Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2026-253454
Raadsvergadering d.d.	: 3 november 2026
Portefeuillehouder	: K. Wielstra
Programma	: (-) -
Programmaonderdeel	: -
Naam opsteller	: T. Heimweg (E-mail: t.heimweg@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: Aanvragen WBI Subsidie tranche 9
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld de volgende besluiten te nemen:

1. Een aanvraag te doen voor een bijdrage uit de subsidieregeling Woningbouwimpuls onder de naam Gebundelde Wbi-aanvraag Fryslân voor woningbouwprojecten in Dantumadiel;
2. Daarmee akkoord te gaan met een gemeentelijke bijdrage van 50% in het publieke tekort van de projecten, zijnde € 2,41 miljoen van € 4,82 miljoen, gedekt binnen de vastgestelde dan wel nog vast te stellen grondexploitaties;
3. De gemeente Ooststellingwerf te mandateren om mede namens onze gemeente de aanvraag voor de Woningbouwimpuls in te dienen, daarmee ook de aanbiedingsbrief namens onze gemeente aan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

Inleiding

Vijf Friese gemeenten hebben een gebundelde aanvraag voorbereid voor een bijdrage uit de subsidieregeling Woningbouwimpuls (WBI), negende tranche. Voor onze gemeente betreft dit specifiek een aanvraag voor woningbouwprojecten in Dantumadiel. In de bijgevoegde collegebrief van de gemeente Ooststellingwerf, optredend als penvoerder namens de deelnemende gemeenten, wordt het belang van de gebundelde aanvraag toegelicht. Daarnaast wordt aangegeven dat de betrokken colleges afzonderlijk, onder voorbehoud van goedkeuring van hun raad, instemmen met de medebekostiging van het publiek tekort van hun project/projecten. Voor onze gemeente gaat het om een bedrag aan medebekostiging van € 2,41 miljoen, 50% van de totale onrendabele top van €4,82 miljoen op deze projecten. Deze medebekostiging wordt gedekt binnen de vastgestelde dan wel nog vast te stellen actieve grondexploitaties en leidt daarmee niet tot een aanvullende financieringsbehoefte.

Voor het realiseren of versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de subsidieregeling Woningbouwimpuls (WBI) opengesteld. In 2026-2027 vindt de negende tranche hiervan plaats. Een van de criteria voor een WBI-aanvraag is de realisatie van minimaal 200 woningen per project waarvan tenminste 50% betaalbaar. In Fryslân bestaan veel projecten uit lagere aantallen woningen, zo ook in onze gemeente. Het is bij meerdere kleinere projecten relatief moeilijk om tot de gewenste aandelen betaalbaar wonen te komen. Met deze bundeling van projecten is het mogelijk voor gemeenten om ook voor kleinere projecten kans te maken op de stimulans vanuit de WBI. De gezamenlijke indiening beperkt bovendien de schaarse ambtelijke inzet per gemeente.

Beoogd effect

Met deze subsidieaanvraag bereiken we een grotere haalbaarheid van de genoemde projecten en worden de tekorten op deze projecten verkleind. Dit draagt bij aan het aantal betaalbare nieuwbouwwoningen in de gemeente en de haalbaarheid van de algehele woningbouwopgave.

Argumenten

Na een inventarisatie van projecten in de provincie Fryslân is beoordeeld welke projecten voldoen aan de criteria voor de WBI-bijdrage. Daarvoor was informatie nodig, waaronder minimaal een woningbouwprogramma en een financiële raming. Ook moeten projecten binnen drie jaar na indiening van de aanvraag met de bouw van de woningen starten

en de woningen moeten binnen tien jaar moeten zijn opgeleverd. Verder moet er een aantoonbaar maatschappelijk tekort zijn binnen het project. Bij particuliere initiatieven moet bovendien een realistische toerekening van kosten en kostenverhaal aantoonbaar zijn. Waardebepaling van vastgoed en grond gebeurt binnen de WBI-criteria op basis van marktwaarde. Eerder toegekende subsidies mogen niet strijdig zijn met de WBI-criteria. Deze criteria vormen ook de basis voor de selectie in onze gemeente. De beschikbare tijd voor het voorbereiden van de gebundelde aanvraag was beperkt. Daarom is het noodzakelijk geweest om selectief te zijn in de keuze van projecten waarvoor een WBI-bijdrage wordt aangevraagd. Op basis van deze selectie komen voor onze gemeente vier woningbouwprojecten in aanmerking.

Het vaststellen van de aanbiedingsbrief is noodzakelijk omdat deze brief de formele en verplichte onderbouwing vormt waarmee het ministerie de aanvraag in behandeling kan nemen. Door de gemeente Ooststellingwerf te mandateren als penvoerder/aanvrager zetten we een belangrijke stap om in gezamenlijkheid een aanvraag te doen voor de subsidie woningbouwimpuls. Deze mandatering is nodig zodat de gemeente Ooststellingwerf namens alle gemeenten de brief naar het ministerie kan sturen/aanvraag kan indienen. De gemeente Ooststellingwerf kan de aanvraag alleen indienen wanneer iedere gemeente de brief bestuurlijk heeft bekrachtigd. Door nu in te stemmen met de brief, zorgen we dat de gebundelde aanvraag volledig, uniform en tijdig wordt aangeleverd.

Kanttekeningen en risico's

Indien het project niet wordt gerealiseerd, kan de verstrekte bijdrage (geheel of gedeeltelijk) worden teruggevorderd. Aan het overschrijden van de planning of het niet behalen van tussentijdse mijlpalen zijn echter geen afzonderlijke boetes of sancties verbonden, mits het project uiteindelijk wordt gerealiseerd.

Daarnaast kan een incidenteel financieel nadeel ontstaan als de in de grondexploitatie geraamde subsidie afwijkt van de uiteindelijk toegerekende subsidie. Daarom moet bij de vaststelling en actualisatie van de grondexploitaties een realistische raming van de subsidie-inkomsten worden opgenomen.

Financiën

Ten behoeve van de gebundelde subsidieaanvraag is voor ieder project een businesscase opgesteld conform de uniforme methodiek van de Woningbouwimpuls (WBI). Daarbij wordt uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde van de in te brengen gronden, de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de plankosten, het woningbouwprogramma en de beoogde fasering.

De uitkomsten van deze businesscases kunnen afwijken van de vastgestelde grondexploitaties van de gemeente. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat binnen de WBI-methodiek moet worden gerekend met de marktwaarde van de gemeentelijke gronden. In de gemeentelijke grondexploitaties zijn deze gronden veelal opgenomen tegen een historische boekwaarde of tegen een aanzienlijk lagere waarde. Voor enkele gronden bedraagt deze boekwaarde circa € 2 tot € 3 per m², terwijl binnen de WBI-businesscases wordt gerekend met marktwaarden van circa € 20 tot € 25 per m². Hierdoor ontstaan hogere publieke tekorten dan op basis van de gemeentelijke grondexploitaties zichtbaar zijn.

De gezamenlijke businesscases voor de gemeente laten een publiek tekort zien van € 4,82 miljoen. Op grond van de WBI-regeling is maximaal 50% van dit tekort subsidiabel. Daarom wordt een subsidie van € 2,41 miljoen aangevraagd.

Van belang is dat de gemeentelijke cofinanciering binnen de bestaande grondexploitaties wordt gedekt. Hiervoor is geen aanvullend gemeentelijk krediet of extra budget benodigd. De marktwaarde van gronden die reeds in eigendom zijn van de gemeente vormt onderdeel van de grondexploitaties en verklaart mede het verschil tussen het tekort zoals opgenomen in de subsidieaanvraag en het tekort zoals dat in de gemeentelijke begroting wordt gepresenteerd. De gemeente hoeft als gevolg van deze subsidieaanvraag geen extra financiële middelen beschikbaar te stellen.

De subsidieaanvraag leidt daarmee niet tot aanvullende kosten voor de gemeente, maar biedt juist de mogelijkheid om maximaal € 2,41 miljoen aan externe financiering aan de projecten toe te voegen. Bij toekenning van de subsidie verbetert de financiële positie van de projecten ten opzichte van de situatie waarin geen subsidie wordt verkregen.

De gebruikelijke risico's die horen bij gebiedsontwikkeling en grondexploitaties blijven bestaan. Deze risico's vloeien voort uit de betreffende projecten zelf en niet uit de subsidieaanvraag. De subsidieaanvraag leidt niet tot een toename van deze financiële risico's en draagt juist bij aan het verminderen van het financiële tekort binnen de projecten. Wel kan een incidenteel financieel nadeel ontstaan als de in de grondexploitatie geraamde subsidie afwijkt van de uiteindelijk toegerekende subsidie. Daarom moet bij de vaststelling en actualisatie van de grondexploitaties een realistische raming van de subsidie-inkomsten worden opgenomen.

Vervolg en planning

Na vaststelling door het college wordt de gezamenlijke aanvraag ingediend door de gemeente Ooststellingwerf als penvoerder. De aanbiedingsbrief die de gemeente Ooststellingwerf namens alle deelnemende gemeenten naar het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal verzenden, wordt vastgesteld door het college van de gemeente Ooststellingwerf.

Het concept van deze aanbiedingsbrief is toegevoegd als bijlage aan dit voorstel. Nadat alle colleges en raden akkoord zijn en de aanvraag is ingediend bij het Ministerie wordt medio oktober een gezamenlijk persbericht opgesteld. Voor de beoordeling van de gebundelde aanvraag hanteert het ministerie een termijn van 13 weken na indiening. Dit betekent dat de uitkomst van de beoordeling naar verwachting in januari 2027 bekend zal zijn.

Communicatie + Participatie

Wordt de gevraagde WBI-bijdrage toegekend dan wordt door de deelnemende gemeenten gezamenlijk een persbericht uitgedaan.

Bijlagen

1) Aanbiedingsbrief

Damwâld, 6 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, T. Dijkstra

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2026 / 2026-253454

De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 6 oktober 2026

Besluit:

1. Een aanvraag te doen voor een bijdrage uit de subsidieregeling Woningbouwimpuls onder de naam Gebundelde Wbi-aanvraag Fryslân voor woningbouwprojecten in Dantumadiel;
2. Daarmee akkoord te gaan met een gemeentelijke bijdrage van 50% in het publieke tekort van de projecten, zijnde € 2,41 miljoen van € 4,82 miljoen, gedekt binnen de vastgestelde dan wel nog vast te stellen grondexploitaties;
3. De gemeente Ooststellingwerf te mandateren om mede namens onze gemeente de aanvraag voor de Woningbouwimpuls in te dienen, daarmee ook de aanbiedingsbrief namens onze gemeente aan het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering d.d. 3 november 2026

De raad voornoemd,
de griffier,

Signed By: Jonker, Margreet
06/11/2026 14:51:54 +01:00
ID: a95680f8-3f17-4638-9b27-19d14bdc4e43
Auth: Scribble

M. Jonker

de voorzitter,

Signed By: Haga, Anja
05/11/2026 10:46:03 +01:00
ID: a95680f8-3f17-4638-9b27-19d14bdc4e43
Auth: Scribble

drs. A. Haga