

Aan de gemeenteraad

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Onderwerp   | Wbi-aanvraag Projekt Wentebou Fryslân            |
| Uw kenmerk  | -                                                |
| Ons kenmerk | 2024-010217                                      |
| Dienst      | Ruimtelijke & Economische ontwikkeling en Beheer |
| Sector      | GEB                                              |
| Contact     | 14 058, Aletta Kalma                             |
| Bijlagen    | 1                                                |
| Datum       | 6 februari 2024                                  |

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag informeren wij u over de Wbi-aanvraag ‘Projekt Wentebou Fryslân’ die wij gezamenlijk met 10 andere Friese gemeenten indienen. Op 15 december 2023 is de zesde tranche van de Woningbouwimpuls opengezet. Deze regeling is door het Rijk in het leven geroepen, zodat gemeenten met een bijdrage van het Rijk versneld betaalbare woningen kunnen realiseren. Eerder heeft gemeente Leeuwarden in 2022 een Wbi-aanvraag ingediend voor het project De Fellingen in Middelsee, deze subsidie is destijds toegekend.

Gemeente Noardeast-Fryslân heeft aangeboden de aanvraag namens alle gemeenten in te dienen. Het college heeft aan gemeente Noardeast-Fryslân mandaat verleend om als penvoerder op te treden en de Wbi-aanvraag namens de deelnemende gemeenten, waaronder gemeente Leeuwarden, in te dienen.

#### **Aanleiding en context**

De vraag naar woningen in Nederland is sterk toegenomen, maar de bouw van woningen is achtergebleven. Hierdoor is er nu een groot tekort aan met name betaalbare en geschikte woningen. Omdat plannen met voldoende betaalbare woningen vaak niet uit kunnen is er een financiële bijdrage nodig. Met de regeling Woningbouwimpuls kunnen gemeenten een bijdrage krijgen om dit tekort op te lossen.

Met de Woningbouwimpuls kunnen gemeenten versneld inzetten op:

- de bouw van nieuwe woningen;
- het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

#### **Project gemeente Leeuwarden**

Gemeente Leeuwarden doet in de aanvraag mee met één project, namelijk Hikkemieden in Wirdum (bijlage 1).

In het plan Hikkemieden worden 40 woningen gerealiseerd, waarvan 50% betaalbaar (11 woningen sociale huur en 9 betaalbare koop (tot € 390.000))

Het extra financiële tekort op het project bedraagt € 341.000. Dit tekort is ontstaan doordat er sociale huurwoningen in het plan worden gerealiseerd. Deze sociale huurwoningen waren in het oorspronkelijke plan niet opgenomen en hiermee is in de op 27 september 2023 vastgestelde grondexploitatie geen rekening mee gehouden.

We hebben met woningcorporatie WoonFriesland gesprekken gevoerd, zij willen graag woningen toevoegen in Wirdum. In combinatie met betaalbare koopwoningen en vrijemarkt woningen kunnen we in dit woningbouwplan een aanbod creëren voor diverse doelgroepen, passend bij de aard en behoefte van het dorp.

Het uitwerkingsplan heeft reeds ter inzage gelegen en wordt komende tijd definitief gemaakt. Mede door de subsidie vanuit de Woningbouwimpuls kunnen we het plan deels financieel haalbaar maken.

#### **Motie gemeenteraad Meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma**

Op 13 november 2023 heeft uw gemeenteraad de motie “Meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma” aangenomen. U heeft het college daarin verzocht om met een uitvoeringsprogramma te komen, waarin wordt uitgewerkt op welke manier de ambitie om tot 30% sociale woningbouw in het totale nieuwbouwprogramma te komen concreet vormgegeven kan worden.

Vooruitlopend op dit uitvoeringsprogramma is gemeente Leeuwarden, onder andere in het woningbouwplan Hikkemieden te Wirdum, reeds gestart met de uitvoering van het toevoegen van sociale huurwoningen in woningbouwplannen.

#### **Cofinanciering**

Bij toekenning van een Wbi-subsidie dekt het Rijk niet de volledige onrendabele top. Bij een toekenning moet de onrendabele top voor 50% gedekt worden door de gemeente. Dit betekent dat op het moment dat er sprake is van een woningbouwplan met een publiek tekort conform de Wbi-toekenning, aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om het publieke tekort voor 50% te dekken.

#### **Hercalculatie grondexploitatie Hikkemieden**

In het nieuwe uitwerkingsplan (15/3/2023) zijn 11 sociale huurwoningen opgenomen. Deze komen in de plaats van een aantal andere woningen zoals, appartementen, rijwoningen en twee onder een kap woningen. In totaal stijgt hiermee het nadeel in de grondexploitatie met €341.000,- op eindwaarde ten opzichte van de door de raad op 27 september 2023 vastgestelde hercalculatie (€1.164.142 nadelig op eindwaarde).

Vanwege het gewijzigde woningbouwplan en de gewijzigde grondexploitatie zal aan uw raad ten behoeve van de uitvoering van het woningbouwplan een gewijzigde hercalculatie grondexploitatie Hikkemieden ter vaststelling worden aangeboden. Afhankelijk van het wel of niet toekennen van de subsidie zal het tekort of € 170.500 of € 341.000 bedragen. In beide situaties zal, zal overeenkomstig het gemeentelijk grondbeleid, worden voorgesteld om dit extra tekort te onttrekken aan de reserve grondexploitaties.

Wanneer de toekenning van de subsidie bekend is, zal de hercalculatie aan uw ter vaststelling worden aangeboden.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

*\*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*