

Evaluatie kleine kernen aanpak

Gemeente Súdwest-Fryslân

31 augustus 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding evaluatie	3
1.2 Te boeken resultaten	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Conclusies	4
2.1 Betrokkenheid en draagvlak bij aanpak groot, maar ook verbeterpunten voor kaders, verwachtingen en communicatie	4
2.2 Stapplan wordt zeer gewaardeerd, in beeld brengen behoefte vraagt wel om meer regie vanuit gemeente	5
2.3 Intensifieer samenwerking met architecten, samenwerking wooncommissie-gemeente verliep soms stroef	6
2.4 Locaties, versnelling en invulling concrete en lokale behoeften belangrijkste resultaten kleine kernen aanpak	6
2.5 Onduidelijkheid over het vervolg aanpak: wat nu?	6
3. Aanbevelingen	8
3.1 Zet de kleine kernen aanpak door!	8
3.2 Werk met een meer jaren planning	8
3.3 Standaardiseer de ontwikkelde kleine kernen aanpak	8
3.4 Wees helder over proces en planning en houd u daaraan	10
3.5 Vooraf: stel een compact kernprofiel op	10
3.6 Startpunt: breng kwantitatieve behoefte zelf in beeld	10
3.7 Vraag kernen kwalitatieve behoefte in beeld te brengen	13
3.8 Maak onderscheid tussen korte en langetermijn behoefte	14
3.9 Werk als gemeente met (intern) dedicated team	14
3.10 Integreer de kleine kernen aanpak in uw beleid	15
3.11 Ontwikkel flankerend beleid	15
3.12 Blijf resultaten en proces kleine kernen aanpak monitoren	17
Bijlage: werking en resultaten aanpak	18
Totstandkoming kleine kernen aanpak	18
Doel kleine kernen aanpak	18
Betrokken partijen en rolverdeling	19
Proces kleine kernen aanpak	20
Resultaten kleine kernen aanpak	22

1. Inleiding

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft in totaal 89 kernen. In veel van deze kernen zijn al lang weinig tot geen nieuwe woningen gebouwd en hebben marktpartijen ook geen positie ingenomen. Inwoners van verschillende dorpen signaleerden daarentegen wel een behoefte aan nieuwbouwlocaties. U ontwikkelde daarom de 'kleine kernen aanpak'. Een werkwijze om te komen tot nieuwbouw locaties waarbij de kern leidend is in het in beeld brengen van de woonwensen. Samen met inwoners van de kern vertaalt u de woonwensen op een laagdrempelige manier in een visie op (een) mogelijke bouwlocatie(s).

1.1 Aanleiding evaluatie

De kleine kernen aanpak zit momenteel nog in de pilotfase. De afgelopen periode is de kleine kernen aanpak op klein schaalniveau uitgerold en uitgeprobeerd. Dit is ook de reden dat u de aanpak nu wil evalueren. De kleine kernen aanpak leidt tot verschillende resultaten en processen, passend bij het dorp. U merkt echter ook dat de werkwijze en het proces in de huidige vorm bewerkelijk is. Het is niet reëel gebleken om van (de meeste) inwoners te verwachten dat ze een pasklare visie op een bouwlocatie kunnen aanleveren waar de gemeente direct aan kan meewerken. De kleine kernen aanpak is in die zin ook arbeidsintensief en -afhankelijk van de lokale omstandigheden- telkens ook net weer wat anders. Nu er in verschillende kernen pilots lopen, heeft u behoefte aan een onafhankelijke verkenning van de waarde van de aanpak. U vraagt ons daarom de kleine kernen aanpak in beeld te brengen op de match tussen doelstellingen, uitvoering en resultaten.

1.2 Te boeken resultaten

Op basis van de evaluatie geven we adviezen voor het vervolg. Hoe kunt u de kleine kernen aanpak in de toekomst het best inrichten? Het gaat daarbij om de eerste fase van analyses en locatieverkenning. Er zijn drie onderdelen die u graag specifiek uitgewerkt ziet:

- 1 Evaluatie kleine kernen aanpak:** Wat zijn de eerste resultaten? Hoe verloopt de aanpak in de verschillende kernen? Hoe wordt de werkwijze ervaren door inwoners, het projectteam en mensen uit de netwerkorganisaties? Et cetera.
- 2 Adviezen voor het vervolg:** Wat blijft de gemeente zelf doen? Wat kan worden uitbesteed? Welke argumenten en afwegingen zijn nodig voor het ontwikkelen van locaties? Wat wordt de formele en informele rolverdeling? Et cetera.
- 3 Toolkit voor kleine kernen:** Een toolkit met alle hulpmiddelen die kernen en de gemeente kunnen benutten om zoveel mogelijk zelf tot pasklare plannen te komen voor uitbreiding van nieuwbouw.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u onze conclusies over de werking van de kleine kernen aanpak. Hiermee beschikt u direct over de belangrijkste inzichten. De conclusies zijn tot stand gekomen op basis van 12 gesprekken met inwoners uit de pilot kernen, de wooncommissies en betrokken architecten en het gemeentelijk team. In hoofdstuk 3 geven we aanbevelingen voor het vervolg. Deze volgen logischerwijs uit de conclusies. In hoofdstuk 4 staan we uitgebreider stil bij de werking en de resultaten van de kleine kernen aanpak. Hiermee beschikt u over alle informatie die ten grondslag ligt aan onze conclusies en aanbevelingen. In hoofdstuk 5 vindt u de toolkit.

2. Conclusies

De conclusies en aanbevelingen die in de volgende twee hoofdstukken geformuleerd zijn, zijn tot stand gekomen op basis van de gesprekken die gevoerd zijn met: gemeente Súdwest-Fryslân en de betrokken wooncommissies, architectenbureaus en (enkele) inwoners.

2.1 Betrokkenheid en draagvlak bij aanpak groot, maar ook verbeterpunten voor kaders, verwachtingen en communicatie

De kleine kernen aanpak zorgt voor veel betrokkenheid en draagvlak

De kleine kernen aanpak heeft veel betrokkenheid en draagvlak opgeleverd. Door vanaf het begin samen te werken met inwoners en op zoek te gaan naar woningbouwlocaties voor hun eigen kern voelen zij zich gehoord en betrokken. Dit blijkt ook uit de grote opkomsten op de bewonersavonden, vanuit zowel jong als oud. De interesse voor het proces en de aanpak werd extra vergroot doordat de kleine kernen aanpak inwoners ook echt iets tastbaars gaat opleveren: er wordt gezocht naar concrete locaties waar lokale woonwensen gerealiseerd kunnen worden. In deze tijd een heel belangrijk en actueel thema. De sfeer op de bewonersavonden was over het algemeen dan ook goed en bewoners dachten actief mee. Doordat bewoners tijdens de bijeenkomsten de kans kregen zich uit te spreken over potentiële locaties ontstaat een eenduidig en gedragen beeld. Dit zorgt later in het proces voor minder discussie, weerstand en vertraging. Dit ook omdat naar bezwaren die al binnen komen (op de bewonersavonden of daarna) direct gekeken kan worden.

De doorlooptijd van de kleine kernen aanpak was 1 tot 3 jaar

Nog niet alle pilotprojecten zijn afgerond. Alleen in de kern Blauwhuis heeft het college inmiddels een besluit genomen over uit te werken locaties. In de kernen Oudega en Hindeloopen loopt de pilot dus nog. Ondanks dat blijkt nu al dat de drie pilotprojecten een lange doorlooptijd (1-3 jaar) hebben. Dit is een stuk langer dan waar in het stappenplan van de kleine kernen aanpak vanuit wordt gegaan (30 weken). De beperkt beschikbare ambtelijke capaciteit bij de gemeente is hiervan één van de oorzaken geweest. Het kost namelijk veel tijd om het proces van de kleine kernen aanpak in goede banen te leiden. Deze tijd was alleen niet altijd beschikbaar. In de basis is het stappenplan en de tijdlijn dus helder, deze wordt alleen niet altijd nageleefd. Handhaving daarop kan (en moet) dus strakker. Ook om het vertrouwen tussen burger en overheid te behouden en te voldoen aan de gecreëerde verwachtingen.

De communicatie vanuit de gemeente was niet altijd adequaat en op tijd

In het stappenplan van de gemeente wordt uitgegaan van een doorlooptijd van twee maanden tussen de twee bewonersbijeenkomsten. Zoals hierboven beschreven is dit in de praktijk niet altijd gelukt. Betrokken (wooncommissie en bewoners) zijn daarover alleen niet altijd adequaat en op tijd geïnformeerd. Er werd bijvoorbeeld niet of niet duidelijk genoeg gecommuniceerd dat de planning er anders uit zou komen te zien. Betrokkenen gaven aan dat zij graag frequenter geïnformeerd waren. Ook als er bijvoorbeeld geen nieuws was of als het bericht was dat de aanpak langer ging duren. Het 'niet weten' veroorzaakt meer onrust dan weten waar je aan toe bent (ook al is dat iets anders dan van te voren beloofd/verwacht).

Aan de voorkant waren kaders, processtappen en verwachtingen niet altijd duidelijk

Aan de voorkant was voor wooncommissies onvoldoende duidelijk wat de processtappen van de kleine kernen aanpak waren. Het was niet duidelijk welke stappen elkaar opvolgden en hoe lang iedere stap zou duren. Ook was het vervolg onduidelijk. Kernen wisten bijvoorbeeld niet waar de kleine kernen aanpak precies ophield. Daarnaast werd een meer kaderstellende rol van de gemeente gemist. Hierdoor zijn verkeerde verwachtingen en een mismatch tussen wat de wooncommissie en gemeente reëel vonden aan toekomstig woningbouwprogramma ontstaan. Doordat er aan het begin van het proces namelijk sprake was van een onbegrensde uitnodiging aan de kernen om de woningbehoefte in beeld te brengen ontstond er veel discussie over aantallen. Een dergelijke discussie gaat ten koste van het goede gesprek: voor welke doelgroep en in welk prijssegment willen we met elkaar gaan bouwen? Dit alles komt deels doordat de kleine kernen aanpak nog in de pilot fase zit. Het is daarom ook logisch dat nog niet elke stap van de aanpak vlekkeloos verloopt. Van belang is dus om bij een dergelijk proces de kaders en verwachtingen over en weer vanaf het startmoment helder te hebben. Dit begint bij goed luisteren naar elkaars wensen.

2.2 Stapplan wordt zeer gewaardeerd, in beeld brengen behoefte vraagt wel om meer regie vanuit gemeente

Onbegrensde uitnodiging om zelf woningbehoefte in beeld te brengen zorgt voor veel discussie

In de huidige kleine kernen aanpak wordt aan de kernen gevraagd om, als eerste stap, de woningbehoefte zelf in beeld te brengen. Hier bestond alleen geen format voor. Dit is in de drie pilotprojecten dan ook op drie verschillende manieren gedaan (interviews, enquêtes, inschrijflijsten, et cetera). Met wisselend succes. Deze aanpak resulteerde namelijk vooral in lange discussies over aantallen. De gemeente gaf deze stap namelijk uit handen, maar vond tegelijkertijd wel wat van de uitkomsten van de woningbehoefteonderzoek. In veel gevallen kwamen de opgehaalde behoeftes namelijk hoger uit dan waar de gemeente zelf rekening mee hield. Dit resulteerde in getouwtrek over cijfers en meer onderzoek (namen en rugnummers verzamelen, inschrijflijsten optuigen, concrete aanvraag doen, et cetera). Dit zorgde voor veel onbegrip bij de wooncommissies.

Dorpswandeling en bewonersavonden worden door iedereen zeer gewaardeerd

De locatieverkenning is de volgende stap in het proces. Deze stap wordt afgetrapt met een wandeling door de kern. Iedereen vindt dit een goed en waardevol instrument van de aanpak. Dankzij de wandeling kom je op een laagdrempelige manier met elkaar in gesprek en worden potentiële locaties samen met alle betrokkenen opgehaald en bekeken. Hierdoor worden ook nieuwe inzichten opgedaan. Iedereen kijkt toch met een andere blik naar de kern. Daarna worden deze locaties aan de hand van twee avonden gepresenteerd aan de inwoners. Ook deze avonden worden door iedereen gezien als essentieel. Op de avonden worden namelijk interessante presentaties gegeven en de opbrengsten van de avonden leveren echt toegevoegde waarde op voor het vervolg van de aanpak.

Aandachtspunt: zonder analyse van de woningbehoefte sta je 1-0 achter

Voor zowel het in beeld brengen van de woningbehoefte als het in beeld brengen van de potentiële woningbouwlocaties geldt: doe dit zorgvuldig, anders sta je 1-0 achter. Worden in de enquête bijvoorbeeld niet de juiste vragen gesteld? Is de enquête niet representatief? Of zijn niet alle kansrijke locatie in beeld gebracht? Dan blijft dit je de rest van het proces achtervolgen.

2.3 Intensifieer samenwerking met architecten, samenwerking wooncommissie-gemeente verliep soms stroef

De samenwerking tussen de gemeente en architectenbureaus was goed

De betrokken architectenbureaus geven unaniem aan dat de samenwerking tussen hen en de gemeente goed en inspirerend was. Wel wordt aangegeven dat dit in de toekomst op een effectievere manier kan. Nu was bij elk van de drie pilots een ander architectenbureau betrokken. Hierdoor moest telkens het wiel opnieuw uitgevonden worden. Door met vaste partners te werken kunnen leerervaringen uit verschillende kernen beter benut worden. Het proces van de kleine kernen aanpak wordt daarmee efficiënter en effectiever.

2.4 Locaties, versnelling en invulling concrete en lokale behoeften belangrijkste resultaten kleine kernen aanpak

Kleine kernen aanpak geeft inwoners de kans lokale en urgente woonwensen te realiseren

De kleine kernen aanpak geeft inwoners de kans concrete en urgente woonwensen te realiseren. Door zelf de (kwalitatieve) woningbehoefte in beeld te brengen sluit het woningbouwprogramma goed aan bij de wensen en eisen van de lokale bewoners. Inwoners beschikken bovendien vaak over waardevolle en lokale informatie voor de gemeente. Zo weten zij vaak precies waar alleenstaande senioren in een (te) grote grondgebonden woning wonen, en wie dus potentieel kansrijk zijn om door te stromen naar een (nieuwe) woning voor senioren. Tijdens de bewonersavonden komt deze waardevolle informatie naar boven.

Kleine kernen aanpak draagt bij aan versnelling woningbouw

De kleine kernen aanpak draagt bij aan de versnelling van woningbouw. Het proces van de kleine kernen aanpak neemt aan de voorkant dan wel wat meer tijd in beslag, dit betaalt zich aan de achterkant van het woningbouwproces dubbel en dwars uit. Dankzij de kleine kernen aanpak zijn er namelijk gedragen locaties in beeld en minder bezwaren. De bezwaren die er zijn kunnen in een vroeg stadium onderzocht en ondervangen worden. Dat scheelt veel vertraging in uiteindelijke bezwaar- en beroepsprocedures. Bovendien heeft de kleine kernen aanpak ook echt iets teweeg gebracht in de kernen. Zonder de aanpak waren de kernen nu niet zo ver geweest. Na het college besluit kan er dus snel aan de slag gegaan worden.

In alle drie de kernen zijn locaties (die verder uitgewerkt worden) in beeld

Ondanks dat niet alle drie de kernen even ver in het proces zijn, en ondanks dat niet alle processen even soepel zijn verlopen, zijn er wel voor alle drie de kernen (eerste) locaties in beeld. In Blauwhuis heeft het college ook al een besluit genomen over de uit te werken locaties en heeft de wooncommissie de opdracht gekregen op zoek te gaan naar een ontwikkelende partij waarmee een concreet plan gemaakt kan worden. Ook in Oudega zijn twee locaties in beeld die verder uitgewerkt gaan worden. Dit document is inmiddels ook door het college vastgesteld. In Hindeloopen worden momenteel drie locaties verder uitgewerkt. De kleine kernen aanpak is dus in geen van de kernen een afgrond verhaal, maar dankzij de aanpak kunnen kernen wel ergens beginnen. Het is makkelijk voor ontwikkelende partijen om een groen vinkje van de gemeente te krijgen voor woningbouw en er zijn kaders in de stelling gezet.

2.5 Onduidelijkheid over het vervolg aanpak: wat nu?

Kernen ervaren onduidelijkheid over vervolg kleine kernen aanpak

Het is niet voor iedereen duidelijk wat het vervolg van de kleine kernen aanpak zal zijn. Welke stap volgt na het collegebesluit en wie heeft daarin welke rol en verantwoordelijkheid? De kernen geven aan dat de begeleiding en regierol vanuit de gemeente in het proces van de kleine kernen aanpak

heel waardevol was en dat zij dit ook graag doorgezet zien in de vervolgstappen. De gemeente heeft immers de juiste kennis en kunde in huis om ook in het bouwproces de juiste stappen te zetten. Wooncommissies bestaan over het algemeen uit vrijwilligers die geen ruimtelijke of planologische achtergrond hebben. Zij beschikken daarmee ook niet over deze kennis en kunnen deze rol daarom niet volledig op zich nemen. De wooncommissies geven aan dat de gemeente hen daarbij moet helpen.

3. Aanbevelingen

3.1 Zet de kleine kernen aanpak door!

De kleine kernen aanpak is een goed en gewaardeerd instrument

De kleine kernen aanpak wordt door alle betrokken partijen, in de basis, zeer gewaardeerd. Het is een aanpak die goed aansluit bij de Friese Mienskip. De aanpak geeft inwoners uit de kleine kernen de mogelijkheid om samen met elkaar en de gemeente op zoek te gaan naar kansrijke woningbouwlocaties. Inwoners kunnen daarmee initiatieven inbrengen en implementeren in hun eigen kern. Hiermee wordt invulling gegeven aan de concrete en lokale behoeften die er zijn. Dit wordt zeer gewaardeerd: er wordt geluisterd en er gebeurt iets! Doordat de kleine kernen aanpak een uitgebreid en participatief proces heeft, ontstaat bovendien veel draagvlak voor de locaties en plannen. Dit zorgt later in het proces voor versnelling. Deze manier van werken sluit ook naadloos aan op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet staat participatie namelijk centraal. De werkwijze biedt daarmee een goede basis om ook op andere thema's op deze manier te werken.

3.2 Werk met een meer jaren planning

De kleine kernen aanpak vraagt om een langjarige aanpak

De kleine kernen aanpak vraagt om een langjarige aanpak. De afgelopen twee jaar is de kleine kernen aanpak, als pilot, uitgerold in drie kernen. De gemeente bestaat daarentegen uit 89 kernen, waarvan een groot deel kleine kernen. Dit betekent dat de kleine kernen aanpak langjarig doorgezet moet worden om alle kleine kernen van de gemeente, die dat willen, aan de beurt te laten komen. Met deze langjarig aanpak krijgen inwoners de zekerheid dat er (op termijn) ook in hun kern gekeken gaat worden naar (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden. Werk daarom met een meer jaren planning voor de kleine kernen aanpak en start ieder jaar 5 tot 10 nieuwe kernen op. Dit vraagt ook om uitbreiding van de ambtelijke capaciteit (zowel op gebied van proces als communicatie). Begin daarbij met de kernen die de grootste urgentie hebben en waar tegelijkertijd de wens bestaat om te bouwen.

3.3 Standaardiseer de ontwikkelde kleine kernen aanpak

Behoud de bestaande stappen van de kleine kernen aanpak: analyse, verkenning en besluit

De kleine kernen aanpak bestaat nu, op hoofdlijn, uit drie stappen: analyse, verkenning en besluit. In de analyse stap wordt door de wooncommissie de woningbehoefte in beeld gebracht. De gemeente schetst in deze stap de vertrekpunten en kernwaarden van een dorp of stad. Aan de hand van een wandeling door de kern worden in de verkennende stap samen met de gemeente, de wooncommissie en het betrokken architectenbureau potentiële locaties in kaart gebracht. Deze locaties worden vervolgens door de gemeente en de architect op twee bewonersavonden gepresenteerd en besproken. Op basis van deze avonden worden de (on)mogelijkheden van de locaties in beeld gebracht en ontstaat een gewenste rangorde. Het college neemt ten slotte een besluit over de locatie(s) die verder uitgewerkt kunnen worden. Zij geven daarbij ook een aantal kaders mee.

Standaardiseer aanpak: stel een toolkit op voor gemeente en de wooncommissies van kernen

Alle betrokken partijen geven aan dat de opzet van de kleine kernen aanpak zoals deze nu is, een goed uitgedachte basis is die tot het juiste resultaat leidt. Ondanks dat niet alle drie de kernen even ver in het proces zijn, en ondanks dat niet alle processen even soepel zijn verlopen, zijn er wel voor alle drie de kernen (eerste) locaties in beeld. Vooral de wandeling door de kern en de bewonersavonden (en daarmee het participatieve proces) worden zeer gewaardeerd. De basis ligt er dus. Deze is ook goed. De praktische uitvoering vraagt wel nog om aandacht. In de pilotprojecten waren de

kaders, verwachtingen, planning en (volgende) processtappen niet altijd duidelijk. Dit zorgde over en weer voor ruis en onbegrip. Dit kan voorkomen worden door aan de voorkant duidelijker te zijn over de kleine kernen aanpak. Wat is het doel van de aanpak? Hoe ziet het proces eruit? Binnen welke kaders moeten de verschillende stappen uitgevoerd worden? Wat zijn de te behalen resultaten? Hoe kom je daar (samen)? En wie is waar verantwoordelijk voor? Stel daarom zowel voor het gemeentelijke projectteam als voor de (toekomstig) betrokken wooncommissies en inwoners een toolkit op over de kleine kernen aanpak. In de toolkit komen direct bruikbare instrumenten (zoals een goede woningbehoefte enquête) terug en wordt verwezen naar de werkwijze van deze instrumenten en de kleine kernen aanpak (welk stappen zetten we? wat is de doorlooptijd? hoe plannen we bewonersavonden).

Onderdelen van de toolkit zijn:

- 1 Welke procestappen zijn er? En binnen welke doorlooptijd worden deze doorlopen?
- 2 Wat zijn de kaders voor de verschillende processtappen? Denk aan gestandaardiseerde formats en praktische tips en goede voorbeelden uit andere gemeenten.
- 3 Wie heeft welke verantwoordelijkheid in het proces?
- 4 Welke spelregels gelden er?
- 5 Wat zijn de uitkomsten van het proces? En wat is verder nog nodig?

Momenteel is de uitkomst van de kleine kernen aanpak een lijst van mogelijke locaties die (binnen de meegegeven kaders) verder uitgewerkt kunnen worden. Belangrijk is echter **als onderdeel van de aanpak** ook een stap verder te zetten richting de uitvoering. Dit betekent niet dat u zelf de uitvoering in de hand neemt, maar wel dat u aangeeft welke stappen volgen en een checklist en aanpakken voor het vervolg voorbereidt.

Denk bijvoorbeeld aan de volgende stappen:

- Stel, na besluitvorming college, een bouwvelop op. Daarin staan onder andere de te bebouwen locaties, het aantal woningen en de prijssegmenten. Op basis hiervan kunnen overeenkomsten met ontwikkelende partijen worden gesloten.
- Start met de voorbereiding van het planologisch proces om locaties mogelijk te maken: bestemmingsplanproces, kruimelregeling, omgevingsvergunning, et cetera. Borg de locaties ook publiekrechtelijk.
- Start een partnerselectie voor de selectie van ontwikkelaar-bouwers die op basis van de uitkomsten voldoen aan de eisen die de gemeente stelt aan een ontwikkelende bouwer. Deze partijen komen op een lijst die de gemeente ter beschikking stelt aan grondeigenaren.
- Parallel hieraan: situationeel grondbeleid: actief of faciliterend grondbeleid voeren en waar relevant kostenverhaal en/of verevening toe passen.
- Koppel het proces aan ander relevant woonbeleid bijvoorbeeld in relatie tot eventuele huisvestingsverordening (woonruimteverdeling, programmering).

Aandachtspunt: zorg ervoor dat inwoners (en niet alleen wooncommissies) goed betrokken worden

Het is belangrijk om er in het vervolg voor te zorgen dat niet alleen dorpsraden, en de daar vaak van afgeleide wooncommissies, betrokken zijn in de aanpak. Het is essentieel de kernen breder te betrekken en alle inwoners een stem te geven. Zorg er dus voor dat iedereen actief uitgenodigd wordt. Ook hier speelt verwachtingsmanagement (zie toolkit) een belangrijke rol. Wees richting de wooncommissies en inwoners duidelijk over wat de bewonersavonden en de kleine kernen aanpak in zijn geheel wel, maar ook vooral niet oplevert.

3.4 Wees helder over proces en planning en houd u daaraan

Koppel de processtappen aan een realistische planning

Om een goed proces te kunnen doorlopen is het belangrijk verwachtingen te managen. Koppel de processtappen daarom aan een realistische planning. Wanneer start het proces? Hoe lang duurt iedere processtap en wat is de totale doorlooptijd van de kleine kernen aanpak? Op deze manier weten alle betrokkenen waar zij aan toe zijn en wanneer zij wat mogen verwachten. Dit was in het pilotproces niet altijd het geval.

Houd vast aan deze planning, wat er ook gebeurt

Houd u aan de afgesproken planning, wat er ook gebeurt. Dat creëert vertrouwen. Geef bijvoorbeeld duidelijk aan hoeveel tijd er zit tussen de twee bewonersavonden en prik alvast een datum voor de tweede sessie. Bewoners zijn na de eerste sessie (persoonlijk) betrokken geraakt bij het proces en willen daarna graag weten hoe en wanneer het proces verder gaat. Het 'niet weten' zorgt voor veel onrust en wantrouwen. Helder en duidelijk communiceren over de planning is dus essentieel. Tegelijkertijd betekent dit ook dat wanneer kernen zelf niet op tijd stappen zetten of onvoldoende opschalen (conform bovenstaande planning) u hard moet zijn en, voor dat moment, moet stoppen met de kleine kernen aanpak in de betreffende kern. Neem hier in de toolkit duidelijke spelregels over op. Het bewaken van de planning en doorlooptijd is namelijk essentieel. Alleen zo kunt u jaarlijks 5 tot 10 nieuwe kernen opstarten.

3.5 Vooraf: stel een compact kernprofiel op

Breng kansen in beeld door vooraf een duidelijk en compact kernprofiel op te stellen

Begin met het opstellen van een duidelijk en compact kernprofiel (1 A4-tje) waarin belangrijke uitgangspunten ten aanzien van woningbouw (locaties) worden opgesomd. Welke initiatieven spelen er bijvoorbeeld al in een kern? Welke kansen gaan zich voordien in de bestaande voorraad (door bedrijfsverplaatsingen bijvoorbeeld)? Zijn er vooraf bekende no-go's voor bepaalde locaties (denk aan kabels, leidingen of archeologische waarden) waardoor sowieso niet gebouwd kan worden? Het in kaart hebben van dit soort zaken is voor het verdere proces zeer bruikbaar. Het hoeft geen complete of uitputtende lijst te zijn. Het gaat ook niet om een voorselectie van ontwikkellocaties of een overzicht van welke grondeigenaren wel of niet mee willen werken. Het gaat erom dat het beknopte kernprofiel een eerste en lichte en gerichte inschatting geeft van de kansen.

Voeg een historische blik toe en heb aandacht voor (zeer uit) het verleden

Een essentieel onderdeel van het profiel is de historische terugblik. Welke initiatieven zijn er in het verleden geweest? En nog belangrijker: waarom gingen deze niet door? In sommige kernen zijn in het verleden plannen gestart die nooit goed zijn afgerond of overgedragen. Het is belangrijk dat je daar als gemeente goed bewust van bent en dat je dit, waar nodig, recht zet. Mochten er daarna alsnog losse eindjes uit het verleden liggen, ga dan eerst het gesprek aan en hoor wat er speelt onder inwoners. Erkenning is daarbij het toverwoord. Aan de voorkant schoon schip maken is nodig om een succesvolle kleine kernen aanpak te kunnen doorlopen. Te veel oud zeer kan overigens ook een reden zijn om de kleine kernen aanpak niet in te zetten. Waar vanuit het verleden een te grote ballast ligt is mogelijk meer maatwerk voor nodig.

3.6 Startpunt: breng kwantitatieve behoefte zelf in beeld

Breng de kwantitatieve woningbehoefte als gemeente zelf in beeld (in bandbreedte)

In de huidige kleine kernen aanpak wordt aan de kernen gevraagd om, als eerste stap, de woningbehoefte in beeld te brengen. Hier bestond alleen geen format voor. Dit is in de drie pilotprojecten

dus ook op drie verschillende manieren gedaan (interviews, enquêtes, inschrijflieden, et cetera). Met wisselend succes. Deze aanpak zorgde namelijk niet alleen voor verschillende resultaten, maar ook voor veel en lange discussies over aantallen. De woningbehoeftecijfers die de kernen overlegden kwamen namelijk vaak hoger uit dan de aantallen waar de gemeente rekening mee hield. Breng daarom direct aan het begin van het proces als gemeente zelf de kwantitatieve behoefte per kern in beeld. Dit gaat in de praktijk niet om hele grote aantallen, maar om plukjes van bijvoorbeeld 6, 14 of 24 woningen. Werk daarbij altijd met een bandbreedte. Zo behoud u enige flexibiliteit.

Breng de behoefte in beeld vanuit een doorstroomperspectief

Breng de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld vanuit een doorstroomperspectief. Neem daarbij dus ook de bestaande voorraad, de demografische samenstelling en de manier waarop mensen nu wonen mee. Hoeveel extra woningen zijn er vanuit dat perspectief nodig? Het is namelijk het meest kansrijk om de verhuisbeweging van ouderen op gang te brengen. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens en de meeste doorstroming op de woningmarkt.

Doorstroming: grote kansen voor ouderen én jongeren

Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Dit is, ook in uw gemeente, een majeure kwalitatieve opgave op de woningmarkt en essentieel voor het functioneren ervan. Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. Dit zijn twee zijden van dezelfde medaille.

Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen daardoor – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal één. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van één nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



Koppel de kwantitatieve vraag aan uw bredere (woon)beleid

Het is belangrijk de kwantitatieve behoefte niet alleen vanuit demografische ontwikkelingen te benaderen. U moet in dit licht ook nadenken over uw beleid op bijvoorbeeld het gebied van voorzieningen en zorg. Welke voorzieningen ziet u in de toekomst bijvoorbeeld nog in welke kern? En welke ook niet meer? Wilt u in alle kernen voorzieningen behouden? Of moeten deze meer geclusterd worden? Hetzelfde geldt voor zorgvragen. Hoe zit u dat in de toekomst voor u en hoe wilt (en moet) u dat gaan organiseren? Dit beide heeft invloed op de toekomstige kwantitatieve (hoeveel nog extra) en kwalitatieve woningbehoefte (wat en waar) per kern. Hier moet u bij het bepalen van de behoefte dus ook nadrukkelijk rekening mee houden.

Wees adaptief, en anticipeer op aanvullende behoefte: stap voor stap

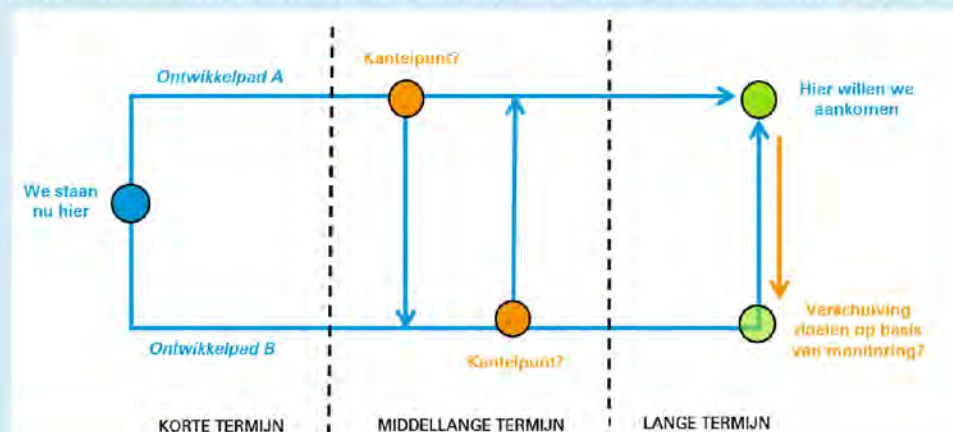
Prognoses – zeker voor de lange termijn – worden omgeven door onzekerheden. Dit komt vooral door fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie. Wees daarom adaptief. Het is belangrijk dat uw programmering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder fluctuaties in prognoses, maar ook aanvullende behoeftes vanuit kernen. Als bijvoorbeeld blijkt dat een woningbouwplan snel uitverkocht is, dan moet ook een volgende tranche nog mogelijk zijn. Een adaptieve werkwijze gaat daarbij uit van verschillende toekomstbeelden: met scenario's en ontwikkelpaden kunt u flexibiliteit inbouwen en meer toekomstbestendig opereren. Door adaptief te programmeren faciliteert u daarmee organische groei en voorkomt u aantallen discussies.

Wees adaptief in de kwantitatieve programmering

- Een adaptieve werkwijze gaat uit van verschillende toekomstbeelden: met scenario's en ontwikkelpaden kunt u flexibiliteit inbouwen en meer toekomstbestendig opereren.
- Hiervoor stelt u vooraf ontwikkelpaden op: de stip op de horizon waar u naar toe wilt. Dit is breder dan woningbouw en gaat ook over ambities als werkgelegenheid en energietransitie.
- U stelt kantelpunten vast en door monitoring hiervan houdt u in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt of dat een verschuiving nodig is. Dit kan zowel op- als afschalen betekenen.

Adaptief programmeren gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces. Van belang is dat we als gemeente het momentum herkent waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad idealiter leidt tot een besluit om bij te sturen. Daarmee kunt u als gemeente breder kijken dan alleen naar 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens.

Figuur: Schematische weergave van adaptieve werkwijze met ontwikkelpaden en kantelpunten



Realiseer u dat de woningmarktdruk vooral voortkomt uit migratie

Het is belangrijk u te realiseren dat de huishoudensgroei in uw gemeente toe te schrijven is aan huishoudensverdunding en instroom van buiten (vanuit andere Nederlandse gemeenten en het buitenland). De natuurlijke aanwas is immers al jaren negatief. Dit wordt versterkt doordat mensen sinds COVID-19 een grotere voorkeur hebben ontwikkeld voor landelijk wonen. Onder invloed van vaker digitaal (thuis)werken kunnen deze mensen ook daadwerkelijk verhuizen naar een woning gelegen binnen een steeds grotere cirkel om de Randstad. Sinds COVID-19 is sprake van een verdubbeling van dit soort verhuizingen. We verwachten dat deze trends de komende jaren doorzetten. We signaleren daarbij tegelijkertijd dat de lokale behoefte van inwoners afwijkt van die van bovenregionale verhuisstromen. Het is daarom belangrijk hier als gemeente visie op te hebben. Wilt u bijvoorbeeld deze instroom en migratie (blijven) faciliteren of juist niet?

3.7 Vraag kernen kwalitatieve behoefte in beeld te brengen

Gebruik participatief proces om kernen kwalitatieve behoefte in beeld te laten brengen

We adviseren u, nadat u zelf de kwantitatieve behoefte in beeld heeft gebracht, samen met de wooncommissie en inwoners van de kern de kwalitatieve behoefte in beeld te brengen. Dus: vanuit welke doelgroepen is er in de kern vraag naar nieuwbouw? En welke prijssegmenten passen bij deze vraag? Het al bestaande participatieproces kan hiervoor uitstekend gebruikt worden. Een van de (of een extra) bewonersavond kan ingericht worden om deze vragen centraal en aan een brede groep bewoners te stellen. Inwoners weten namelijk vaak goed wie waar woont en welke ouderen bijvoorbeeld verhuishwensen hebben. Het is daarbij belangrijk om, zowel als wooncommissie maar ook als gemeente, goed te luisteren en invoelend en met respect het gesprek te voeren. Geef ook tijdig opvolging aan dit gesprek en wacht hier niet te lang mee (zie ook hiervoor onder planning).

Kwalitatieve behoefte gaat niet over welke type woningen toegevoegd moeten worden

Bij het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte moet het expliciet niet gaan over het type woningen dat toegevoegd moet gaan worden. Waar moet het dan wel over gaan? Doelgroepen en prijssegmenten. Op deze manier worden irrealistische verwachtingen over welk type woning bijgebouwd gaat worden voorkomen. Immers: iedereen wil graag een vrijstaande woning of twee-onder-één-kapper. Voor sommige doelgroepen is dit daarentegen, prijstechnisch, helemaal niet haalbaar. Inwoners zelf hebben dit besef alleen niet altijd en vaak is de wens groter dan de portemonnee. Het is dus ook in dit stadium heel belangrijk om de verwachtingen goed te managen. Beloof geen gouden bergen, niet alles kan immers overal, en zorg ervoor dat de visuals die gemaakt worden passend zijn bij de behoefte vanuit de doelgroepen en de prijssegmenten. Voorkom daarmee dat beelden hun eigen leven gaan leiden.

Geef handvatten en stappenplan mee voor het in kaart brengen van de kwalitatieve behoefte

Geef wooncommissies handvatten mee voor het in beeld brengen van de kwalitatieve behoefte. Dit om de kaders en verwachtingen aan de voorkant strak te trekken. Denk daarbij aan een stappenplan waarin beschreven wordt hoe een (extra) bewonersavond ingericht kan worden om de kwalitatieve input zo goed en concreet mogelijk op te halen. Help wooncommissies daarnaast op weg door als gemeente een standaard enquête op te stellen die wooncommissies vervolgens uitzetten in de kern. Heb daarbij speciaal aandacht voor de woon- en verhuishwensen van ouderen. Bied wooncommissies daarbij de gelegenheid om lokale en kern specifieke duidingen en vragen toe te voegen aan de enquête. Op deze manier wordt de standaard enquête passend voor iedere kern en biedt hij tegelijkertijd een goede basis die in elke kern én op dezelfde manier uitgevoerd kan worden.

Neem inwoners mee in het doorstroomperspectief op de woningmarkt

Het is belangrijk inwoners mee te nemen in het doorstroomperspectief op de woningmarkt. De voordelen hiervan zullen namelijk niet door iedereen, gezien de urgentie die ook vanuit starters gevoeld wordt, gezien worden. Vergrijzing – en de inzet op doorstroming van ouderen – speelt daarentegen een grote rol bij het beschikbaar krijgen van bestaande woningen en het beperken van risico's op de

langere termijn. Inwoners hebben namelijk, terecht, belang bij voldoende woningen voor starters, maar willen natuurlijk ook dat bestaande woningen uiteindelijk verkocht worden en dat er op termijn ook nog voldoende behoefte bestaat aan andere type woningen wanneer eigenaren willen verkopen.

3.8 Maak onderscheid tussen korte en langetermijn behoefte

Korte termijn: extra behoefte aan betaalbare woningen voor starters

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de aanhoudende prijsstijgingen op de koopmarkt wordt dit alleen maar moeilijker. Er zit een gapend en groeiend gat tussen (betaalbare) sociale huur en de alsmaar duurder geworden koopmarkt. Veel starters en huishoudens met een middeninkomen zitten klem en outsiders (mensen zonder koopwoning) komen er niet meer tussen. Op de korte termijn bestaat er daarom vooral behoefte aan het bijbouwen van betaalbare woningen voor starters. Dit zodat deze doelgroep in hun eigen kern kan blijven wonen. Het kan hierbij ook gaan om tijdelijke woningen. Het bijbouwen van deze woningen helpt de eerste starter op de korte termijn, maar tegelijkertijd geldt ook dat zonder flankerende regelingen doorstromingsproblemen in stand blijven.

Lange termijn: behoefte aan levensloopgeschikte woningen en doorstroming op gang brengen

Een woonprogrammering gericht op doorstroming helpt sterk. Dit vraagt om een gerichte inzet op een goed functionerende woningmarkt op lange termijn en tegelijkertijd oplossingen voor acute problemen op de woningmarkt (zie hierboven). Op de lange termijn betekent dit vooral een behoefte aan levensloopgeschikte woningen waarin ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Nieuwe woonvormen tussen wonen en zorg in kunnen daarbij het 'gat' vullen dat is gevallen/gaat vallen door extramuralisering en het afbouwen van capaciteit in verzorg- en verpleeghuizen (intramuraal).

Een aantal dingen zijn daarbij belangrijk:

- Vaak geven ouderen in de praktijk aan dat zij niet willen of kunnen verhuizen. Doe daarom wat nodig is en zet bijvoorbeeld verhuiscoaches en ontzorgpakketten in. Wie doorstroomt, kan gebruik maken van ondersteunende diensten van een verhuisbonus, huurkorting voor een nieuwbouwwoning of hulp bij inpakken aan toe.
- Levensloopgeschikt hoeft niet te betekenen dat de woning enkel voor ouderen aantrekkelijk is. Adaptieve bouw die voor diverse doelgroepen geschikt is in meerdere fases van het leven verdient absoluut de voorkeur.
- Vanuit financieel perspectief is de kwaliteit van het aanbod niet te onderschatten. Een grote groep ouderen woont in (grotendeels) afbetaalde woningen en zij zijn gewend geraakt aan lage woonlasten. Een levensloopbestendige woning huren of kopen is dan al snel 'duur'. Dit betekent dat het aanbod aantrekkelijk genoeg moet zijn zodat deze ouderen ook daadwerkelijk verleid worden om te verhuizen.

3.9 Werk als gemeente met (intern) dedicated team

Let op samenstelling van intern team: juiste mix van blauwe, groene en oranje mensen

Het is belangrijk dat er bij de mensen die in het gemeentelijke team voldoende procesleider skills en communicatievaardigheden aanwezig zijn. De kleine kernen aanpak is een intensief en participatief proces. Om dit in goede banen te kunnen leiden is het niet alleen belangrijk dat de leden van het team over deze eigenschappen beschikken, maar ook dat ze voldoende tijd nemen (en krijgen) om deze op een goede manier te benutten. Daarbij hoort ook: om kunnen gaan met weerstand, duidelijk kunnen zijn in wat wel en niet kan en wat van wie verwacht mag worden. Om dit te concretiseren kan gedacht worden aan een mix van verschillende drijfveren. Denk bijvoorbeeld aan 'blauwe' (structuur), 'groene' (samenwerken en verbinden) en 'oranje' (resultaatgericht) personen.

Richt een klein team met verschillende expertises in

Het is belangrijk dat de relevante beleidsmatige kaders en het flankerende beleid (zie hierna) voorafgaand aan de kleine kernen aanpak helder zijn. Wanneer dit zo is hoeft deze kennis niet in het interne projectteam aanwezig te zijn. U kunt daarmee het team kleiner houden (bijvoorbeeld drie personen). Het is wel belangrijk RO-kennis op te nemen in het projectteam. Deze dient namelijk meer op maat per dorp in beeld gebracht te worden. Ook architectonische expertise (schetsen) is belangrijk maar niet leidend. Zorg er daarbij voor dat dit aan de voorkant niet teveel tijd en geld kost zonder dat dit een realistisch beeld van de mogelijkheden oplevert en daarmee juist leidt tot een mismatch tussen ambitie en realiteit (zie ook eerder). Ook is het belangrijk niet telkens het wiel opnieuw uit te vinden. Werk daarom met één architectenbureau die u bij alle kernen kan ondersteunen. Op deze manier gaan geen leerervaringen verloren en wordt de kleine kernen aanpak steeds verder verfijnd en sneller uitgevoerd.

3.10 Integreer de kleine kernen aanpak in uw beleid

Ontwikkel programma Wonen

De kleine kernen aanpak is een wezenlijk onderdeel van uw woonbeleid dat voor circa 80-90% van uw kernen relevant kan zijn, ook al betreft het slechts beperkte woningaantallen per kern. Het is een fundamentele aanpak die heel passend is gezien de hoeveelheid kleine kernen in uw gemeente. We raden daarom aan de kleine kernen aanpak door te ontwikkelen in een handelingskader. In dit handelingskader maakt u het volgende inzichtelijk:

- binnen welke gewenste kwantitatieve en kwalitatieve keuzes u in de betreffende kernen werkt.
- hoe u proactief opereert binnen de kleine kernen aanpak
- hoe u plannen en initiatieven afweegt aan de hand van een ruimtelijk-inhoudelijk afwegingskader
- hoe het proces er vervolgens uitziet aan de hand van een procesboom.

De ambitie is daarbij uitdrukkelijk om tot uitbreiding van nieuwbouwwoningen in de kleine kernen te komen, passend binnen de maat van de kern, en de wensen en behoeften van inwoners. Dit draagt bij aan de vitaliteit van de kernen en de gemeente als geheel.

Het handelingsperspectief biedt houvast aan inwoners en initiatiefnemers voor 'wat kan waar', Tegelijkertijd is belangrijk om voldoende flexibiliteit bieden om ook grotere strategische projecten in de voorzieningenkernen binnen Súdwest-Fryslân te kunnen faciliteren.

3.11 Ontwikkel flankerend beleid

Het is belangrijk om goed en passend flankerend beleid te ontwikkelen, passend bij de kleine kernen aanpak. De kleine kernen aanpak heeft immers nauwe relatie met de manier waarop u in het ruimtelijk beleid en het grondbeleid omgaat met initiatieven.

Maak keuze in welk grondbeleid u wilt voeren voor kleine kernen aanpak

Als gemeente Súdwest-Fryslân hanteert u een situationeel grondbeleid. Per project of locatie bepaalt u uw rol, op basis van een transparante afweging. Wanneer de kleine kernen aanpak een belangrijk handelingsperspectief in uw beleid gaat vormen, is belangrijk hier ook in uw grondbeleid rekening mee te houden. Centraal daarbij staat de mate waarin een ontwikkeling aansluit bij het behalen van gemeentelijke beleidsdoelen en doelen waar u zich aan heeft gecommitteerd op regionaal niveau (bijvoorbeeld de Woondeal). Per project of locatie kiest u een actieve of faciliterende rol.

Een situationeel grondbeleid helpt goed gehoor te geven aan particuliere initiatieven. Een nauwe samenwerking met andere (markt)partijen is mogelijk. Tegelijk bent u in staat om onaanvaardbare risico's voor de gemeente te voorkomen. Deze flexibele houding geeft zoveel mogelijk ruimte aan bewoners, ontwikkelaars, particuliere grondbezitters, ondernemers en corporaties om zelf het initiatief te nemen in de kleine kernen, op passende locaties en in de juiste woningsegmenten.

Als gemeente heeft u de mogelijkheid om zelf actief grond te (ver)kopen. Het gaat om gemeentelijk grondbezit op locaties die vanuit uw doelen belangrijk zijn en waar anderen het niet oppakken op een manier die u als gemeente wenselijk acht. Deze strategie leidt overigens niet altijd tot projecten met een hoge prioriteit. In het kader van de kleine kernen aanpak zult u soms kiezen voor een proactief grondbeleid met regie, of zonder gemeentelijke regie, en soms voor proactief-faciliteren:

- Proactief grondbeleid met regie, betekent dat de gemeente handelt als marktpartij. U voert zelf de regie en bent verantwoordelijk voor de planvorming, grondaankoop en -uitgifte, het bouw- en woonrijp maken van de grond, en het beheer van de openbare ruimte. Als (pro)actieve gemeente voert u dan de grondexploitatie uit, en draagt u de verantwoordelijkheid voor bijkomende risico's. De kosten en opbrengsten komen ten laste respectievelijk ten gunste van de gemeente zelf. Soms zult u voorafgaand aan planontwikkeling al locaties aankopen¹.
- Bij een (pro)actief grondbeleid zonder regie handelt u wél in grond, maar laat u de regie over aan marktpartijen, u stelt grond beschikbaar (bijvoorbeeld oude school- of sportlocaties), maar laten de regie en uitvoering (planning, installatie, beheer et cetera) over aan een marktpartij.
- (Pro)actief faciliterend grondbeleid: Marktpartijen zijn aan zet bij een proactief faciliterend grondbeleid. Als gemeente denkt u wel actief mee. Als marktinitiatieven onvoldoende van de grond komen kunt u de rol van verbinder hebben. In dergelijke gevallen kunt u stimuleren en in de voorwaarden ondersteunen, wanneer marktinitiatieven in lijn liggen met gemeentelijke of regionale doelen. Als faciliterende partij bent u dan echter niet of slechts beperkt bereid risico's te dragen.

Zorg dat plannen kleine kernen aanpak aansluiten bij uw visie op wonen zorg en welzijn

We signaleren een samenhang tussen de kleine kernen aanpak en de visie op wonen en zorg in Súdwest-Fryslân. Het zorglandschap gaat de komende jaren op de schop. Mensen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen en kun minder snel terecht in een intramurale instelling. Om ervoor te zorgen dat mensen ook daadwerkelijk langer kunnen thuisblijven en het voor de zorgpartijen ook haalbaar blijft zorg te verlenen, is het belangrijk clusters te realiseren met levensloopgeschikte woning (in hofjesvorm bijvoorbeeld). Het liefst dichtbij voorzieningen. Dit zal een belangrijke sleutel vormen om in de zorg te komen tot een efficiënte structuur in wonen en zorg, waarin u toewerkt naar een beperkt aantal woonzorgzones in uw gemeente. Daarbuiten wordt het juist extra belangrijk om in kleinschalige clusters met levensloopgeschikte woningen doelmatig en efficiënt zorg aan huis te kunnen leveren en ontvangen. Dit draagt bij aan langer zelfstandig wonen, en verminderen van de zorgkloof: de vraag naar zorg neemt toe (onder andere door een dubbele vergrijzing) terwijl het aanbod en de beschikbaarheid van zorg afnemen (onder andere door een krimpende beroepsbevolking).

Zorg dat ambities woningbouwlocaties aansluiten op duurzaamheidsbeleid

Wanneer nieuwe woningen worden toegevoegd in de kernen is belangrijk gelijk mee te nemen dat deze ook gunstig liggen in het energienetwerk, vanuit het oogpunt dat de energietransitie de komende jaren in alle kernen zijn beslag gaat krijgen. Nu ging de kleine kernen aanpak alleen om het in beeld brengen van nieuwe woningbouwlocaties en niet over het duurzaam bouwen in/van een kern. Ook is er bijvoorbeeld niet gekeken naar welke bestaande woningen verduurzaamd moeten worden. Dit moet integraler aangepakt worden. Veel dorpen zijn bijvoorbeeld al bezig met de stappen die nodig zijn om op het gebied van energie zelfvoorzienend te worden.

¹ Bij verkoop van grond aan derden is belangrijk hierin transparantie en een gelijk speelveld voor mogelijke kopers te hanteren, in de lijn met het Didam-arrest. <https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest>. Dit betekent dat u grond openbaar dient aan te bieden, dan wel te komen tot meervoudige partnerselectie, om partijen te selecteren die woningen kunnen realiseren.

3.12 Blijf resultaten en proces kleine kernen aanpak monitoren

Blijf resultaten en proces kleine kernen aanpak monitoren

Het is belangrijk het proces en de resultaten van de kleine kernen aanpak de komende jaren te blijven monitoren. Hoe ontwikkelt de vraag zich? En hoe ontwikkelt het aanbod in de woningmarkt zich in de bestaande voorraad (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering, splitsen) en in de planvorming en realisatie? Stromen ouderen voldoende door naar de nieuwbouw of komt doorstroming niet op gang? Worden er minder woningen afgezet in de nieuwbouw of is er behoefte aan andere segmenten? Dan zult u uw strategie moeten bijsturen omdat de beoogde effecten niet gehaald worden. Nieuwbouw is namelijk nooit een doel op zich. Het doel is de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen zo sterk mogelijk maken en aan te sluiten op de lokale behoeften van inwoners. Dit kan met nieuwbouw, maar ook met bijvoorbeeld een doorstroommakelaar.

Bijlage: werking en resultaten aanpak

In deze bijlage gaan we achtereenvolgens in op de totstandkoming, het doel, de betrokken partijen, het proces en de resultaten van de kleine kernen aanpak tot nu toe. We baseren ons daarbij telkens (en voornamelijk) op de drie pilotprojecten Blauwhuis, Oudega en Hindeloopen.

Totstandkoming kleine kernen aanpak

Coalitieakkoord: Geen kern op slot!

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft in totaal 89 kernen. In veel van deze kernen is al lang geen woningbouw meer gepleegd en hebben marktpartijen ook geen positie ingenomen. Inwoners van verschillende dorpen signaleerden de afgelopen jaren daarentegen wel een behoefte aan nieuwbouw. Ook in het huidige coalitieakkoord van de gemeente is opgenomen dat het voor een het verstevigen van de leefbaarheid belangrijk is dat er ook in en bij de kleine kernen van de gemeente wordt gebouwd (naar omvang en karakter). Geen kern mag op slot komen te staan! Om ervoor te zorgen dat ook in de kleine kernen, zonder perspectief op woningbouwontwikkelingen, nieuwe woningen worden gerealiseerd ontwikkelde de gemeente Súdwest-Fryslân de kleine kernen aanpak. Dankzij een financiële bijdrage van de raad is het afgelopen jaar voor drie kernen een pilot gestart. Het gaat om de kernen Blauwhuis, Oudega en Hindeloopen.

Doel kleine kernen aanpak

Doel aanpak: in gezamenlijk proces komen tot locatie(s) met passend woningbouwprogramma

De kleine kernen aanpak is bedoeld voor kernen waar geen woningbouw gepland staat (geen initiatiefnemer en/of locatie), maar waar de wens om woningen te realiseren er vanuit de dorpsgemeenschap wel is. De kleinere kernen aanpak is daarmee echt gericht op de kernen waar zonder hulp en/of begeleiding geen woningbouw plaatsvindt.

Het doel van de kleine kernen aanpak is om in een gezamenlijk proces met inwoners te komen tot een passend woningbouwprogramma op een inbreidings-, uitbreidings- of herontwikkelingslocatie. Op deze manier wordt samen met inwoners van de kern invulling gegeven aan een concrete woningbehoefte. Er wordt daarbij ook rekening gehouden met het ruimtelijke (integrale) karakter en de maat en schaal van een kern.



Doel opgedeeld in twee delen: (1) besluit over locatie voor woningbouw, (2) verdere uitwerking

Het doel van de kleine kernen aanpak is opgedeeld in twee delen. Het eerste doel bestaat uit een verkenning en analyse van de vraagstelling met als resultaat een gemotiveerd genomen besluit over één of meerdere geschikte locaties voor woningbouw. Het tweede doel is de verdere uitwerking. Deze schetst het vervolgtraject dat doorlopen moet worden om concreet invulling te geven aan de gekozen locatie(s). Dit is te vergelijken met de ontwerpfase van een project.

Achterliggend doel: samenwerken creëert draagvlak en wederzijds begrip

De aanpak heeft nog een ander, achterliggend, doel. Namelijk: het creëren van draagvlak en wederzijds begrip. Door vanaf het begin samen met inwoners te werken aan een woningbouwplan voor hun eigen kern ontstaat draagvlak. Inwoners worden immers gehoord en kunnen hun ideeën kwijt in een concreet plan. Hiermee ontstaat een gedragen initiatief. Daarnaast zien inwoners welk stappen er (onder andere door de gemeente) gezet moeten worden om te komen tot een besluit over één of meerdere geschikte locaties voor woningbouw. Doordat in het hele proces van wens tot besluit samengewerkt wordt en doordat het proces transparant is ontstaat wederzijds begrip. Inwoners zien daardoor bijvoorbeeld ook in welk effect het ene besluit heeft op het andere. En waarom bepaalde richtingen en/of keuzes daardoor niet gemaakt kunnen worden.



Betrokken partijen en rolverdeling

Bij de kleine kernen aanpak zijn (hoofdzakelijk) vijf partijen betrokken. Het gaat om een wooncommissie van een kern, de gemeente zelf, een extern architectenbureau, de woningcorporatie en de grondeigenaar. Hieronder lichten we de betrokkenheid van de verschillende partijen toe.

Wooncommissie

In een wooncommissie zitten een aantal inwoners uit een kern. Dit kunnen ook afgevaardigden van het dorpsbelang zijn. In het traject van de kleine kernen aanpak zijn zij de afvaardiging van een kern. Zij kaarten bij de gemeente aan dat er sprake is van een concrete woningbehoefte en doorlopen vervolgens, samen met de gemeente, het hele proces om te komen tot een locatie en plan. Iedere partij heeft daarbij wel zijn eigen taken. Zo nodigt de wooncommissie bijvoorbeeld het dorp uit voor de participatiebijeenkomsten en verzorgen zij op die avonden ook voor het gastheerschap.

Gemeente Súdwest Fryslân

Vanuit de gemeente is er een projectgroep opgesteld die de pilots van de kleine kernen aanpak, samen met de wooncommissie, begeleid. In de projectgroep zit een programma manager wonen, een projectleider wonen, een beleidsadviseur wonen, een beleidsadviseur ruimtelijke ordening en een architect. Het team wordt (idealiter) aangevuld met de dorpscoördinator. Zij zijn het kernteam en zijn met heel het team aanwezig bij elke stap van het proces. Ook hiervoor geldt: de gemeente heeft haar eigen taken. De gemeente informeert bijvoorbeeld grondeigenaren, houdt presentaties tijdens de participatiebijeenkomsten en faciliteert deze ook. Daarnaast heeft de gemeente intern een brede vakgroep ruimtelijke kwaliteit. Zij maken voor iedere kern een 'waarden en vertrekpunten' kaart. De kaart dient bijvoorbeeld als input voor de dorpswandeling. De gemeente heeft daarmee in de kleine kernen aanpak een actieve rol en werkt daarbij nauw samen met de wooncommissie.

Extern architectenbureau

Binnen de kleine kernen aanpak wordt gebruik gemaakt van een extern architectenbureau of landschapsbureau. Zij maken de eerste tekeningen en schetsen voor potentiële locaties. Zij werken daarbij nadrukkelijk samen met de architect uit het projectteam. Dit is niet elke keer hetzelfde architectenbureau. Per pilot wordt gekeken welk bureau het best bij de opgave past.

Woningcorporatie

Als er op basis van de geïnventariseerde woningbehoefte blijkt dat er in een kern behoefte is aan extra sociale huurwoningen wordt de woningcorporatie direct aan tafel gevraagd. Op deze manier worden zij goed geïnformeerd en kunnen zij meedenken over de exacte invulling van het plan. Hierdoor wordt ook rekening gehouden met de wensen (en eisen) van de woningcorporatie.

Grondeigenaar

Voordat er op de participatiebijeenkomsten over locaties wordt gesproken gaat de gemeente langs bij de grondeigenaar van een potentiële locatie. Dit om onaangename verrassingen te voorkomen. De grondeigenaar moet namelijk de vrijheid voelen om zijn grond wel of niet te verkopen. Dit is ook één van de redenen waarom er in het proces van de kleine kernen aanpak geen ontwikkelaar en/of bouwer wordt betrokken. Dit kan voor druk en ruis zorgen. Wanneer het plan klaar is wordt er door de wooncommissie een marktpartij gezocht.

Proces kleine kernen aanpak

Leidraad als houvast voor proces, maar geen blauwdruk

Om inzicht te geven in het proces dat doorlopen wordt binnen de kleine kernen aanpak is een leidraad opgesteld. Deze leidraad geeft inzicht in de wijze van participatie en op welke manier draagvlak gecreëerd wordt. De kleine kernen aanpak zet namelijk vanaf het begin (onder regie van de gemeente) in op een optimale participatie. Dit zodat de uiteindelijk benodigde ruimtelijke procedures sneller doorlopen kunnen worden.

De opgestelde leidraad biedt inzicht in:

- De stappen die doorlopen moeten worden
- Wie betrokken en/of verantwoordelijk is
- De geschatte tijd per stap en de totale doorlooptijd

De leidraad 'locatievraag wonen kernen' is uitdrukkelijk bedoeld als leidraad. Per initiatief wordt bepaald of er stappen toegevoegd moeten worden of dat stappen overgeslagen kunnen worden. Niet elke (begin)situatie is namelijk gelijk.

In drie stappen naar een gemotiveerd besluit over geschikte locaties voor woningbouw

Het proces van de kleine kernen aanpak bestaat uit drie stappen. De analyse, de verkenning en het besluit. In onderstaande tabel zetten we de verschillende stappen overzichtelijk uiteen.

Tabel 1: Proces kleine kernen aanpak

	Stap	Omschrijving	Wie	Tijd
Analyse	1	Bandbreedte aantal woningen bepalen	Gemeente	8 weken
	2	Inventarisatie woningbehoefte	Initiatiefgroep	
	3	Inventarisatie stakeholders, rol en wijze van betrekken	Initiatiefgroep + gemeente	
	4	Inventarisatie andere vraagstukken en belangen	Initiatiefgroep + gemeente	
	5	Analyse van kernwaarden- en vertrekpunten	Gemeente	
Verkenning	6	Werksessie over stap 1-5 gericht op maken keuzes en overeenstemming	Initiatiefgroep + gemeente	4 weken

	7	Inventarisatie potentiële locaties	Initiatiefgroep + gemeente	4 weken
	8	Inventarisatie (on)mogelijkheden potentiële locaties	Gemeente	6 weken
	9	Rangorde aanbrenge	Initiatiefgroep + gemeente	2 weken
Besluit	10	Bepalen rol deelnemers in vervolgtraject	Initiatiefgroep + gemeente	2 weken
	11	Nader uit te werken locaties en mee te geven kaders voor vervolg	Initiatiefgroep + gemeente	4 weken
Totaal				30 weken

Volgende stap: schets vervolgtraject en uitwerking gekozen richting

Het proces van de kleine kernen aanpak heeft als uitkomst een gemotiveerd besluit over één of meerdere geschikte locaties voor woningbouw. Die vaststelling gaat gepaard met een besluit over het vervolgtraject. Het vervolg is te vergelijken met de ontwerpfase van een project. Het is daarbij de bedoeling om samen met de inwoners een concreet plan maakt voor de gekozen richting. Het besluit omvat dus in ieder geval ook een duidelijke opdracht, wijze van organisatie, budget, planning, de rol van betrokken partijen en dan in het bijzonder de rol van de gemeente voor het vervolg.

Het vervolg van de kleine kernen aanpak

Het vervolg van de kleine kernen aanpak is afhankelijk van wie eigenaar van de grond is. Hieronder zetten we twee situaties uiteen.

Gemeente is eigenaar van grond

Als de gemeente zelf een grondpositie heeft dan ligt het voor de hand dat na het doorlopen van dit proces een grondexploitatie gestart wordt en het proces en de organisatie de vorm krijgt van een project, waarbij de gemeente de regie heeft. Het project wordt dan ingericht overeenkomstig de geldende regels en afspraken in de gemeentelijke organisatie.

Particulier of marktpartij is eigenaar van grond

Als er een particulier of marktpartij een grondpositie heeft, dan is die partij verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling. De gemeente heeft dan een faciliterende rol in het medewerking verlenen aan de benodigde ruimtelijke procedures. In dit geval moet een te doorlopen proces voldoen aan de randvoorwaarden die de gemeente stelt voor medewerking aan het plan, in het bijzonder aan de wijze van participatie en het creëren van draagvlak.

Resultaten kleine kernen aanpak

In onderstaande paragrafen gaan we in op de resultaten van de kleine kernen aanpak. We beschrijven daarbij algemene resultaten, maar ook concrete resultaten die behaald zijn in de drie pilots in Blauwhuis, Oudega en Hindeloopen.

Algemene resultaten

Kleine kernen aanpak geeft inwoners de kans lokale en urgente woonwensen te realiseren

De kleine kernen aanpak geeft inwoners de kans concrete en urgente woonwensen te realiseren. Door zelf de woningbehoefte in beeld te brengen sluit het woningbouwprogramma volledig aan bij de wensen en eisen van de lokale bewoners. Inwoners beschikken bovendien vaak over waardevolle en lokale informatie voor de gemeente. Zo weten inwoners vaak precies waar alleenstaande senioren in een (te) grote grondgebonden woning wonen, en wie dus potentieel kansrijk zijn om door te stromen naar een (nieuwe) woning voor senioren. Tijdens de bewonersavonden komt deze waardevolle informatie aan het licht.

Het onderlinge contact en vertrouwen tussen gemeente en inwoners wordt vergoed dankzij de aanpak

Het proces van de kleine kernen aanpak kan op waardering rekenen bij de inwoners. Er wordt naar hen geluisterd en samen met de gemeente proberen zij hun concrete woonwensen te realiseren. Hierdoor ontstaat een breed gedragen resultaat. Het proces van de kleine kernen aanpak maakt het contact tussen de gemeente en inwoners ook laagdrempeliger. Zo worden de informele rondwandelingen door de kern zowel door de inwoners als door de gemeente als prettig ervaren. Hiermee worden kansen en belemmering geïdentificeerd en het draagvlak vergroot.

De aanpak vermindert onzekerheid bij initiatiefnemers en vergoed daarmee de kans op ontwikkeling

Wanneer het proces van de kleine kernen aanpak is doorlopen ligt er een besluit om één of meerdere locaties verder uit te werken. Al het voorwerk is daarmee al gedaan. De wensen en eisen, de kansen, en belemmeringen en het woningbouwprogramma zijn al in beeld gebracht. De initiatiefnemer krijgt daardoor snel akkoord van de gemeente. De kleine kernen aanpak voorkomt daarmee veel onderhandelingen en onzekerheid. Hierdoor zijn marktpartijen eerder geneigd in te stappen en dit vergroot de kansen op woningbouwontwikkelingen.

Pilots laten zien dat de aanpak veel vraagt van de (beperkte) ambtelijke capaciteit

De pilots laten zien dat de kleine kernen aanpak veel tijd, energie en capaciteit vraagt. Hiermee drukt de aanpak stevig op de beschikbare en beperkte ambtelijke capaciteit. De gemeente loopt daarbij tegen grenzen aan. Er staan bijvoorbeeld verschillende vacatures open die moeilijk en/of niet ingevuld kunnen worden. De procesopzet van de kleine kernen aanpak, met een compact team dat overal bij aanwezig is, heeft veel voordelen, maar is tegelijkertijd daarmee ook zeer kwetsbaar. Ook omdat een mogelijke uitval van één van de projectteamleden niet opgevangen kan worden. Hiermee kan het proces vertraging oplopen en gefrustreerd raken.

Kleine kernen aanpak creëert koppelkansen door bredere blik op gebiedsontwikkeling

Binnen de kleine kernen aanpak wordt ook goed gekeken naar de bestaande bebouwing en omgeving van potentiële locaties. Koppelkansen worden hierdoor gezien en gepakt. In Blauwhuis werd bijvoorbeeld opgeroepen om bij uitwerking van de locatie Noord Westhoek ook een duurzame visie op de bestaande piramidewoningen (die nu als zorgwoningen worden verhuurd) mee te nemen. De gemeente heeft hierdoor momenteel al meerdere verkennende gesprekken gevoerd met

de woningbouwvereniging Elkien. Daarnaast werden er voor de ontwikkeling van de locatie Noord Westhoek ook kansen gesignaleerd om de kwaliteit van de dorpsrand te versterken en een langzaam verkeeroute aan te leggen.

Kleine kernen aanpak creëert kansen voor andere functies en legt deze op tafel

Niet alle locaties die in een eerste inventarisatie als woningbouwlocatie worden aangewezen, worden ook daadwerkelijk uitgewerkt. Het aanwijzen van deze locaties biedt daarentegen wel direct kansen om na te denken over een andere invulling. In het proces van de kleine kernen aanpak worden daardoor kansen voor andere functies gecreëerd. Op basis van de participatieavonden is bijvoorbeeld gebleken dat Blauwhuis positief staat tegenover een parkontwikkeling met duurzame maatregelen op locatie de Sylroede. Verder kwamen de wens om de sportkantine op te waarderen tot een multifunctioneel centrum en de wens ommetjes te maken boven tafel.

Resultaten pilot Blauwhuis

Inzicht in woningaantallen en kansrijke woningtypen voor Blauwhuis

Inwoners van Blauwhuis hebben de komende 10 jaar behoefte aan zo'n 20 tot 25 extra woningen, zo blijkt op basis van de gemeentelijke huishoudensprognose en de onderzochte lokale en urgente vraag. De belangrijkste doelgroep voor deze woningen zijn starters en senioren. Tijdens de participatieavonden is de woningbehoefte verder geconcretiseerd. Zo bleek bijvoorbeeld dat een groot deel van de jongeren in Blauwhuis actief op zoek is naar een eigen grondgebonden koop- of huurwoning. Ook bestaat er behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit om (1) te voorzien in de veranderde woonwensen van deze doelgroep en (2) de doorstroming binnen de kern op gang te brengen. Betaalbaarheid is voor beide doelgroepen een zeer belangrijk thema.

Kansrijke woningtypen zijn rijwoningen en grondgebonden nultredenwoningen. In Blauwhuis is (nog) geen draagvlak voor appartementen of gestapelde bouw. Ook bestaat er weinig draagvlak voor innovatieve woonconcepten zoals tiny houses en collectieve woonvormen.

Drie concrete woningbouwlocaties in beeld die verder uitgewerkt worden

Op basis van het gewenste woningbouwprogramma en de waarden- en vertrekpunten kaart van Blauwhuis zijn vier mogelijke ontwikkelrichtingen bepaald. Het gaat om de locaties: de Vituskerk, de voetbalvelden, de Noord Westhoek en de Sylroede. Op basis van de participatiebijeenkomsten en diverse gesprekken met verschillende grondeigenaren, het waterschap en woningbouwvereniging Elkien zijn voor de korte termijn drie kansrijke locaties overgebleven. Het gaat om twee locaties rondom de Vituskerk en de locatie Noord Westhoek. Afsproken is daarom deze locaties verder uit te werken voor de woningbouwopgave, waarbij het dorp zelf met de eigenaar van de locatie Noord Westhoek het gesprek aangaat over de mogelijk ontwikkeling.



Collegebesluit over het vervolg van de kleine kernen aanpak Blauwhuis

Op 7 februari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Súdwest-Fryslân het besluit genomen om:

- Het document 'Kernenaanpak woningbouwprogramma Blauwhuis' vast te stellen en daarmee tot uitgangspunt te verklaren voor woon- en andere ruimtelijke ontwikkeling in Blauwhuis;

- Dorpsbelang Blauwhuis te vragen om te onderzoeken of een marktpartij geïnteresseerd is in het ontwikkelen van de locatie Noord Westhoek en daarmee de ontwerpfase te starten;
- Het proces te volgen om te zien of de markt de ontwikkeling oppakt;
- De raad actief te informeren.

De volgende fase is het maken van een concreet plan voor de verschillende ontwikkellocaties. In projecttermen is dat de ontwerpfase, gevolgd door de uitvoerings-of realisatiefase.

Resultaten pilot Oudega

Vijf mogelijke ontwikkellocaties in beeld: twee locaties worden uitgewerkt

In Oudega zijn inmiddels vijf mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw aangewezen. De locaties zijn in beeld gebracht op basis van de ontwikkelvisie Oudega (uit 2007) en het Dorps DNA dat in 2022 voor Oudega is vastgesteld. Ook is er een waarden- en vertrekpunten kaart opgesteld. Inwoners vonden dit zeer waardevol. De nieuwe en andere inzichten die deze kaarten met zich meebrachten hielpen de inwoners van Oudega op een andere manier naar hun kern te kijken. Tijdens de dorpsavonden kregen de locaties Tsjertelön 3 (B), de volkstuinten (C) en de speeltuin (F) de duidelijke voorkeur. Uiteindelijk is gekozen om locatie B en F verder uit te werken voor de woningbouwopgave. De grondeigenaar van locatie C heeft namelijk aangegeven niet te willen ontwikkelen.



Resultaten pilot Hindeloopen

Acht mogelijke ontwikkellocaties in beeld: drie locaties worden uitgewerkt

In Hindeloopen zijn vanuit de vertrekpunten en bedreigingen en kansen acht mogelijk woningbouwlocaties aangewezen. Op basis van de dorpsavond bleek dat locatie 5 en 7 geen optie zijn (grondeigenaar wil niet ontwikkelen). Over locatie 8 ligt een hindercirkel. Locatie 1 en 3 (A,B en C) zijn daarmee het meest kansrijk. Locatie 1 roept veel weerstand bij aangrenzende bewoners op, maar biedt tegelijkertijd ook veel kansen. De locatie wordt daarom verder uitgewerkt. Hetzelfde geldt voor de locaties 3B en 3C. Locatie 3A wordt nu niet uitgewerkt, maar blijft wel in gedachte voor de lange termijn. Eerst moet de school namelijk verplaatst worden naar de sportvelden.



Colofon

Datum: 31 augustus 2023

Projectnummer: 23.078

Opdrachtgever: Gemeente Súdwest-Fryslân

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Marvin Thomasia, Maartje Lucassen en Esther Geuting

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl