Beleidskader Impulsregeling Kleinschalige Woningbouw in Dorpen voor sociale huurwoningen en betaalbare starters- en seniorenwoningen

Binnen dit door de raad vastgestelde beleidskader is het college bevoegd een subsidieregeling vast te stellen, waarin de uitvoering, voorwaarden en criteria concreet worden uitgewerkt.

We willen kleinschalige woningbouwprojecten in de dorpen van onze gemeente stimuleren. Het gaat om projecten die voor tenminste 30% uit sociale huurwoningen en 40% uit betaalbare koopwoningen bestaan voor starters en senioren. Deze projecten lopen, door hun beperkte omvang, tegen de grenzen van (financiële) haalbaarheid aan.

Dit beleidskader is bedoeld om dergelijke kleinschalige projecten haalbaar te maken. Want hoe meer woningen er gebouwd worden per project, des te makkelijker het is om deze rendabel te maken en dus tot uitvoering te brengen. Wolvega en Noordwolde zijn uitgesloten van deze regeling.

Het beleid en de bijbehorende (nog te ontwikkelen) subsidieregeling ondersteunen woningbouwinitiatieven in drie fasen die later in deze notitie worden toegelicht.

Fase 1. Woningbehoefteonderzoek

Fase 2. Onderzoek naar haalbaarheid en betaalbaarheid

Aanvragen voor deze onderzoeken zijn nu nog belegd in het dorpenfonds, maar passen beter binnen dit beleidskader. Met ingang van 1 januari 2026 is het dan ook niet meer mogelijk om via het dorpenfonds een aanvraag te doen voor een dergelijk onderzoek.

Fase 3 . Het onrendabele deel compenseren tussen de sociale kavelprijs voor sociale huurwoningen en de m2 grondprijs voor starterswoningen conform grondprijzenbrief gemeente Weststellingwerf.

Achtergrond

In de dynamische investering agenda is een bedrag gereserveerd van 1 miljoen euro voor het stimuleren van woningbouw in de kleine dorpen. De raad heeft in een motie aangegeven deze gelden in te willen zetten voor woningbouwprojecten in de dorpen voor de realisatie van goedkope en betaalbare woningen voor starters, senioren en sociale woningbouw.

Doelgroep, wie kunnen een beroep doen op deze bijdrage?

- Lokale initiatiefnemers; dit betreft plaatselijk belang, of een werkgroep wonen onder plaatselijk belang, met plannen tot 20 woningen op basis van de verdeling 30-40-30. De 30-40-30 verdeling is gebaseerd op 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare koopwoningen en midden-huur en 30% vrije kavels.

- Een uitzondering op het aantal woningen kan alleen als:
    a. Het project meer dan 20 en maximaal 25 woningen heeft;
    b. De extra woningen echt nodig zijn om het plan haalbaar te maken;
    c. De extra woningen passen binnen de woonvisie van de gemeente;
    d. Er aantoonbare steun is voor het plan in het dorp of de buurt.

- Een uitzondering op het soort woningen (30-40-30) of het aantal te bouwen woningen kan alleen na overleg met de gemeente en als het college daarvoor toestemming geeft. Hierbij kijkt de gemeente of:
    e. De woningen passen bij de vraag in het dorp of de buurt;
    f. Er geen andere doelgroepen worden benadeeld;
    g. Het afwijken een duidelijke meerwaarde heeft voor het plan of de omgeving.
    h. Aantallen en typen woningen passend zijn voor de totale opgave over de gehele gemeente.

Als het college een uitzondering toestaat, wordt dit uitgelegd in het collegebesluit. Deze wordt gepubliceerd.

Fase 1: Behoefte onderzoek (een subsidie groot max. € 7.500)

Een van de randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidie is het doen van een behoefte onderzoek. Met dit onderzoek brengt initiatiefnemer in kaart wat zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte is. Blijkt er (voldoende) behoefte te zijn dan kan een beroep worden gedaan voor subsidie voor de volgende fase. *Hiermee vervalt de vergelijkbare regeling subsidieregeling Dorpenfonds gemeente Weststellingwerf 2024 paragraaf 3: woningbouwinitiatieven*.

Fase 2: Onderzoek naar haalbaarheid en betaalbaarheid (een subsidie groot max. € 22.500)
Ondersteunen van initiatiefnemers bij het uitwerken van (kansrijke) plannen tot een haalbaar project. *Hiermee vervalt de vergelijkbare regeling subsidieregeling Dorpenfonds gemeente Weststellingwerf 2024 paragraaf 3: woningbouwinitiatieven*.

Uitkomsten:

- Haalbaarheidsonderzoek – aantoonbare lokale woningbehoefte
- Locatieonderzoek en stedenbouwkundig ontwerp
- Planontwikkeling en participatie
- Kosten voor noodzakelijke externe expertise (architect of adviseur)
- Principeverzoek en subsidie aanvraag fase 3

Aanvullend:

Initiatieven die eerder budget hebben aangevraagd onder de dorpenfondsregeling mogen gebruik maken van de extra financiële ruimte, tot een totaal maximum bedrag van €30.000

Fase 3 : Compenseren onrendabele deel tussen sociale kavelprijs voor sociale huurwoningen

Een project komt alleen in aanmerking voor een financiële bijdrage als in fase 1 en 2 de woningbehoefte, haalbaarheid en betaalbaarheid voldoende zijn. De subsidieaanvraag kan toegevoegd worden aan het principeverzoek wat wordt ingediend door plaatselijk belang of werkgroep wonen namens plaatselijk belang.

De gemeente kan via dit beleidskader en subsidieregeling (nog vast te stellen) bijdragen aan het dekken van de onrendabele top: het verschil tussen de opbrengsten van de kavel en de werkelijke grondprijs voor goedkope koopwoningen (betaalbaarheidsgrens 2025 € 405.000). De sociale kavelprijs bedraagt €18.350 (prijspeil 2026) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De grondprijzen worden vastgelegd in de grondprijzenbrief van de gemeente.

Bij het compenseren van de onrendabele top, is er sprake van staatsteun. Deze valt echter onder het DAEB-vrijstellingsbesluit, waarin is geregeld dat overheidssteun voor sociale huur en betaalbare huisvesting geoorloofd is. Er is hier dus sprake van geoorloofde staatssteun.

Zo wordt voorkomen dat het tekort op de grondexploitatie wordt doorberekend aan de kavelprijzen van starters- en seniorenwoningen. Als gemeente dragen we op deze manier bij aan de start van een project en zetten we “de eerste schop in de grond".

De maximale kavelafmeting voor een sociale huurwoning bedraagt : ‘breedte woning x 25 m’ voor een tussenwoning en ‘[breedte woning + 3 m] x 25 m’ voor een eindwoning.

Middelen:
De gemeente betaalt het verschil tussen de sociale kavelprijs en de kavelprijs op basis van de grondprijzenbrief van de gemeente, met een maximale bijdrage per kavel van €20.000

Criteria en randvoorwaarden:

Criteria en randvoorwaarden worden uitgewerkt in de bijbehorende subsidieregeling