
eind augustus/begin september:	- informatiebijeenkomst in het dorp
7 oktober:	- kernsessie datum in overleg met de griffie
18 of 25 november:	- college besluit om stukken ter besluitvorming aan de raad te zenden

18 december:

- raadsbehandeling uitgewerkt voorstel

Van belang voor de raad

Samen met de werkgroep hebben wij in Q2 mooie en goede stappen gezet om dit jaar te komen met een uitgewerkt voorstel voor de Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht op de gekozen locatie. In deze memo staat de laatste stand van zaken en wat we samen nog te doen hebben in het najaar van 2025.

