

Ons nummer: 026.002372

Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Uitkomst haalbaarheidsonderzoek woningbouw fase 1 locatie tuincentrum Hommerts
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	22 september 2026
Portefeuillehouder	Michel Rietman

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- a. Vast te stellen dat woningbouw fase 1 op de locatie tuincentrum in Hommerts niet haalbaar is;
- b. In te stemmen met de bijgevoegde reactie op de brief van Bout Advocaten;
- c. In te stemmen met het opnemen van Hommerts in het vervolg van de kleine kernenaanpak;
- d. De raad hierover actief te informeren.

Toelichting

Inleiding

In 2024 is met een initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar 20 woningen fase 1 op de locatie van het tuincentrum Groen Goed Menken in Hommerts. De gemeente is blij met het initiatief en wil betaalbare woningen aan Hommerts toevoegen. Zo kunnen jongeren in de kern blijven wonen, ontstaat doorstroming en blijft de leefbaarheid in Hommerts behouden. In de intentieovereenkomst is een doorkijk gemaakt naar een eventuele tweede fase van 25 woningen onder voorbehoud.

Oorzaken onhaalbaar plan

Na onderzoek kan geconcludeerd worden dat een ontwikkeling van 20 woningen niet te realiseren is op de locatie om de volgende redenen:

- Planologisch onhaalbaar

De initiatiefnemer zag kansen om het woningbouwplan achter een nog operationeel tuincentrum te realiseren. Een eventuele vervolgfase zou dan op de locatie van het tuincentrum (binnen de kern gelegen) kunnen plaatsvinden. Een woningbouwplan achter het tuincentrum (gelegen buiten de kern) is in strijd met zowel provinciaal - als gemeentelijk beleid, waarbij de lijn, inbreiding gaat voor uitbreiding, is. Het voorkomt dat nieuwbouw de aansluiting mist bij de bestaande kern.

- Financieel onhaalbaar

Het aantal woningen in combinatie met het vereiste woningbouwprogramma (door gemeente en de Wet versterking regie op de volkshuisvesting) van 2/3 betaalbare woningbouw (waarvan 1/3 sociaal) zorgt voor een onrendabele exploitatie voor de initiatiefnemer. De onhaalbaarheid betreft zowel een woningbouwontwikkeling op de locatie van het tuincentrum als achter het tuincentrum, ook als het tuincentrum eventueel nog operationeel zou blijven.

Onderzochte alternatieven

Door beide partijen is gezocht naar alternatieven om het woningbouwplan toch te kunnen ontwikkelen.

- Voor de **initiatiefnemer** is de realisatie van 45 woningen in één keer of zekerheid op realisatie van 45 woningen haalbaar.

Voor de gemeente is het toevoegen van 45 woningen in één keer aan Hommerts om meerdere redenen geen optie. Dit aantal kan niet volkshuisvestelijk onderbouwd worden, wat noodzakelijk is voor wijziging van het Omgevingsplan. 20 woningen is voldoende om aan de woonbehoefte van de inwoners van Hommerts tot 2031 te voldoen. Na 2031 kan bekeken worden of meer woningen toevoegen aan Hommerts gewenst is. Er zijn op dit moment voldoende woningbouwinitiatieven in de omgeving van Hommerts (bijvoorbeeld in Heeg, Woudsend, Blauwhuis en Sneek). Een aantal van 45 woningen betekent dat er ongeveer 16% van het huidige woningaanbod wordt toegevoegd aan

Hommerts. Het aantal is niet passend bij de aard en schaal van het dorp op dit moment en kan daardoor economische, financiële en maatschappelijke risico's met zich meebrengen.

-De gemeente heeft in plaats van 20 woningen ruimte geboden voor het toevoegen van 5 extra woningen (totaal 25 woningen) én te onderzoeken of het mogelijk is om 25 woningen te realiseren achter de kas (buiten stedelijk) en het tuincentrum operationeel te laten.

5 woningen extra zorgt niet voor een financieel haalbaar plan van de initiatiefnemer.

Ook achter een nog operationeel tuincentrum is het aantal van 25 niet rendabel de initiatiefnemer.

Daarnaast had beoordeeld dienen te worden of een tuincentrum en een woningbouwplan verenigbaar zijn binnen het geldende wettelijke en planologisch kader. Fasering van de woningbouw maakt monitoring en bijsturing mogelijk.

-Subsidies bieden onvoldoende oplossing of zijn naar verwachting niet inzetbaar.

2. Onderbouwing woningbehoefte Hommerts

Hommerts heeft 590 inwoners verdeeld over 235 huishoudens. De huidige woningvoorraad in Hommerts bestaat uit 251 woningen. Hiervan is een hoog aandeel koop (76 %), de rest zijn huurwoningen (24%, sociaal en midden huur). 15% van deze huurwoningen is in handen van woningcorporaties. De woningtypologie bestaat in Hommerts uitsluitend uit eengezinswoningen met de nadruk op vrijstaande huizen. Er zijn onvoldoende betaalbare en sociale koop/midden huurwoningen aanwezig.

Voor de hele gemeente, geldt dat het meest behoefte is aan sociale en betaalbare woningen, zo ook in Hommerts. Daarom geldt hier, net als in de rest van de gemeente, dat om doorstroming op gang te helpen en om passende woningen voor jongeren te bouwen het essentieel is om sociale en betaalbare woningen te realiseren. Daarbij is de gemeente wettelijk verplicht om in het woningbouwprogramma 2/3 betaalbare woningen te realiseren en 30% sociale huur. Dit is de ondergrens waaraan ook de woningontwikkeling in Hommerts moet voldoen. Bij dit woningplan heeft de gemeente een handreiking gedaan om de eis van 30% sociale huurwoningen om te zetten naar 30% sociale koopwoningen.

Algemeen toetsingskader nieuwe plannen

Nieuwe woningbouwplannen moeten:

- passen bij de schaal van dorp of wijk;
- aansluiten bij de regionale woningbehoefte en doelgroep;
- voldoen aan het gemeentelijke en provinciaal woonbeleid.

Vereist is dat nieuwe woningbouwplannen minimaal 1/3 sociale huur (of sociale koop bij uitzondering, €260.000,- prijspeil 2026), 1/3 betaalbare koop (prijspeil 2026 betaalbare koop: €420.000,-) en 1/3 duurdere koop bevatten. In totaal moet 2/3 deel van de nieuwe woningen betaalbaar zijn.

Onrendabele woningbouwplannen in het algemeen

Ook elders lopen ontwikkelaars tegen onrendabele woningbouwplannen aan. Hoge grondwaarden en het vereiste 2/3 betaalbare woningbouwprogramma (waarvan 1/3 sociaal) zorgen voor een zogenaamde onrendabele top en verlagen de opbrengsten. Een groter aantal woningen kan de kosten per woning verlagen en daarmee de financiële haalbaarheid verbeteren.

Gemeentelijke berekeningen

De gemeentelijke analyse bevestigt dat 20 woningen op deze locatie realiseren financieel niet haalbaar zijn. Omdat niet alle informatie beschikbaar is, zijn er in de doorrekening aannames gedaan met betrekking tot ruimtegebruik en oppervlaktes op basis van ervaringscijfers uit andere projecten. Daarnaast is als uitgangspunt gehanteerd dat de initiatiefnemer de gedane investering in de grond en opstellen wil terugverdienen. Het break-evenpunt ligt rond 26 woningen; pas vanaf ongeveer 29 woningen wordt een positief rendement verwacht. Belangrijke kostenverhogende factoren zijn de omvang en waarde van het terrein en de noodzakelijke extra grondwerkzaamheden.

Aansprakelijkheid en vervallen intentieovereenkomst

De initiatiefnemer is van mening dat verwachtingen zijn gewekt om 45 woningen in één keer te mogen ontwikkelen en realiseren en verzoekt het college in een brief van Bout Advocaten om daar medewerking aan te verlenen. Hoewel er een doorkijk is gemaakt naar een mogelijke tweede fase van 25 woningen, heeft de gesloten intentieovereenkomst uitsluitend betrekking op de haalbaarheid van fase 1 met maximaal 20 woningen.

In de gesloten intentieovereenkomst, de correspondentie en onderhandelingen zijn dergelijke toezeggingen niet gedaan. Daarom is het verzoek om 45 woningen en de aansprakelijkstelling afgewezen. Bij vaststelling van de onhaalbaarheid vervalt de intentieovereenkomst automatisch.

Vervolgstappen

Dorpsbelang wil graag woningen toevoegen aan Hommerts en heeft aangegeven open te staan voor een eventuele deelname aan het vervolg van de kleine kernen aanpak.