

Aan de leden van de raad van de gemeente Dantumadiel
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

Ons kenmerk: 2023-204449

Behandeld door: College van burgemeester
en wethouders

Datum college: 19 september 2023

Onderwerp: afhandeling motie “De Bosk Feanwâlden -fase II: ook voor eigen senioren en starters”

Geachte raad,

In september 2022 is er een inloopavond georganiseerd over de planinvulling van “De Bosk – fase II”. Naar aanleiding hiervan hebben de fracties CDA, FNP en Sociaal Links het college verzocht om:

1. bij de verdere planvorming van het plan “De Bosk Feanwâlden – fase II” expliciet voor ‘eigen’ starters en senioren kavels te creëren. Lyste hûskes en een erfpachtrekening zijn nadrukkelijk onderdeel van deze verdere uitwerking voor de genoemde doelgroepen;
2. bij toekomstige planontwikkelingen -gemeente breed- expliciet aandacht te schenken aan de doelgroepen starters en senioren en daarvoor in plannen op herkenbare wijze ruimte te maken.

Met deze brief informeren wij u over de afdoening van deze motie.

Kavels de Bosk fase II

In het uitbreidingsplan “De Bosk fase II” worden de straten de Bosksingel en de Boskrâne doorgetrokken richting de Rûnwei.

Aan de oostzijde van het plangebied (aan de Boskrâne) worden, in voortzetting van de 1^e fase, “flexibele bouw kavels” voor vrijstaande woningen gerealiseerd. Bij deze kavels staat de diepte van de bouw kavel vast, maar is de breedte van de bouw kavel flexibel. Dit biedt de koper de mogelijkheid om (binnen bepaalde bandbreedtes) zelf zijn kaveloppervlakte te kunnen bepalen. In dit gebied kunnen maximaal 11 bouw kavels worden gerealiseerd.

Aan de westzijde van het plangebied (aan de Bosksingel) worden kleinere bouw kavels gerealiseerd. Dit betreft een mix van hoofdzakelijk bouw kavels voor twee-onder-één-kapwoningen (12 kavels) en vrijstaande woningen (5 kavels). Tevens is er ruimte gereserveerd voor een blokje rijwoningen (3 kavels). In totaal kunnen hier maximaal 20 bouw kavels worden gerealiseerd.

De rijwoningen zullen middels een uitvraag projectmatig op de markt worden gebracht. Deze uitvraag moet nog nader uitgewerkt worden.

Door de genoemde diversiteit aan type en afmeting van de bouw kavels is het college van mening een breed aanbod voor diverse doelgroepen, waaronder starters en senioren, te hebben gecreëerd.

Kavels voor eigen inwoners

De uitgifte van bouw kavels is geregeld in het gemeentelijk grondbeleid. In beginsel worden de bouw kavels via inschrijving en verloting verkocht. In het grondbeleid staat hierover het volgende opgenomen:

“Bij de verkoop van bouw kavels, waarbij de vraag groter is dan het aanbod, wordt een verlotingssysteem gehanteerd. Alle deelnemers hebben bij aanvang evenveel kans en telkens wanneer een kavel vergeven is, kan men weer met evenveel kans mee loten met de uitgifte van een andere kavel. Dit systeem heeft als voordeel dat er voor iedereen meerdere kansen kunnen ontstaan (een en ander afhankelijk van eigen voorkeur en financiële mogelijkheden)

BLANCO

doordat uitgelote belangstellenden niet worden uitgesloten van deelname aan de loting van een volgende uit te geven kavel."

Juridisch gezien is het niet mogelijk om bij de kaveluitgifte voorrang te geven aan eigen inwoners (sociale of economische binding) of specifieke doelgroepen (starters en/of senioren). Een dergelijke voorrang is in strijd met het beginsel van vrijheid van vestiging, dat als fundamenteel mensenrecht is vastgelegd in onder andere het EU-recht, het EVRM (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens) en het Internationaal Verdrag voor Burgerrechten en Politieke Rechten. Alleen voor zover een expliciete wettelijke grondslag (in dit geval in de Huisvestingswet) aanwezig is, mag het recht op vrije vestiging worden beperkt. De Huisvestingswet biedt nu echter geen mogelijkheid om regels inzake woonruimteverdeling te stellen voor bouwkavels. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van de wet doorkruisen.

In juni 2023 heeft de Tweede Kamer een wetsvoorstel van minister Hugo de Jonge, dat strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, aangenomen. Met het wetsvoorstel wil minister De Jonge gemeenten meer mogelijkheden geven om de beschikbare woonruimte naar eigen inzicht te verdelen om zo bijvoorbeeld ook bij koopwoningen personen met een maatschappelijke of economische binding voorrang te kunnen geven. Het wetsvoorstel zal in de tweede helft van 2023 door de Eerste Kamer worden behandeld.

Gemeenten zouden met dit wetsvoorstel voortaan ook een huisvestingsvergunning mogen verplichten voor de (nieuwe) bewoning van nieuwbouwwoningen tot € 355.000,-, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd. Verkopers van nieuwbouwwoningen tot deze grens zouden daardoor voortaan voorrang moeten verlenen aan bepaalde woningzoekenden. Dit kan alleen als hun gemeente dit via de Huisvestingsverordening zou hebben verplicht.

Dit is dus pas mogelijk als dit bij wet geregeld is en de gemeente Dantumadiel een Huisvestingsverordening vaststelt. Deze is er nu nog niet. Het reguleren van de private koopsector middels de Huisvestingsverordening is een zeer zwaar middel wat stevig onderbouwd en regelmatig geëvalueerd moet worden. Het is maar de vraag of het voor de gemeenten in deze regio wel doelmatig is.

Om de uitgifte van bouwkavels toch voornamelijk bij de plaatselijke bevolking onder aandacht te brengen, wordt de uitgifte van de bouwkavels alleen gepubliceerd in de gemeenterubriek van de plaatselijke huis-aan-huis-krant en op de gemeentelijke website. Als na de loting nog kavels onverkocht blijven kan ervoor gekozen worden om deze breder in de markt weg te zetten.

Recentelijk heeft de gemeente bouwkavels in de uitbreidingsplannen "Adolarstrjitte" te Walterswâld, "Jagerswei III" te Broeksterwâld en in de Westereen te koop aangeboden. Van de verkochte bouwkavels is 84% aan inwoners van de regio Noordoost Fryslân verkocht.

Erfpacht

Op 28 september 2021 heeft de raad het college verzocht om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om erfpacht in te zetten om jongeren en starters op de woningmarkt te helpen. Middels een raadsbrief met ons kenmerk Z333827-2021 en datum 23 maart 2022 heeft het college deze vraag beantwoord. De conclusie van dit onderzoek was als volgt:

"Het uitgeven van gemeentegrond in erfpacht geeft de jongere/starter bij de start van zijn woon carrière een voordeel met betrekking tot een lagere financieringsbehoefte. Het feit dat de erfpachter geen eigenaar van de grond wordt en er geen vermogensopbouw plaats vindt, het erfpachtrecht moeilijk te financieren is en onzekerheid in de toekomst met zich mee brengt, is het college van mening dat het uitgeven van bouwgrond in erfpacht door de gemeente voor de jongere/starter niet wenselijk is."

De genoemde collegebrief is nogmaals als bijlage bijgevoegd.

Lytse Hûske

In het bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het geeft duidelijkheid of er gebouwd mag worden, hoe groot het bouwwerk mag worden en hoe de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Het bestemmingsplan regelt wat maximaal is toegestaan. Op grond met de juiste bestemming, in dit geval wonen, is het dus ook prima mogelijk om een "Lytse Hûske" te bouwen.

BLANCO

Toekomstige planontwikkelingen

Bij ieder toekomstige planontwikkeling wordt per plan gekeken naar de expliciete behoefte per dorp. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met o.a. de plaatselijke dorpsbelangen, DOM's en woningcorporaties. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van diverse instrumenten zoals woningmarktanalyse, dorpenatlas en enquêtes. Om mismatches te voorkomen, zal afhankelijk van deze uitkomsten de plannen verder vorm worden gegeven.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Dantumadiel,

R.G. Dijksterhuis
Secretaris