

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

B E S L U I T:

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,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier