

Raadsvergadering datum	:	31 maart 2025
Onderwerp	:	Verkoop Dorpsstraat 152
Portefeuillehouder	:	Wethouder R. de Jong
Zaaknummer	:	458512

Beslispunten

1. In te stemmen met de verkoop van perceel VLD01 A 1144 aan WoonFriesland ten behoeve van de realisatie van 12 huurappartementen, volgens nader vast te stellen overeenkomsten;
2. In te stemmen met de aanpassing van de kadastrale lijn en de tweede perceelaanduiding toe te voegen aan de nader vast te stellen overeenkomsten;
3. In te stemmen met een krediet van € 180.000 zowel aan de inkomsten als aan de uitgavenkant;

Samenvatting

In samenwerking met WoonFriesland is er een plan ontwikkeld voor het realiseren van 12 appartementen op de locatie van de Oude Bibliotheek. Het college vraagt de gemeenteraad om het perceel te verkopen aan WoonFriesland zodat WoonFriesland appartementen kan bouwen op deze locatie. Het college dient ervoor te zorgen dat het perceel bouwrijp opgeleverd wordt en vraagt de gemeenteraad om een krediet voor zowel de inkomsten als de uitgaven.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Het realiseren van kansen voor nieuwbouw is onderdeel van de uitvoeringagenda van het, door de raad vastgestelde, Programma wonen. De locatie, oude bibliotheek, leent zich voor herontwikkeling.

Momenteel werkt de gemeente aan de voorbereiding van de verkoop aan WoonFriesland, de uitwerking van het bouwplan en het doorlopen van de vergunningenprocedure. In samenwerking met WoonFriesland is het mogelijk om 12 betaalbare huurappartementen in de huurklasse 'betaalbaar laag II' te realiseren. (bron: WF)

Ten behoeve van de bouw dient het perceel bouwrijp opgeleverd te worden. Om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren is een kredietaanvraag aan de raad nodig.

2. Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan het programma wonen door het realiseren van 12 sociale nieuwbouw appartementen.

3. Relatie met omgevingsvisie

De Omgevingsvisie laat zien dat wonen veel meer is dan alleen wonen zelf, maar dat goed wonen belangrijk is voor bijna alle facetten van de ruimtelijke en sociale ontwikkeling van het eiland. Veel ambities en denkrichtingen vallen of staan met een goede woonsituatie.

4. Argumenten

1.1 Om WoonFriesland de gelegenheid te geven nieuwbouw te ontwikkelen moet de grond verkocht worden. Het te verkopen perceel is weergegeven in bijlage 1.

WoonFriesland heeft een voorlopig plan ontwikkeld dat de mogelijkheid biedt om 12 sociale huur appartementen te realiseren op deze locatie. Voor de verkoopprijs van de grond wordt uitgegaan van € 15.000 per appartement/eenheid excl. BTW.

1.2 WoonFriesland is in staat om betaalbare huurappartementen te creëren op deze locatie.

Een belangrijke pijler uit het programma wonen is betaalbare huurwoningen op het eiland te creëren en te behouden. Middels de prestatieafspraken is afgesproken dat er op deze locatie woningen te huur worden aangeboden die vallen onder de huurklasse 'betaalbaar laag II'.

2.1 Om een werkbaar bouwvlak te creëren is een aanpassing van het kadaster nodig.

De huidige kadastrale lijn dient aangepast te worden zodat er een werkbaar bouwvlak ontstaat, waarbinnen de realisatie van 12 appartementen daadwerkelijk mogelijk is. Bouwen binnen de bestaande kadastrale grenzen levert minder appartementen op. Door aanpassing ontstaat een symmetrische lijn en daardoor een beter straatbeeld. De aanpassing is weergegeven in bijlage 1. Na aanpassing in het kadaster wordt er een tweede perceelaanduiding toegevoegd aan de verkoopovereenkomst.

3.1 De verwachting is dat het project budgetneutraal uitgevoerd kan worden

Naar verwachting zullen de inkomsten en de uitgaves gelijk aan elkaar zijn. Conform afspraak ontvangt de gemeente € 15.000 per appartement, voor 12 appartementen is dit een bedrag van € 180.000. Met dit budget kan de gemeente Vlieland haar kosten voor het bouwrijp opleveren, de herinrichting van de Kerkeglop, het ecologisch onderzoek en de kap + herplant van de bomen uit laten voeren.

5. Kanttekeningen/risico's

1.1 Na de verkoop is er een buitenplanse afwijking benodigd voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Afhankelijk van de participatie kan dit een reguliere of uitgebreide procedure worden.

1.2 Eventuele aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de participatie of de welstandscommissie kan ervoor zorgen dat er minder appartementen gerealiseerd worden. Het gevolg hiervan is ook dat de verkoopopbrengst van de grond lager zal zijn, wat gevolgen kan hebben voor het budget neutrale proces.

1.3 Onderdeel van de nader op te stellen overeenkomsten is een anterieure overeenkomst, hierin wordt nadeelcompensatie opgenomen.

3.1 Om de plannen uit te voeren dienen er bomen gekapt te worden, voor het kappen van deze bomen geldt een herplant plicht. Echter biedt dit een kans om de relatie met de openbare ruimte van de Kerkeglop, het Kerkplein en de Nieuwestraat te verbeteren. Deze ontwikkeling is onderdeel van een project binnen de regiodeal en wordt separaat behandeld.

3.2 Wanneer winst wordt gemaakt bestaat een kans dat we over die winst vennootschapsbelasting moeten betalen, dit is op dit moment nog niet echt in te schatten.

6. Uitvoering

Na instemming van de raad op bovenstaande beslispunten wordt de koop definitief gemaakt en de opdracht verstrekt aan de aannemer om de sloop uit voeren.

7. Communicatie

De verkoop van de grond moet bekend gemaakt worden. Dit zal op de eigen website gebeuren. In deze publicatie wordt een termijn opgenomen van 20 dagen op een kort geding aan te teken tegen het (voorgenomen) besluit, zie ook onder 9. Juridische Zaken.

8. Financiën

De verwachting is dat het project budgetneutraal uitgevoerd kan worden.

9. Juridische Zaken

De nader op te stellen overeenkomsten.

Didam-arrest

Het Didam-arrest is in beginsel van toepassing op alle grondverkoop van de gemeente. Dit arrest houdt in dat de gemeente grond openbaar moet aanbieden voordat de gemeente over mag gaan tot verkoop. Het Didam-arrest kent echter ook een mogelijkheid om grond één op één te verkopen. De gemeente mag de grond één op één verkopen op het moment dat er maar één serieuze gegadigde is. Daar is in dit geval sprake van. De bijzondere verplichting vanuit de woningwet tot het realiseren van sociale huurwoningen (volgt ook uit het gemeentelijk beleid) maakt dat de gemeente in het kader van het ontwikkelen van deze woningen afspraken mag maken met woningcorporaties. Op Vlieland gaat het maar om één woningcorporatie, namelijk Woon Friesland. Daardoor kan Woon Friesland als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden. En mag de gemeente één op één verkopen. Enkele belangrijke overwegingen hiervoor zijn:

- Een woningcorporatie heeft op grond van artikel 19 en artikel 45 e.v. Woningwet het doel om uitsluitend op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.
- De corporatie beoogt haar financiële middelen uitsluitend in dat belang in te zetten.
- De gemeenteraad is op grond van artikel 42 lid 1 van de Woningwet verplicht een woonvisie vast te stellen, waarin het gemeentelijk huisvestingsbeleid voor de komende jaren is neergelegd.
- De woningcorporatie dient op grond van lid 2 van dit artikel met haar werkzaamheden bij te dragen aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is.
- Gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en bewonerscommissies maken vervolgens zogenaamde prestatieafspraken over de uitvoering van de woonvisie en de door de woningcorporaties in dit kader uit te voeren werkzaamheden (artikel 43 en 44 Woningwet).

Zie ook ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam II), ECLI:NL:RBMNE:2022:3350 (Toepassing Didam II - woningcorporatie) en ECLI:NL:RBNHO:2022:8865 (Toepassing Didam II – woningcorporatie).

Publicatie

Het Didam-arrest verplicht gemeente om grondverkoop te publiceren. Dit doet de gemeente via een publicatie op de website. Burgers kunnen via een kort geding kenbaar maken dat zij het niet eens zijn met de verkoop via de regel van een enkele gegadigde. Dit kan tot 20 dagen na het publiceren van het besluit. Het besluit is daarmee een voorgenomen besluit die na 20 dagen automatisch een definitief besluit wordt. Pas dan worden de stukken definitief opgesteld door de notaris. Wordt er wel een kort geding aangespannen? Dan zal eer het kort geding worden afgewacht voor het definitief opmaken van de stukken.

Kanttekening

Er is dus een risico dat er iemand naar voren komt die een kort geding start. De kans van slagen wordt als nihil ingeschat gelezen de motivering dat Woon Friesland als enige gegadigde aangemerkt kan worden.

10. Bijlagen

1. Perceel Dorpsstraat 152

Vlieland, 25 februari 2025

Burgemeester en wethouders van Vlieland,

M. Schrier, burgemeester

A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 februari 2025

BESLUIT:

1. In te stemmen met de verkoop van perceel VLD01 A 1144 aan WoonFriesland ten behoeve van de realisatie van 12 huurappartementen, volgens nader vast te stellen overeenkomsten;
2. In te stemmen met de aanpassing van de kadastrale lijn en de tweede perceelaanduiding toe te voegen aan de nader vast te stellen overeenkomsten;
3. In te stemmen met een krediet van € 180.000 zowel aan de inkomsten als aan de uitgavenkant;

Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 31 maart 2025

de griffier,

M.G. Brinkema-Brandenburg

de voorzitter,

M. Schrier

Raadsvergadering dd. 31 maart 2025

Motie bij agendapunt 6

Onderwerp: Verkoop perceel Dorpsstraat 152 - Lindebomen

De volgende partijen dienen dit voorstel in:



We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

We stellen vast dat:

- Het college van plan is het perceel Dorpsstraat 152 te verkopen;
- De lindebomen in de weg staan voor de realisatie van een nieuw gebouw.

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- Oude bomen een ecologische waarde hebben: ze bieden een belangrijke habitat voor verschillende diersoorten (zoals vogels en insecten), mossen en schimmels. Het kappen van deze bomen kan leiden tot verlies van biodiversiteit;
- Zowel inheemse als wilde bijen de lindeboom bestuiven. Zijn nectarklieren produceren tot vijf milligram nectar per bloem per dag. Dit trekt veel foeragerende insecten aan, zoals vlinders.
- Bomen een cruciale rol spelen in het verbeteren van de luchtkwaliteit en het tegengaan van klimaatverandering. Ze absorberen koolstofdioxide (CO₂) en produceren zuurstof, wat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving;
- Oude bomen schaduw bieden, wat vooral in de zomer aangenaam is. Ze helpen ook om de temperatuur in dorpen en steden te verlagen, wat kan bijdragen aan het verminderen van het 'hitte-eiland' effect;
- Oude bomen een esthetische waarde hebben. Ze dragen bij aan het landschap en de schoonheid van een omgeving. Ze kunnen een gevoel van rust en verbinding met de natuur geven;
- Groene ruimtes en bomen een positieve invloed hebben op de mentale gezondheid van mensen. Ze bieden een plek voor ontspanning en recreatie;
- Het behoud van oude bomen veel voordelen met zich kan meebrengen voor zowel de natuur als de gemeenschap;
- Het technisch zeer goed mogelijk is om oudere bomen te verplaatsen;
- De linde trouw, liefde en bescherming symboliseert, wat de boom dan van ons terug zou mogen verwachten;
- Woningcorporaties de verplichting hebben (Nationale prestatieafspraken) om ook een leefbare omgeving in stand te houden/ te creëren.

We vragen het college om:

in samenwerking met de woningcorporatie,

1. De lindebomen op het perceel Dorpsstraat 152 niet te kappen;
2. De bomen in levende toestand te laten verwijderen door een daarin gespecialiseerd bedrijf;
3. Een alternatieve locatie voor de bomen te vinden of de bomen tijdelijk op te slaan en terug te plaatsen bij het nieuwe gebouw op de locatie Dorpsstraat 152.

GroenWit,
H.E.H. de Lang

ABV
M. van Heeringen

	Lijst Fier	NLV	GroenWit	ABV	Lijst Stuivenga
voor			1	1	
tegen	2	3			1

De motie is ~~aangenomen~~ verworpen in de raadsvergadering van 31 maart 2025

NOTITIE

Aan : Gem. Vlieland (Melissa Kuiper)
Van : mr. Dirk-Jan Westra
Datum : 28 maart 2025
Betreft : **Gem. Vlieland/Staatssteun WF/250155**

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders wil graag het perceel aan de Dorpsstraat 152 verkopen aan woningcorporatie WoonFriesland (WF) voor het realiseren van twaalf appartementen ten behoeve van sociale huur. De vraag is in hoeverre staatssteunperikelen bij deze voorgenomen transactie een rol spelen.

Feiten

De locatie is niet getaxeerd, zo heb ik begrepen. De verkoopprijs van de grond is bepaald op € 15.000,- per appartement/eenheid ex btw, zijnde in totaal € 180.000,- ex btw. Ik heb begrepen dat de locatie De Zeester destijds ook voor deze eenheidsprijs is verkocht door de gemeente. De grond van de locatie dient door de gemeente bouwrijp te worden geleverd aan WF. De kosten voor het bouwrijp maken door de gemeente worden geraamd op circa € 180.000,- ex btw. Aangenomen mag worden dat hiermee een transactie wordt beoogd met WF welke onder de marktwaarde voor de locatie plaatsheeft. In zoverre is sprake van een bijdrage (steun) aan WF.

Staatssteun

Wanneer een decentrale overheid steun verleent aan een woningcorporatie, kan er sprake zijn van staatssteun. Staatssteun is in beginsel niet toegestaan en alleen onder bepaalde voorwaarden wel geoorloofd. Het verbod op staatssteun en de uitzonderingsvoorwaarden zijn vastgelegd in het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU).

Steun verleent aan een woningcorporatie kan op verschillende wijzen 'staatssteunproof' worden verstrekt, onder andere door gebruik te maken van het DAEB-kader. Het kenmerk van een DAEB (Diensten van algemeen economisch belang) is dat het over een economische activiteit van publiek belang gaat die alleen dankzij het optreden van de overheid tot stand komt. Omdat de activiteit niet door de markt wordt opgepakt of in

ieder geval niet naar maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden op de markt wordt verricht, is er sprake van marktfalen.

Staatssteun voor een DAEB is toegestaan wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo gelden er op basis van jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie (het Altmark-arrest) vier criteria waaraan moet worden voldaan:

- Er moet sprake zijn van een duidelijk afgebakende DAEB;
- Vooraf moet bekend zijn welke kosten gecompenseerd worden en hoe deze worden berekend;
- De compensatie mag niet hoger zijn dan noodzakelijk, waarbij een redelijk rendement mag worden behaald;
- Als de ondernemer die belast wordt met een DAEB niet via een aanbestedingsprocedure is geselecteerd, mag de compensatie ten hoogste bedragen wat een gemiddeld goed beheerde ondernemer nodig zou hebben voor de uitvoering van de DAEB (selectie via benchmarking).

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat de DAEB voor sociale huurwoningen wordt afgebakend door de liberalisatiegrens en de inkomensgrens. De liberalisatiegrens bepaalt of de huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt, terwijl de inkomensgrens bepaalt welke huishoudens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Naast de doelgroep zijn ook de DAEB-taken van woningcorporaties afgebakend.

Ook de invulling van het tweede en derde criterium uit de jurisprudentie (respectievelijk: een objectieve kostentoerekening en het voorkomen van overcompensatie) is voor Nederland specifiek vastgelegd in het EC-besluit van 2009. Zo schrijft het besluit voor dat de compensatie niet meer mag bedragen dan de kosten die noodzakelijk zijn voor het in stand houden van de DAEB-activiteiten plus een redelijk rendement. Om uitvoering te geven aan deze bepaling is in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV, artikel 61) de overcompensatieformule opgenomen. Op basis van deze formule wordt bepaald of de compensatie die corporaties hebben ontvangen past binnen het kader van het EC-besluit van 2009. Eventueel teveel ontvangen compensatie zal terugbetaald moeten worden.

DAEB-activiteiten Woningwet

De voorwaarden die voor de DAEB-activiteiten gelden, zijn uitgewerkt in de herziene Woningwet 2015. In de Woningwet worden DAEB-activiteiten omschreven als kerntaken van woningcorporaties, met name op het gebied van maatschappelijk

vastgoed. Op grond van artikel 45 Woningwet zijn er drie categorieën die kunnen worden aangemerkt als DAEB (artikel 45 Woningwet):

- woningen;
- gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming;
- gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming.

Artikel 47 Woningwet bepaalt wanneer een woning als DAEB kan worden aangemerkt. Woningcorporaties mogen sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed realiseren op basis van een aantal steuninstrumenten. In artikel 61 BTIV zijn steunvormen omschreven die in aanmerking komen voor een DAEB-compensatie. Steunvormen die door de Europese Commissie zijn goedgekeurd als DAEB-compensatie zijn:

- Overheidsgaranties op de borging van leningen. Dit betreft de garanties die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekt op de leningen die de sector aangaat;
- Het geven van project- en saneringssteun (subsidies) aan corporaties;
- Het geven van steun door middel van lagere grondkosten bij de aankoop van grond van gemeenten.

Steun aan WF valt onder DAEB

Voor gemeenten zijn met name de grondkostensubsidies relevant. Dat speelt in dit geval ook. De gemeente kan WF steunen door de locatie, bedoeld voor de realisatie van sociale woningbouw, onder de marktwaarde te verkopen. Het daadwerkelijk genoten voordeel is het verschil tussen de marktconforme grondprijs en de betaalde prijs. Dit voordeel kan zijn gebaseerd op een toezegging die door de gemeente is gedaan, in de vorm van een convenant, een overeenkomst, een subsidiebesluit of een andersoortig besluit. Deze steun levert geen verboden staatssteun op. Er geldt op grond van het Vrijstellingsbesluit DAEB geen (aan)meldingsplicht bij de Commissie. Wel dient over deze vorm van staatssteun eens in de twee jaar door de gemeente te worden gerapporteerd aan de Europese Commissie. Het gaat om het voordeel dat woningcorporaties in de voorgaande twee jaar daadwerkelijk hebben genoten door deze verlaging van de grondprijs. De transactiedatum geldt als bepalend tijdstip voor de rapportage.

bibliotheeklocatie Vlieland t.b.v. WoonFriesland

BIBLIOTHEEKLOCATIE VLIELAND

SITUATIETEKENING BESTAAND & NIEUW

DATUM: 18.02.2025



SITUATIE BESTAAND schaal 1:200



SITUATIE VOORSTEL schaal 1:200

