

## Mededeling aan de raad

|                    |   |                                                                             |
|--------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| Van                | : | Burgemeester en wethouders                                                  |
| Datum B&W          | : | 26 augustus 2025                                                            |
| Onderwerp          | : | Beantwoording vragen Lijst Ter Heide over kavels in Oldeberkoop en Makkinga |
| Portefeuillehouder | : | Jelke Nijboer                                                               |
| Domein             | : | Ruimte                                                                      |

### Kennis te nemen van

De beantwoording van de schriftelijke vragen van 5 juli 2025 van Lijst Ter Heide over kavels in Oldeberkoop en Makkinga.

### Inleiding

Op 5 juli 2025 heeft raadslid Simon ter Heide (Lijst Ter Heide) schriftelijke vragen gesteld met als onderwerp "Kavels in Oldeberkoop en Makkinga" (zie bijlage 1). Bij de kernboodschap zijn de antwoorden op de vragen vermeld.

### Kernboodschap

Met deze mededeling worden de schriftelijke vragen van Lijst Ter Heide beantwoord, waarbij de nummering van deze fractie is aangehouden.

#### 1. Over hoeveel vrije kavels gaat het in Makkinga en Oldeberkoop?

##### Makkinga

- 5 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-één-kapwoningen
- 15 starterswoningen via CPO
- 9 levensloopbestendige sociale huurwoningen (Actium)

##### Oldeberkoop

- 5 vrijstaande woningen
- 6 twee-onder-één-kapwoningen
- 10 starterswoningen via CPO
- 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen (Actium)

#### 2. Hoeveel van deze kavels worden nu op grond van de ingediende aanvragen toegekend?

Op grond van de openbare inschrijving is één geldige inschrijving ontvangen. Conform de voorwaarden van de inschrijving is deze kavel aan de betreffende inschrijver toegekend. Dit betreft een kavel bestemd voor een vrijstaande woning in Oldeberkoop.

#### 3. Hoeveel van die toegekende kavels gaan er naar inwoners van Ooststellingwerf?

De toegekende kavel is toegewezen aan een inschrijver uit de nabije omgeving.

#### 4. Zijn er veel mensen die belangstelling hadden afgehaakt en welke redenen hebben ze aangegeven?

Uit gesprekken met een lokale hypotheekadviseur, bouwbedrijven en enkele geïnteresseerden blijkt dat er wel degelijk belangstelling bestaat voor de kavels in beide dorpen. Verschillende factoren bleken echter belemmerend voor daadwerkelijke inschrijving, zoals de relatief korte inschrijffperiode (6 weken), de onzekerheid en kosten vooraf zonder garantie op toewijzing, de verplichting tot duo-inschrijving voor twee-onder-één-kapwoningen. Er melden zich nog steeds met regelmaat nieuwe geïnteresseerden met de vraag of er nog kavels beschikbaar zijn.

**5. Was er ook genoeg belangstelling uit onze gemeente?**

Er is veel belangstelling uit onze gemeente.

**6. Speelt de gehanteerde grondprijs op enigerlei wijze een rol bij het afhaken van burgers uit onze gemeente, waarbij ik ook doel op de op het laatste moment sterk verhoogde grondprijzen?**

Nadat er weinig inschrijvingen waren binnengekomen, hebben wij nader onderzoek verricht naar alle relevante factoren om te komen tot een nieuw procesvoorstel. De taxatie door de lokale makelaar bleek achteraf deels achterhaald te zijn. Uit aanvullend marktonderzoek, waarvan wij recent de gegevens hebben ontvangen, blijkt dat de gehanteerde prijzen lager kunnen komen te liggen ten opzichte van de huidige markt. De factor 'prijs' kan een rol hebben gespeeld bij het afhaken van enkele gegadigden, maar blijkt niet de hoofdreden. Verschillende geïnteresseerden hebben aangegeven nog steeds belangstelling te hebben voor de kavels. De uitkomsten van het onderzoek nemen wij mee in het herziene verkoopproces.

**7. Is het college van plan om nu onze eigen inwoners op enigerlei wijze voorrang te geven bij de nog uit te geven kavels?**

Het college kan geen voorrang verlenen aan eigen inwoners bij de toewijzing van kavels. Dit volgt uit het *Didam-arrest* van de Hoge Raad, waarin is bepaald dat overheden bij de verkoop van vastgoed uitsluitend mogen werken met objectieve, transparante en non-discriminatoire selectiecriteria. Voorrang geven aan eigen inwoners is in strijd met deze uitgangspunten.

**8. Zo ja, waar denkt het college dan aan?**

Zie antwoord vraag 7.

**9. Is het een idee om de inschrijving voor onze burgers open te stellen voor een substantieel lagere prijs per vierkante meter?**

Nee, het is niet mogelijk om voor eigen inwoners een substantieel lagere prijs per vierkante meter te hanteren. Dit zou neerkomen op indirecte bevoordeling van een specifieke groep (eigen inwoners) en is daarmee in strijd met de uitgangspunten van het *Didam-arrest* van de Hoge Raad, waarin is bepaald dat gemeenten bij de verkoop van vastgoed objectieve, transparante en non-discriminatoire criteria moeten hanteren.

**10. Zijn er andere opties in beeld om onze starters de helpende hand te bieden?**

Ja, er zijn al stappen gezet om starters te ondersteunen bij het verwerven van een woning. Zo zijn de starterswoningen uitgegeven via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk de woningen realiseren. De openbare inschrijving voor CPO Makkinga is inmiddels afgerond. Binnen de CPO-vereniging, die zich heeft ingeschreven, komen de deelnemers uit de gemeente Ooststellingwerf en de nabije omgeving. Voor 't Hooge fase 2 loopt de inschrijving nog tot 29 augustus 12:00 uur.

**11. Kan het college met voortvarendheid gebruik maken van hun zelfstandige bevoegdheid zoals eerder aangegeven in een debat over de grondprijzen?**

Ja, dit kan het college.

## **Vervolg**

N.v.t.

## **Bijlagen**

1. Schriftelijke vragen Lijst Ter Heide - kavels in Oldeberkoop en Makkinga