Raadsvoorstel

Opsteller
Muller, Christel

Vergadering van
6 april 2021

Kenmerk
Z/21/011676 / D/21/014556

Portefeuillehouder
Tymon de Weger

Portefeuille
Bouwen en Wonen

Onderwerp
Reserve Volkshuisvesting de Pionier - wijziging voorwaarde

Samenvatting
Vanuit de reserve Volkshuisvesting is een bedrag van € 150.000,- door uw raad beschikbaar gesteld voor het woningbouwproject De Pionier in Zegveld (18R.00556). Wanneer vóór 1 januari 2021 de omgevingsvergunning voor De Pionier niet onherroepelijk zou zijn geworden, zou het bedrag voor de Pionier terugvallen aan het gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve. Als gevolg van een ingediend beroep tegen het bestemmingsplan en een vertraagde behandeling bij de Raad van State (mede veroorzaakt door Corona), wordt voorgesteld deze termijn te verlengen tot 1 januari 2022.

Gevraagd besluit
De in het raadsbesluit van 8 november 2018 (18R.00556) opgenomen termijn voor het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor De Pionier, voorwaarde voor het beschikbaar stellen van € 150.000,- ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, te verlengen tot 1 januari 2022.

Inleiding
In september 2017 heeft de raad ingestemd met een gelabeld gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve (17R.00360/ 17R.00361). Het doel van de reserve is door middel van incidentele bijdragen Volkshuisvestingsdoeleinden te realiseren met name voor projecten die financieel niet rond komen. Om deze middelen te besteden, is een raadsbesluit nodig.
In oktober 2018 heeft de raad ingestemd met beschikbaarstelling van een gedeelte (€ 150.000,-) van deze reserve voor de locatie De Pionier in Zegveld (18R.00556).

<u>Besteding De Pionier Zegveld</u>
Aan de beschikbaarstelling van €150.000 voor het project De Pionier heeft uw raad de volgende voorwaarden verbonden:
- 150.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, ten behoeve van de realisatie van 15 tot 20 sociale huurwoningen op de locatie De Pionier in Zegveld.
- Deze bijdrage aan De Pionier uit te keren onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor het project De Pionier onherroepelijk is geworden.
- Wanneer vóór 1 januari 2021 de omgevingsvergunning voor De Pionier niet onherroepelijk is, het bedrag voor de Pionier weer terug te laten vallen aan het gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve.

<u>Raad van Stateprocedure</u>
Voor de zomer 2020 is er beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Als gevolg van Corona duurde het langer dan gebruikelijk voor er een zittingsdatum was. Voor dit beroep heeft de zitting bij de Raad van State pas op 3 februari 2021 plaatsgevonden. De uitspraak van de Raad van State werd verwacht binnen 6 weken na de

zittingsdatum, maar is nu ook met 6 weken verdaagd.
Afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk. Dit laatste is een voorwaarde van uw raad voor het beschikbaar stellen van het budget. Naar verwachting lukt dit wel in 2021 en kan het budget dan uitgekeerd worden.

Participatieproces
nvt

Wat willen we bereiken
Beschikbaar blijven van de bijdrage zodat, na verkrijgen van een positieve uitspraak van de Raad van State, alsnog de sociale huurwoningen op de locatie De Pionier in Zegveld kunnen worden gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen
Het gereserveerde bedrag van € 150.000,- uitkeren aan GroenWest.

Argumenten
1.1 Het beschikbaar stellen van het bedrag sluit nog steeds aan op de insteek van het beschikbaar stellen van een bedrag uit de Reserve Volkshuisvesting.
Zonder een extra financiële bijdrage is realisatie van het project De Pionier niet haalbaar.
1.2 Het beschikbaar stellen van het bedrag draagt nog altijd bij aan de doelstellingen van de Woonvisie.
Er zijn te weinig gelijkvloerse woningen in Zegveld. De Pionier levert een aanvulling op gelijkvloerse 1.3 De koppeling behouden tussen de bijdrage en onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning geeft zekerheid.
Door de bijdrage te blijven koppelen aan de onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning wordt gewaarborgd dat het bedrag pas overgemaakt wordt als er zekerheid is over de bouw van het project.
1.3 Het handhaven van een einddatum stimuleert de voortgang.
De einddatum geeft GroenWest vooraf duidelijkheid over tot wanneer ze aanspraak kunnen maken op het gereserveerde bedrag.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven
n.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit
Het gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve kent een gereserveerd deel voor De Pionier. Dit zal uitgekeerd worden wanneer de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Communicatie
De betrokken partijen (GroenWest en Zegveld Zorgt) bij deze projecten worden geïnformeerd over het genomen besluit.

Vervolgproces
Indien uw raad instemt met de aanpassing van de voorwaarden voor de bijdrage voor De Pionier wordt de reserve uitgekeerd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wanneer vóór 1 januari 2022 de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, vervalt het bedrag weer aan het gelabelde deel voor Volkshuisvesting in de Algemene Reserve.

Bevoegdheid raad
De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 189 en 191 van de Gemeentewet.

Bijlagen
D/21/014561 2018 Raadsvoorstel Besteding Volkshuisvesting
D/21/015397 Raadsbesluit Reserve Volkshuisvesting - wijziging voorwaarde

---

RAADSBESLUIT
D/21/015397
Z/21/011676

Onderwerp: Reserve Volkshuisvesting - wijziging voorwaarde

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 6 april 2021 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
Artikel 189 en 191

b e s l u i t:

de in het raadsbesluit van 8 november 2018 (18R.00556) opgenomen termijn voor het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor De Pionier, voorwaarde voor het beschikbaar stellen van € 150.000,- ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, te verlengen tot 1 januari 2022.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op

De griffier, De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas V.J.H. Molkenboer

RAADSVOORSTEL
18R.00523

gemeente WOERDEN

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 2 oktober 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N.F. Bink

Tel.nr.: 8316 **E-mailadres:** bink.n@woerden.nl

Onderwerp:

Besteding gereserveerde middelen voor Volkshuisvesting

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om in totaal €730.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, voor respectievelijk het nog in te stellen gebiedsfonds Middelland, de locatie De Pionier in Zegveld en een bijdrage voor het omzetten van winkels naar woningen aan de Hazelaarstraat in Woerden. Dit om het doelen uit het coalitieakkoord te bereiken om 200 tot 300 woningen per jaar op te leveren, waarvan 40 tot 60 sociale huurwoningen. En het doel om woningbouwprojecten vlot te trekken die anders financieel niet haalbaar zijn.

Gevraagd besluit:

1. €500.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, ten behoeve van de nog in te stellen Reserve gebiedsfonds Middelland.
2. €150.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, ten behoeve van de realisatie van 15 tot 20 sociale huurwoningen op de locatie De Pionier in Zegveld.
3. De bijdrage onder 2. uit te keren onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning voor het project De Pionier onherroepelijk is geworden.
4. Wanneer vóór 1 januari 2021 de omgevingsvergunning voor De Pionier niet onherroepelijk is, het bedrag onder 2. weer terug te laten vallen aan het gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve.
5. €80.000,- beschikbaar te stellen, ten laste van het gelabelde deel voor Volkshuisvesting binnen de Algemene Reserve, als herontwikkelings-/stimuleringsbijdrage voor de omzetting van de winkels aan de Hazelaarstraat nrs. 8 t/m 16 in Woerden naar woningen.
6. De besteding van het bedrag onder 5. nader uit te laten werken door het college.
7. De besteding van het bedrag voor de Hazelaarstraat in 2021 te heroverwegen indien het bedrag nog niet (geheel) besteed is.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?
In september 2017 heeft de raad ingestemd met een gelabeld gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve (17R.00360/ 17R.00361). Het doel van de reserve is door middel van incidentele bijdragen Volkshuisvestingsdoeleinden te realiseren met name voor projecten die financieel niet rond komen. Om deze middelen te besteden, is een raadsbesluit nodig.

In bovengenoemd raadsbesluit is besloten dat de raad jaarlijks bij de vaststelling van de begroting dient te besluiten over eventuele besteding uit de gereserveerde middelen en de hierdoor te behalen resultaten. Op het moment dat de stukken voor de begroting aangeleverd moesten worden, waren de benodigde bedragen voor de projecten niet bekend. Daarom wordt het voorstel voorgelegd via een apart raadsbesluit.
Om de genoemde woningbouwprojecten haalbaar te krijgen, is een bijdrage nodig waarmee de businesscase van de woningbouwontwikkelingen (inclusief parkeren en de inrichting van de omliggende (openbare) ruimte) rond kan komen.
Een besluit hierover is op dit moment reeds gewenst om alle betrokken partijen duidelijkheid te geven over de (mogelijke) verschillende financiële bijdragen, zodat de planuitwerking voor de locaties voortvarend opgepakt kan worden.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Er is overleg geweest over de verschillende projecten met de ontwikkelende partijen, Zegveld Zorgt, Dorpsplatform Zegveld en eigenaren van de winkels aan de Hazelaarstraat. De projecten blijken niet haalbaar zonder bijdrage.

Wat willen we bereiken?

Zoals verwoord in het coalitieakkoord: het behalen van de ambitie om 200 tot 300 woningen per jaar te realiseren waarvan 40 tot 60 sociale huurwoningen. Met daarbij extra aandacht voor het vlot trekken van projecten in de dorpen.

Wat gaan we daarvoor doen?

I. €500.000,- voor het Gebiedsfonds Middelland

Stichting GroenWest en BAM Wonen BV hebben een initiatiefvoorstel uitgewerkt om op de locatie van het bestaande FNV-gebouw in Middelland, 265 nieuwe woningen te bouwen. Het programma bestaat uit circa 30% sociale huur en circa 70% vrije sector middenhuur. Het bestaande gebouw wordt volledig gesloopt en maakt plaats voor 6 appartementengebouwen, passend bij de groene campusopzet uit de Ontwikkelingsvisie Middelland die in juni 2017 door de Raad is vastgesteld. Kenmerkend is dat het parkeren voor bewoners en bezoekers van alle 265 woningen gerealiseerd wordt in een collectieve parkeergarage op de locatie. Dit project kan als pionier een voorbeeld voor Middelland zijn.

Met de storting in het gebiedsfonds ontstaat de mogelijkheid om de benodigde investeringen in het openbaar gebied uit te voeren die onder andere verband houden met de ontwikkeling van de locatie van het FNV-gebouw. Wanneer die bijdrage volledig door de initiatiefnemer uit de herontwikkeling moet worden opgebracht, is de nu voorgestane ontwikkeling met sociale en middeldure huur met deze omvang en kwaliteit niet haalbaar.

De initiatiefnemers voldoen aan de gemeente een exploitatiebijdrage die ten goede komt aan onder andere de Reserve Gebiedsfonds Middelland. Specifiek in verband met de voorgenomen ontwikkeling van het FNV-gebouw, zijn met de provincie Utrecht eveneens afspraken gemaakt over een bijdrage aan het gebiedsfonds. Het gebiedsfonds maakt het mogelijk om de noodzakelijke investeringen te doen die verband houden met de aanpassing van het openbaar gebied in Middelland. Met de bijdragen van BAM/GroenWest, de provincie en de bijdrage uit de reserve, wordt het Gebiedsfonds aangevuld tot het gewenste niveau. Het Gebiedsfonds is een specifieke reservering binnen de Gemeente Woerden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Middelland.

II. €150.000,- voor 15 tot 20 woningen op locatie De Pionier

De business case voor de locatie De Pionier in Zegveld komt vanwege de volgende omstandigheden niet rond zonder bijdrage:
- het is een kleine locatie waardoor er maar een beperkt woningbouwprogramma mogelijk is
- Doelgroep senioren: Lift en rolstoeltoegankelijkheid is essentieel, maar kostenverhogend. De lift moet verrekend worden over 15 tot 20 woningen (25 tot 30 woningen is het minimum voor een lift)

- Realisatie van een gemeenschappelijke ruimte en tuin
- De kosten voor parkeren en de inrichting van de openbare ruimte vormen een grote kostenpost.

De ontwikkeling van het project is van groot belang voor de gemeenschap van Zegveld omdat er een duidelijke behoefte is aan seniorenwoningen. Het project is geïnitieerd door Zegveld Zorgt die GroenWest heeft gevraagd het project te ontwikkelen en Zegveld Zorgt zal betrokken zijn bij de bewoners om zo lang als mogelijk, zo zelfstandig mogelijk, in het dorp te blijven wonen.

De bijdrage wordt uitgekeerd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wanneer vóór 1 januari 2021 de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, vervalt het bedrag weer aan de Reserve. De wijze van uitkering wordt in overleg met GroenWest nader bepaald, maar gebruikelijk wordt dit in overeenstemming met de Woningwet versleuteld in de koopprijs van de gronden die door de Gemeente aan GroenWest worden geleverd.

III. €80.000,- herontwikkelingsbijdrage voor de ombouw van winkels naar woningen in de winkelplint aan de Hazelaarstraat

Tegelijk met dit voorstel ontvangt u het raadsvoorstel voor een bestemmingswijzing van de winkels aan de Hazelaarstraat 8 t/m 16 naar wonen. Dit past ook binnen het beleid om de wijkwinkelcentra in aantal terug te brengen.

Om te stimuleren dat de winkels omgezet worden naar woningen, wordt voorgesteld om deze herontwikkeling mede mogelijk te maken door een bedrag van €80.000,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het terrein naar parkeren, groen en bergingen. Eventueel kan het ook gebruikt worden als stimuleringsbijdrage voor de ombouw of voor verdere plankosten zoals taxaties. Omdat het project nog verder uitgedacht wordt, zijn er geen precieze bedragen aan te geven. Het gaat om de ombouw van 8 winkels naar woningen over een periode ongeveer 10 jaar, waarvan de komende jaren waarschijnlijk 2 of 3 winkels.
De besteding wordt nader uitgewerkt binnen deze kaders. Binnen deze nadere uitwerking zal rekenschap worden gegeven van de belangen van de verschillende eigenaren van de winkels. Het is met andere woorden in beginsel niet de bedoeling dat het gehele bedrag aan één eigenaar ten goede komt. Mocht de herontwikkeling niet haalbaar blijken, dan valt het bedrag weer terug en kan het geld aan een ander project worden besteed.

Argumenten

Middelland

1.1. Een bijdrage aan het gebiedsfonds Middelland voldoet aan de bestedingsdoelen:
a) Een extra bijdrage voor projecten (sociale huur of middeldure huur) die niet haalbaar zijn zonder extra financiële bijdrage.
b) Sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie: de afdracht aan het gebiedsfonds levert een bijdrage aan de realisatie van 265 appartementen waarvan circa 82 sociale huurwoningen, 183 middeldure huur- en mogelijk koopwoningen.
c) Ruimtelijke kwaliteit met meerwaarde voor de woning en woonomgeving: gebouwd parkeren en een campus-opzet van de openbaar toegankelijke buitenruimte.

1.2. Een bijdrage aan het gebiedsfonds geeft een spin-off aan de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
Met de bijdragen van de gemeente, de Stichting GroenWest/BAM Wonen BV aan het gebiedsfonds voor Middelland, ontstaat de mogelijkheid om de benodigde investeringen in het openbaar gebied uit te voeren en kunnen een groter aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen gerealiseerd worden. Dit draagt flink bij aan het doel in het coalitieakkoord om 200 tot 300 woningen per jaar op te leveren, waarvan 40-60 sociale huurwoningen.

De Pionier

2.1. *Een bijdrage aan het project de Pionier voldoet aan de bestedingsdoelen:*
a) Een extra bijdrage voor sociale huurwoningen die niet haalbaar zijn zonder extra financiële bijdrage.
b) Sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie: Er zijn te weinig gelijkvloerse woningen in Zegveld. De Pionier levert een aanvulling op gelijkvloerse woningen waar zorg aan huis mogelijk is.

3.1 Koppeling tussen bijdrage en onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning geeft zekerheid.
Door de bijdrage te koppelen aan de onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning wordt gewaarborgd dat het bedrag pas overgemaakt wordt als er zekerheid is over de bouw van het project. Voor een nadere toelichting op de wijze van betaling: zie Kanttekeningen.

4.1. Een einddatum geven voor de reservering van het bedrag van €150.000,- .
De reden is om de voortgang te stimuleren. Daarnaast weet GroenWest vooraf tot wanneer ze aanspraak kan maken op het bedrag.

Hazelaarstraat
5.1 Een bijdrage aan het project Hazelaarstraat past binnen de bestedingsdoelen:
a) De herontwikkeling van winkels naar woningen is niet haalbaar zonder deze bijdrage.
b) Door de ombouw van winkels naar woningen kunnen er circa 8 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, naar verwachting starterswoningen in het middenhuur of sociale koopsegment.
c) In dit gebied is de leefomgeving verstoord, de bijdrage zorgt ervoor dat de herontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Gemeente neemt (een deel van) de kosten van de herontwikkeling op zich. Zoals herinrichting openbare ruimte, toevoegen parkeerplaatsen, groen, bergingen, taxatie van de panden en eventuele andere kosten. Normaal gesproken wordt dit betaald door de eigenaar. Hier zijn diverse eigenaren die door een besluit van de gemeente genoodzaakt zijn tot herontwikkeling. Hiermee dragen we bij aan het mogelijk maken van de herontwikkeling en verbouw tot woningen.

6.1. De besteding van het bedrag onder 5 nader uit te laten werken door het college.
Op dit moment zijn er gesprekken met de eigenaren om te kijken of zij hun winkel willen transformeren naar woningen en op welke wijze dit tot stand kan komen. Als hier meer duidelijkheid over is, dan zal duidelijk worden waar de €80.000,- het beste aan besteed kan worden.
Als er zekerheid is dat dit bedrag hiervoor beschikbaar is, kan de businesscase opgesteld worden.

7.1. Het opnemen van een termijn ten behoeve van heroverweging stimuleert een vlotte ontwikkeling
Doel is dat op korte termijn het omzetten van winkels naar woningen gestimuleerd wordt.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Middelland
1.1 Het bedrag wordt niet aan een ontwikkelende partij gegeven.
Een woningbouwontwikkeling omvat niet alleen het bouwen van woningen. Er moeten parkeerplaatsen gerealiseerd worden en ook moet de openbare ruimte op orde zijn. Wanneer de gemeente bijdraagt aan de openbare ruimte, is de businesscase voor de ontwikkelende partij beter rond te krijgen. Daarnaast houden we als gemeente sturing op de besteding van de middelen.

1.2 Waarborgen dat wordt voldaan aan de verplichting tot kostenverhaal conform de WRO.
Uiteindelijk zal de business case van de ontwikkelende partij dienen te worden getoetst om te waarborgen dat wordt voldaan aan de verplichting tot kostenverhaal conform de WRO, ter voorkoming van het risico van staatssteun. Deze toetst wordt uitgevoerd voor definitieve ondertekening van de overeenkomsten.

De Pionier
2.1 De aan GroenWest te betalen bijdrage kan op diverse manieren worden betaald.
Voor zover de bijdrage kwalificeert als steun voor DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang: hiermee worden sociale huurwoningen bedoeld) en de bijdrage wordt versleuteld in een lage(re) grondprijs, kwalificeert dit als toegelaten steun op grond van de Woningwet.

3.1 Als er geen einddatum gesteld wordt, blijft het budget te lang gereserveerd.
De bijdrage wordt pas uitgekeerd nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, zodat dit een stimulans geeft aan de ontwikkeling en om te voorkomen dat het budget te lang gereserveerd blijft.

4.1 Een einddatum geven voor de reservering van het bedrag van €150.000,- .

De reden is om de voortgang te stimuleren zodat GroenWest weet tot wanneer ze aanspraak kan maken op het bedrag.

Hazelaarstraat
5.1 Het nieuwe bestemmingsplan voor de Hazelaarstraat moet nog vastgesteld worden.
Separaat van dit voorstel ontvangt u het raadsvoorstel voor de wijziging van het bestemmingsplan Hazelaarstraat van winkels naar wonen.

5.2 Onzeker is of de herontwikkeling van de winkelplint aan de Hazelaarstraat daadwerkelijk van de grond komt.
Het is niet duidelijk hoeveel eigenaren de bereidheid hebben om hun winkel te verbouwen naar woningen. Daarnaast zijn nog niet alle kosten in beeld, waarmee het nog niet duidelijk is of het haalbaar is. De bijdrage helpt bij het haalbaar maken en hiermee hebben we de eigenaren ook iets te bieden ten opzichte van het opleggen van de bestemmingswijziging.
Het is dus onduidelijk hoeveel woningen er toegevoegd worden. Dit is afhankelijk van de afweging van de eigenaar. Hij/zij kan besluiten zijn pand te blijven verhuren als winkel, mits binnen de bestaande branche.

5.3 Geen sprake van ongeoorloofde staatssteun
De omvang van het steunbedrag is zodanig gering en indien dit rechtstreeks ten goede komt aan de eigenaren van de winkel zal geen sprake zijn van een interstatelijk effect, zodanig dat er geen staatssteunrisico's zijn. Geadviseerd wordt om – afhankelijk van de evt. wijze van verlening van een bijdrage – te volstaan met een de miniems-verklaring.

6.1 Er wordt een besluit genomen terwijl de bestemming van het geld nog niet vastligt.
Gevraagd wordt om de nadere uitwerking aan het college te laten. Op dit moment loopt de planontwikkeling en wordt er gezocht naar de juiste aanpak om te komen tot transformatie. Dit loopt over een periode van 10 jaar. Als er nu reeds duidelijkheid is over het bedrag, kan dit de planontwikkeling bespoedigen. Mogelijk is €80.000,- niet voldoende, waardoor er wellicht extra budget nodig is.

7.1. Mogelijk wordt het geld niet besteed binnen 3 jaar.
De ontwikkeling is afhankelijk van het moment waarop de winkels vrijkomen en de bereidheid en mogelijkheid van de eigenaar om de winkel om te zetten naar wonen. Mogelijk duurt dit langer dan 3 jaar.

<u>Check op staatssteun</u>
Daar waar de overheid selectieve, niet marktconforme voordelen aan een onderneming verstrekt, waardoor de handel tussen de lidstaten (potentieel) ongunstig wordt beïnvloed, bestaat het risico van staatssteun. Wij hebben dit juridisch laten toetsen door La Gro Advocaten. Het risico ten aanzien van Middelland wordt ondervangen door ten tijde van het contracteren met de ontwikkelende partijen een toets te doen op de exploitatiebegroting, eventuele onrendabele top en te bezien of kostenverhaal onder de WRO op de juiste wijze is voorzien.
In het kader van de met de ontwikkelaars te maken afspraken (anterieure overeenkomst) zal nader in overeenstemming met de WRO worden bezien of wordt voldaan aan de uitgangspunten van kostenverhaal en of de bijdragen uit het Gebiedsfonds (als die van de Gemeente) nodig zijn ter dekking van kosten, die niet anders kunnen worden voorzien.

Voor wat betreft De Pionier is geadviseerd om primair de bijdrage via de grondverkoop conform de toegestane steunverlening in overeenstemming met de Woningwet te laten verlopen. Alternatief kan het als aanvullende DAEB-projectsteun worden aangemerkt, met verwijzing naar de DAEB-Vrijstellingsbesluit. Voor wat betreft de Hazelaarstraat worden geen risico's gesignaleerd, anders dan de kanttekening dat nu het bedrag voor het gehele project wordt gereserveerd, bij de uitwerking het van belang is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de belangen van de diverse eigenaren en betrokkenen.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Het gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve wordt gevuld door boetes en nabetaling op de grondprijs door GroenWest wanneer zij vrijkomende koopgarantwoningen verkopen tegen de marktwaarde in het vrije verkeer. In de toekomst zal de

reserve weer gevuld worden met boetes van de koopgarantwoningen die nog verkocht gaan worden. Dit bedrag is uiteindelijk €530.000,-. Op voorhand is niet aan te geven wanneer deze boetes betaald worden, en of alle koopgarantwoningen verkocht gaan worden. Naar schatting is dat binnen 10 jaar.

Gelabelde gedeelte voor Volkshuisvesting binnen de algemene reserve		
Afgedragen bedrag t/m 2018	€ 825.000,-	
Reeds uitbetaald	€ 95.000,-	Pilot Nul op de Meter (€2.500 x 38 woningen)
Resterend bedrag	€ 730.000,-	
VOORSTEL	**BEDRAG**	**Volkshuisvestelijk doel**
Reserve Gebiedsfonds Middelland in Woerden uit te betalen per 2018	€500.000,-	ca 265 appartementen in een mix van sociale huur (30%) en vrije sector huur (70%)/mogelijk deels koop
De Pionier in Zegveld uit te betalen per 2019/2020	€150.000,-	15 tot 20 sociale huurwoningen
Hazelaarstraat in Woerden uit te betalen per 2018 t/m 2023	€80.000,-	Herontwikkeling van circa 8 winkels naar woningen
Resteert	**€ 0**	

De genoemde bedragen zijn exclusief BTW

Deze kosten hebben betrekking op begrotingsprogramma 6, taakveld Wonen.
Er zijn geen grote gevolgen voor de vermogenspositie van de gemeente en er zijn geen grote renterisico's.

Communicatie

De betrokken partijen bij deze drie projecten worden geïnformeerd over het genomen besluit.

Vervolgproces

Indien uw raad instemt met de Reserve gebiedsfonds Middelland zal de €500.000 gestort worden.

De bijdrage voor De Pionier wordt uitgekeerd na de check op staatssteun en nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wanneer vóór 1 januari 2021 de omgevingsvergunning niet onherroepelijk is, vervalt het bedrag weer aan het gelabelde deel voor Volkshuisvesting in de Algemene Reserve.

De besteding van de bijdrage voor de Hazelaarstraat wordt nader uitgewerkt binnen de genoemde kaders. Mocht de herontwikkeling niet haalbaar blijken, dan valt het bedrag weer vrij aan het gelabelde deel voor Volkshuisvesting in de Algemene Reserve en kan het geld aan een ander project worden besteed.

Wanneer er weer vulling komt van 'het gelabelde deel voor Volkshuisvesting in de Algemene Reserve', wordt een nieuw voorstel gedaan aan welke projecten een bijdrage geleverd kan worden. Wanneer tussentijds blijkt dat projecten niet van de grond komt, zal een voorstel gedaan worden om het bedrag aan een ander project te besteden.

Bevoegdheid raad:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 189 en 191 van de Gemeentewet.

Bijlagen:

Raadsbesluit geregistreerd onder Corsanummer: 18R.00556

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer