Zaaknummer: 0098271938
Documentnummer: 0098773939

gemeente Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hanneke Zonderland
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Begrotingswijziging	
Stukken ter inzage	

ONDERWERP
Beleidskader Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen

REDEN VOORSTEL
☐ Kaderstellen
☐ Controleren
☒ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. De € 1.000.000 vanuit de dynamische investeringsagenda beschikbaar te stellen voor de Impulsregeling Kleinschalige Woningbouw in dorpen (zijnde niet Wolvega en Noordwolde)
b. Akkoord te gaan met het Beleidskader Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen
c. Het college opdracht te geven de bijbehorende subsidieregeling vast te laten stellen en de regeling dorpenfonds aan te passen.
d. In te stemmen met de 4e begrotingswijziging van 2026 – Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen

BIJLAGEN

1. Beleidskader Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen(0098759712)
2. 4e Begrotingswijziging 2026 – Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen (0098789113)

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
In de kadernota is € 1.000.000 gereserveerd voor het stimuleren van woningbouw in kleine dorpen(zijnde niet Wolvega en Noordwolde). De raad heeft via een motie aangegeven dat deze middelen ingezet moeten worden voor betaalbare en sociale woningbouw voor starters en senioren. Kleinschalige projecten in dorpen lopen vaak tegen financiële grenzen aan. Met deze impulsregeling willen we deze projecten haalbaar maken en versnellen.

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

ARGUMENTEN
- Kleinschalige woningbouw draagt bij aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen.
- Er is een duidelijke lokale vraag naar betaalbare en sociale woningen voor jongeren en ouderen.
- De regeling sluit aan bij de woonvisie en biedt ruimte voor maatwerk.
- De subsidie voor fase 1 en 2 werd voorheen beschikbaar gesteld vanuit het dorpenfonds. Met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2026 komen de aangevraagde subsidies ten laste van de woningbouwimpuls.
- De werkwijze sluit aan bij het stappenplan van de toolkit.
- Het inzetten van deze subsidie zorgt ervoor dat het tekort op de sociale kavelprijs niet drukt op de kavelprijs voor andere doelgroepen
- Voor alle lopende initiatieven geldt dat zij aanspraak kunnen maken op de regeling tot aan de maximum bedragen

KANTTEKENINGEN
- Niet elk dorpsinitiatief komt in aanmerking; selectie vereist duidelijke criteria.
- Er is ambtelijke capaciteit nodig voor toetsing en begeleiding.
- Verwachtingsmanagement richting dorpen is essentieel.
- Afstemming met andere beleidslijnen en RO-procedures is noodzakelijk.
- De totale subsidiemiddelen bedragen € 1.000.000. Subsidies worden verleend op basis van volgorde van ontvangst tot dat het reguliere plafond van € 800.000 is bereikt. Daarnaast willen we € 200.000 achter de hand houden voor aanvragen die fase 1 en 2 al hebben doorlopen, maar bij fase 3 het subsidieplafond is bereikt.

AANPAK/UITVOERING
Het beleidskader bestaat uit drie fasen:

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*

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 deze regeling bijdragen aan het dekken van de onrendabele top: het verschil tussen de opbrengsten van de kavel en de werkelijke grondprijs voor goedkope koopwoningen (betaalbaarheidsgrens 2026 € 420.000). De sociale kavelprijs bedraagt €18.350 (prijspeil 2026) en wordt jaarlijks geïndexeerd. De grondprijzen worden vastgelegd in de grondprijzenbrief van de gemeente.

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". Toetsing gebeurt door een gemeentelijke commissie/werkgroep (Wonen, RO, juridische zaken).

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.

Een rekenvoorbeeld:

Kavelafmeting conform prestatie afspraken:
Breedte woning x 25 meter (tussenwoning) = bijv. de woning is 6 meter breed x 25 meter = 150/m2
Breedte woning + 3 meter x 25 meter (eindwoning) = bijv. 6+3 meter breed x 25 meter = 225/m2

Kavelprijs € 200/m2 x 150m2 = € 30.000 tussenwoning
Kavelprijs € 200/m2 x 225 m2 = € 45.000 hoekwoning
De sociale kavelprijs per woning is € 18.350 (prijspeil 2026).

Tussenwoning: kavelprijs € 30.000 – kavelprijs corporatie € 18.350 = € 11.650 = aanvullen met WBI

Hoekwoning: kavelprijs € 45.000 – kavelprijs corporatie € 18.350 = € 26.650 - € 20.000 (WBI) = € 6.650 resterend voor project zelf

Bij een project met een rij van 5 huurwoningen levert dit het volgende op
3 x € 11.650 = € 34.950 (tussenwoningen)
2 x € 20.000 = € 40.000 (hoekwoningen)
Totaal WBI € 74.950 (rijtje van 5 woningen)

COMMUNICATIE
Vereniging Kleine Dorpen (VKD) heeft, op voordracht van de raad, meegedacht in de totstandkoming van deze regeling. Zij worden, na besluit van de raad, geïnformeerd over het genomen besluit.

Er wordt een (digitaal) subsidie aanvraagformulierontwikkeld met communicatie.
De subsidieregeling wordt overgenomen uit het dorpenfonds.

Dorpsbelangen/werkgroepen wonen worden bijgepraat door de beleidsadviseur Wonen, woningbouw coördinator en/of dorpen coördinator.

DUURZAAMHEID
Bij toetsing van de initiatieven wordt gekeken naar duurzaamheid en toekomstbestendigheid van plannen. Denk aan energiezuinige woningen, klimaat adaptieve inrichting en aansluiting bij de Omgevingswet. Voor alle initiatieven geldt dat ze moeten voldoen aan de gestelde eisen op het gebied van duurzaamheid.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
In de voorjaarsnota 2024 en kadernota 2025-2028 is € 1.000.000 gereserveerd voor het realiseren van goedkope/betaalbare koopwoningen en sociale huur. Deze middelen willen wij graag gebruiken om in te zetten voor de Woningbouw Impulsregeling.

Wij verwachten niet het volledige bedrag te gebruiken in 2026, daarom willen we het graag over 3 jaar verspreiden.

2026	2027	2028	Totaal
€ 300.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 1.000.000

Mocht blijken dat de bedragen wijzigen over de jaren dan informeren wij u hierover in de P&C cyclus.

Verwachte Resultaten
- Versnelling van kleinschalige woningbouw in dorpen
- Verbeterde doorstroming en betaalbaarheid
- Versterking van de dorpsgemeenschappen
- Jongeren en senioren vinden een woonplek in eigen dorp

Verantwoording en monitoring
- Jaarlijkse rapportage aan de raad over besteding en resultaten
- Monitoring van voortgang en bijstelling waar nodig

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
MUTTER VAN DER GRAAF

Zaaknummer: 0098271938

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. De € 1.000.000 vanuit de dynamische investeringsagenda beschikbaar te stellen voor de Impulsregeling Kleinschalige Woningbouw in dorpen (zijnde niet Wolvega en Noordwolde)
b. Akkoord te gaan met het Beleidskader Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen
c. Het college opdracht te geven de bijbehorende subsidieregeling vast te laten stellen en de regeling dorpenfonds aan te passen.
d. In te stemmen met de 4e begrotingswijziging van 2026 – Impulsregeling kleinschalige woningbouw in de dorpen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van , 2 maart 2026
de griffier, de voorzitter,