

## VOORBLAD RAADSVORSTEL

### ONDERWERP

De gemeentelijke bijdrage voor de economische uitvoerbaarheid van de herontwikkeling Aloysiusschool.

### BESLISPUNTEN

1. € 300.000 te onttrekken uit de reserve Volkshuisvesting ten behoeve van de realisatie van de gemeenschappelijke ruimte voor stichting VEME die gehuisvest wordt in het project Aloysiusschool.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 26045 vast te stellen.

### ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

#### Argumenten:

- 1.1 Met de realisatie van het project Aloysiusschool wordt gevolg gegeven aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente.
- 1.2 Door de financiële bijdrage aan de gemeenschappelijke ruimten voor stichting VEME is de ontwikkeling van de Aloysiusschool economisch uitvoerbaar.
- 1.3 De financiële bijdrage wordt gedekt uit de reserve Volkshuisvesting, tegenover deze bijdrage ontvangt de gemeente ook inkomsten.

#### Risico's:

- 1.1 Wanneer stichting VEME en WoonWest niet tot een huurovereenkomst komen vervalt de grondslag voor de financiële bijdrage en is het project niet economisch uitvoerbaar.
- 1.2 De rijkssubsidie Realisatiestimulans is niet project gebonden. Er is nog geen integrale afweging gemaakt over de besteding van deze middelen.

#### Kanttekeningen:

- 1.1 Voor de bijdrage wordt gebruik gemaakt van het DAEB Vrijstellingsbesluit.

## RAADSVORSTEL

### AANLEIDING

In juni 2024 heeft de gemeente Westland met WoonWest een anterieure overeenkomst en koop-overeenkomst gesloten voor de realisatie van het project Aloysiusschool in Monster. WoonWest transformeert de voormalige school naar woningbouw. Er komen 41 sociale huurwoningen, waarvan 16 voor senioren, 11 voor jongeren met een gedragsstoornis in het autistisch spectrum (ASS) via stichting Klimkoord en 14 voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijk beperking via stichting VEME. Om het project economisch uitvoerbaar te maken geeft de gemeente een subsidie voor de realisatie van het project.

Tijdens het indieningsproces van de omgevingsvergunning heeft WoonWest bij de gemeente aangegeven dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onder druk is komen te staan. WoonWest heeft van juni 2024 tot en met juli 2026 op verschillende manieren het ontwerp zoveel mogelijk binnen de marges van het bestemmingsplan geoptimaliseerd. De gebouwde parkeeroplossing is vervallen, er worden minder woningen gerealiseerd, er wordt onderbouwd afgevoerd van de parkeernorm en de bebouwingsgrenzen in het bestemmingsplan worden opgezocht. De gemeente heeft bij dit project zoveel mogelijk meegedacht, maar daarbij wel aangegeven dat het essentieel is dat zowel Klimkoord als VEME in het gebouw worden gehuisvest.

Na alle optimalisaties is er een restant tekort op de businesscase van WoonWest. De gemeente is daarbij bereid een deel van dit financieel tekort te financieren, ter dekking van de kosten die gemoeid gaan met de realisatie van gemeenschappelijke ruimte die gebruikt gaat worden door stichting VEME. In dit voorstel wordt uw raad gevraagd een bijdrage van € 300.000 aan WoonWest toe te kennen. De niet project specifieke rijkssubsidie Realisatiestimulans kan worden ingezet ter dekking van het grootste deel van de gemeentelijke bijdrage.

### DOELSTELLING

Met de financiële bijdrage van € 300.000 zorgt de gemeente dat de ontwikkeling van de voormalige Aloysiusschool economisch uitvoerbaar is en er 41 sociale huurwoningen gerealiseerd worden voor 3 specifieke doelgroepen.

### ARGUMENTATIE

#### **1.1 Met de realisatie van het project Aloysiusschool wordt gevolg gegeven aan de doelstellingen uit de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente.**

In het project Aloysiusschool komen 41 sociale huurwoningen voor 3 specifieke doelgroepen, waarvan 16 voor senioren, 11 voor jongeren met een gedragsstoornis in het autistisch spectrum (ASS) via stichting Klimkoord en 14 voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijk beperking via stichting VEME. In de Woonvisie 2020-2030 worden deze bijzondere doelgroepen specifiek aangehaald als aandachtspunten. De realisatie van het project draagt daarom bij aan het behalen van de Woonvisie 2020-2030.

## RAADSVOORSTEL

### **1.2 Door de financiële bijdrage aan de gemeenschappelijke ruimten voor stichting VEME is de ontwikkeling van de Aloysiusschool economisch uitvoerbaar.**

Na een intensief optimalisatieproces van WoonWest met medewerking van de gemeente is het financieel tekort op het project fors teruggebracht. Om de ontwikkeling van de Aloysiusschool economisch uitvoerbaar te maken heeft WoonWest gevraagd of de gemeente een financiële bijdrage kan doen ter dekking van het tekort voor de gemeenschappelijke ruimtes van VEME. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat zij niet de volledige onrendabele top zal dekken en dat woningcorporaties een maatschappelijke taak hebben voor het huisvesten van specifieke doelgroepen in de sociale huur. Met een gemeentelijke bijdrage van € 300.000 wordt ongeveer de helft van het tekort op de gemeenschappelijke ruimte van VEME gedekt. WoonWest accepteert een deel onrendabele top van € 300.000 en VEME betaalt het resterende deel van het tekort van € 85.000. Met de gemeentelijke bijdrage wordt het project Aloysiusschool economisch uitvoerbaar en kan worden overgegaan tot realisatie van het project.

### **1.3 De financiële bijdrage wordt gedekt uit de reserve Volkshuisvesting, tegenover deze bijdrage ontvangt de gemeente ook inkomsten.**

Om het project mogelijk te maken wordt een bijdrage gevraagd uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting. Als het project wordt gerealiseerd ontvangt de gemeente ook € 7.000 per betaalbare woning vanuit de realisatiestimulans. Totaal is dit € 287.000.

## RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

### *Risico's*

#### **1.1. Wanneer VEME en WoonWest niet tot een gedragen huurovereenkomst komen vervalt de grondslag voor de financiële bijdrage.**

De gemeente heeft in 2026 de grond aan WoonWest geleverd. Bij de levering was er nog geen overeenstemming over de huurovereenkomst tussen WoonWest en VEME. Indien de huurovereenkomst niet tot stand komt en VEME niet in het project wordt gehuisvest vervalt de grondslag van de financiële bijdrage.

#### **1.2. De rijkssubsidie Realisatiestimulans is niet project gebonden en er is nog geen integrale afweging gemaakt over de besteding van deze middelen.**

De gemeente ontvangt van het Rijk voor de realisatie van elke sociale woning de Realisatiestimulans. De inkomsten uit de realisatiestimulans worden niet meegenomen in de voorliggende begrotingswijziging. De realisatiestimulans is niet projectgebonden en de bestemming van deze middelen wordt nog separaat aan de raad voorgelegd in december 2026. De verwachte inkomsten worden daarom verwerkt in de begroting bij het raadsvoorstel in december.

### *Kanttekeningen*

#### **1.1. Voor de bijdrage wordt gebruik gemaakt van het DAEB Vrijstellingsbesluit.**

De beoogde gemeentelijke bijdrage van € 300.000,- aan WoonWest is bestemd voor het mogelijk maken van doelgroepbewoning binnen het facilitaire woningbouwproject. Deze activiteiten kwalificeren voor 100% als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB), aangezien de realisatie van deze specifieke huisvesting zonder overheidssteun niet rendabel door de markt wordt opgepakt. Hierdoor kan gebruik worden gemaakt van

## RAADSVORSTEL

het DAEB-vrijstellingsbesluit en is de bijdrage verenigbaar met de staatssteunregels. Van ongeoorloofde staatssteun is daarom geen sprake.

### FINANCIËN

De Aloysiusschool is een facilitaire ontwikkeling. De gemeente heeft haar grondpositie marktconform as-is verkocht aan WoonWest. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten om haar kostenverhaal te verzekeren en doet door middel van dit voorstel een bijdrage aan de economische uitvoerbaarheid van het project. Financieel worden deze drie elementen van elkaar gescheiden.

#### Grondtransactie

De gemeente heeft in 2024 een verkoopovereenkomst met WoonWest gesloten. Daarin heeft de gemeente op basis van een taxatie haar grond tegen een lagere waarde dan de boekwaarde verkocht. Om het tekort te dekken heeft de gemeente een provinciale knelpuntenpot subsidie aangevraagd ter dekking van het verlies. Daarvoor heeft de gemeente een beschikking ontvangen. Er resteert een klein tekort op de grondtransactie dat afgeschreven dient te worden.

#### Facilitaire ontwikkeling

De gemeente heeft in 2024 een anterieure overeenkomst getekend met WoonWest met daarin dekking voor de ambtelijke plankosten middels een kostenverhaalsbijdrage. Door onder andere de vertraging en begeleiding van de optimalisatie van het ontwerp heeft de gemeente meer ambtelijke plankosten gemaakt dan voorzien. Ter dekking heeft de gemeente een aanvullende subsidieaanvraag provinciale knelpuntenpot gedaan. Ook hiervoor heeft de gemeente een beschikking ontvangen. Voor het resterende tekort heeft de gemeenteraad via het MPG een verliesvoorziening ingesteld ter dekking van het tekort.

#### Financiële bijdrage

Tot slot heeft WoonWest de gemeente gevraagd om een financiële bijdrage van € 300.000 ter dekking van het tekort voor de gemeenschappelijke ruimte van VEME. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd om deze bijdrage te dekken uit de bestemmingsreserve Volkshuisvesting en daartegenover de rijkssubsidie Realisatiestimulans ter compensatie in de bestemmingsreserve terug te laten vloeien. Het verschil tussen de Realisatiestimulans en de onttrekking uit de reserve is een negatief effect op de reserve Volkshuisvesting.

In het onderstaande overzicht is de dekking van de drie delen per onderwerp afzonderlijk weergegeven. Totaal is het verlies op de Aloysiusschool voor de gemeente voorzien op € 39.000. Met de realisatie van dit project worden echter 41 betaalbare sociale huurwoningen gerealiseerd voor drie specifieke doelgroepen.

## RAADSVOORSTEL

| Totaaloverzicht financiën Aloysiusschool         |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Grondtransactie</b>                           |                 |
| Kosten - boekwaarde grond                        | € 299.000       |
| Opbrengsten - 1e tranche knelpuntenpot           | € 193.000       |
| Opbrengsten - grondverkoop aan WoonWest          | € 97.000        |
| Afschrijving op de boekwaarde                    | € 9.000         |
| Saldo                                            | € 0             |
| <b>Facilitaire ontwikkeling</b>                  |                 |
| Kosten - plankosten gemeente                     | € 481.000       |
| Opbrengsten - 2e tranche knelpuntenpot           | € 194.000       |
| Opbrengsten - exploitatiebijdrage WoonWest       | € 270.000       |
| Voorziening - via MPG                            | € 17.000        |
| Saldo                                            | € 0             |
| <b>Financiële steun aan WoonWest</b>             |                 |
| Kosten - gemeentelijke bijdrage                  | € 300.000       |
| Opbrengsten - Realisatiestimulans                | € 287.000       |
| Verlies voor bestemmingsreserve Volkshuisvesting | € 13.000        |
| Saldo                                            | € 0             |
| <b>Totaal resultaat Aloysiusschool</b>           | <b>€ 39.000</b> |

### COMMUNICATIEPARAGRAAF

Via de besluitenlijst.

### EXTERN OVERLEG

Dit advies is afgestemd met juridische zaken, financiën en communicatie. Daarnaast zijn bij de planvorming diverse gemeentelijke disciplines zoals wonen, stedenbouw, verkeer, groen & water, duurzaamheid en ruimtelijke ordening betrokken.

### VERVOLGTRAJECT

Nadat uw raad heeft ingestemd met de kredietaanvraag kan WoonWest een incidentele subsidieaanvraag indienen bij de gemeente. Deze wordt vervolgens beoordeeld en ter vaststelling aan het college aangeboden. Vervolgens wordt de beschikking afgegeven en kan WoonWest de middelen inzetten voor de realisatie van het project. Als is voldaan aan de beschikkingsvoorwaarden wordt de subsidie vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Westland,  
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends