GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

Aan de leden van de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân
Postbus 1
9100 AA Dokkum

Ons kenmerk: 2026-185590
Cluster: Omjouwing & Ekonomy
Datum: 3 november 2026

Onderwerp: Beantwoording vragen It Petear ‘Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma’

Geachte raad,

Tijdens It Petear op 10 september jl. heeft de raad vragen gesteld over het ‘Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma’. Er is tijdens de presentatie toegezegd dat de vragen schriftelijk beantwoord zullen worden. In deze brief geven wij antwoord op de gestelde vragen.

Vraag 1: Er lijken meer woningen geprogrammeerd te zijn dan nodig: ruim 1900 plannen voor 1300 tot 1600 woningen. Hoe komt dit?

Antwoord: Het teveel aan plannen is ogenschijnlijk: dit is nodig in verband met planuitval en vertraging. De Wet Versterking regie Volkshuisvesting vraagt expliciet om 30% extra programma om dit te ondervangen.

Vraag 2: Er is inconsistentie in de genoemde aantallen woningbouwplannen op de pagina’s 12,14,47 en 52 in termen van bruto/netto, hard/zacht en in optellingen naar kern. Hoe komt dit?

Antwoord: Er zaten inderdaad fouten in de definities en optellingen bij de aantallen op de genoemde pagina’s. Er zijn meerdere meetpunten:

<u>Bruto plannen en netto plannen:</u>

- Bruto gaat om alle woningen die gebouwd worden - in onze gemeente zijn er nu 1.921 opgenomen in de lijst.
- Maar er worden ook woningen gesloopt: in onze gemeente zijn dat 70 woningen.
- Zo blijven er netto 1.851 woningen over die echt worden toegevoegd aan onze woningvoorraad.

<u>Harde plannen, zachte plannen die openbaar bekend zijn en zachte plannen die nog niet openbaar bekend zijn</u>:

- Harde plannen zijn in een vergevorderd stadium van planvorming; we gaan er vanuit dat de woningen gebouwd worden, volgens planning of met enige vertraging.
- Zachte plannen die openbaar bekend zijn: hier zijn nog planologische onzekerheden waardoor het ook kan zijn dat dit plan niet, of pas veel later, tot ontwikkeling komt. Informatie is openbaar vindbaar of opvraagbaar.
- Zachte plannen die nog niet openbaar bekend zijn: vaak zijn deze in een nog vroeger stadium van planontwikkelingen, met veel onzekerheden. Bovendien kunnen we er om strategische redenen of omwille van privacy van betrokkenen nog geen openbare informatie over delen.

In het concept op pagina 48 staat het aantal van 1.238 bruto woningen benoemd en 1.168 netto: dit zijn de plannen die hard zijn, óf zacht zijn maar wel openbaar bekend. De zachte, niet openbaar bekende plannen zijn hier dus niet meegeteld. De fouten in de optellingen per kern zijn op deze pagina ook verbeterd.

De raad zal naar aanleiding van de toezegging van de wethouder met ingang van 2027 in januari en juli over de actuele voortgang van realisatie van het aantal woningen en woningbouwplannen worden geïnformeerd (peildatum 1 januari en 1 juli).

Vraag 3: Wordt er veel gebruik gemaakt van de starterslening in onze gemeente? In hoeverre kunnen we hierin opschalen?

Antwoord: In 2021 t/m 2025 zijn er in totaal 70 startersleningen verstrekt. Dit komt neer op een gemiddelde van 14 leningen per jaar. Sinds halverwege 2025 is er geen budget meer om nieuwe leningen te verstrekken. Vanaf 2027 wordt het aanvragen van startersleningen weer mogelijk. Er is ruimte voor maximaal 25 leningen per jaar, bij een maximale aankoopprijs van € 282.500,-. Dit bedrag stijgt jaarlijks mee met de procentuele stijging van de betaalbaarheidsgrens van het rijk.

Vraag 4: In hoeverre verhaalt de gemeente gemaakte kosten op ontwikkelaars?

Antwoord: De exploitant moet aan de gemeente een kostenverhaalbijdrage betalen. Dit wordt geregeld in de Kostenverhaalsovereenkomst, welke als niet openbaar stuk door het college van B&W wordt vastgesteld. Die kostenverhaalsbijdrage is een bedrag voor de ambtelijke capaciteitsinzet voor de rollen die de gemeente heeft bij een woningbouwlocatie van een ontwikkelaar. Die bijdrage aan de gemeente wordt berekend aan de hand van de door het ministerie beschikbaar gestelde plankostenscan.

Hiernaast kan, afhankelijk van de ontwikkellocatie, een bijdrage van een ontwikkelaar aan bovenwijkse infrastructuur als bijvoorbeeld een door de gemeente te maken fietsverbinding buiten het plangebied van de woningbouw van toepassing zijn. Die maakt in dat geval ook onderdeel uit van de Kostenverhaalsovereenkomst.

Voor kleine woningbouwlocaties is vaak geen Kostenverhaalsovereenkomst nodig, behalve als er openbare woonrijpe infrastructuur aan de gemeente wordt geleverd. Voor die kleine woningbouwlocaties moet de gemeente zien uit te komen met alleen de legeskosten die de betreffende ontwikkelaar moet betalen voor de benodigde planologische procedure.

Binnen de gemeente hebben we geen door het bestuur vastgestelde nota kostenverhaal waarin de beleidsuitgangspunten over kostenverhaal zijn opgenomen.

Wij gaan ervan uit dat met deze brief de vragen zijn beantwoord.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân,

H.J.C.M. Verbunt, MBA
Secretaris

mr. J.G. Kramer
Burgemeester