

### **Aanleiding**

Het voormalig schoolgebouw Flaviadonk 1 en 2 staat op dit moment leeg. Met het vervallen van de onderwijsfunctie is het pand en perceel in eigendom overgedragen aan de gemeente. Volgens de Kaders vastgoed komt gemeentelijk vastgoed zonder een beleidsgerelateerde functie voor verkoop in aanmerking. Dit betekent dat het pand in de verkoopportefeuille is geplaatst.

Op 13 maart 2018 heeft het college besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Alwel ten behoeve van het realiseren van 50 tot 150 goedkope sociale huurwoningen (zogenaamde spoedwoningen). Deze afspraak is vastgelegd in de toenmalige woonagenda. Het gaat om tijdelijke (prefab)huurwoningen in het onderste huurprijssegment voor één- en tweepersoonshuishoudens, waar een grote behoefte aan is. In deze SOK is afgesproken dat zowel Alwel als de gemeente locaties aandragen. Tot op heden heeft dat geresulteerd in de bouw van 20 woningen verdeeld over twee locaties aan de President Kennedylaan. Deze locaties zijn in eigendom van Alwel. In de zoektocht naar andere locaties is ook gekeken naar gemeentelijke locaties. In de betreffende SOK is vastgelegd dat een gemeentelijke locatie voor een periode van 20 jaar in erfpacht wordt uitgegeven aan Alwel.

Nu de Flaviadonk zijn onderwijsfunctie heeft verloren is gekeken of het mogelijk is deze locatie te benutten voor het realiseren van de tijdelijke huurwoningen. De locatie biedt de mogelijkheid om 40 tijdelijke huurwoningen te realiseren, waarmee het minimale aantal van 50 tijdelijke huurwoningen wordt gehaald.

Omdat Alwel ook een perspectief ziet voor het verhuren van deze woningen na de periode van 20 jaar, worden de gronden niet in erfpacht uitgegeven maar verkocht. Alwel heeft aangegeven maximaal € 425.000 te kunnen betalen voor de grond, wil zij de exploitatie van de tijdelijke huurwoningen mogelijk kunnen maken met een huurprijs variërend van € 480,00 (30 woningen) tot € 530,00 (10 woningen) per maand mede in het licht dat Alwel ook de President Kennedylaan heeft ingezet. Daarbij heeft Alwel aangegeven de woningen duurzaam te maken (door bijvoorbeeld materialen te gebruiken uit circulair gesloopte gebouwen).

Met Alwel is overeenstemming bereikt om tot aankoop van het betreffende perceel over te gaan en een planologische procedure op te starten tot het wijzigen van de bestemming waardoor de realisatie van de 40 tijdelijke huurwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Conform het gestelde in de Kaders vastgoed heeft een taxatie plaatsgevonden ten behoeve van het vaststellen van een marktconforme prijs. Deze marktconforme prijs bedraagt € 905.000.

### **Beoogd effect**

Huisvesten van woningzoekenden met een kleine beurs die direct woonruimte nodig hebben, maar niet op korte termijn in aanmerking komen voor een reguliere sociale huurwoning.

### **Argumenten**

#### *1.1 College moet verantwoording afleggen bij het hanteren van een niet-marktconforme grondprijs*

De overeengekomen grondprijs bedraagt € 425.000. Blijkens de taxatie d.d. 21 januari 2020 bedraagt de marktconforme prijs € 905.000.

Gelet op het belang te voorzien in tijdelijke sociale huurwoningen in het onderste huurprijssegment en mede gezien in het licht van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst met Alwel, is het college voornemens de Flaviadonk 1 en 2 te verkopen voor een bedrag van € 425.000. Daarmee verstrekt de gemeente een grondkostensubsidie aan Stichting Alwel. Omdat Alwel het bestemmingsplan zal opstellen (kosten bedragen daarvan ongeveer € 30.000) bedraagt de grondkostensubsidie € 450.000. Deze vorm van staatssteun is geoorloofd

In de Kaders vastgoed is bepaald dat verkoop van gemeentelijk vastgoed op basis van een marktconforme prijs plaatsvindt. In deze kaders is ook bepaald dat wanneer het college daarvan afwijkt het college daaromtrent verantwoording aflegt aan de gemeenteraad. Normaliter vindt deze verantwoording plaats bij de jaarrekening.

Nu met de voorgenomen verkoop een grondkostensubsidie wordt verstrekt van bijna 50 % van de marktconforme grondprijs wordt, voorafgaande aan de besluitvorming, de gemeenteraad gevraagd of hij met de voorgenomen afwijking kan instemmen. Daartoe biedt artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet de mogelijkheid.

In dit artikel is bepaald dat het college de gemeenteraad inlichtingen verstrekt over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid onder e (het sluiten van een koopovereenkomst) indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

### **Kanttekeningen/risico's**

#### *1. Beroep op financiële steun bij andere ontwikkelingen*

Er bestaat de mogelijkheid dat andere ontwikkelaars een beroep doen op steun in de vorm van een niet marktconforme grondprijs. Het betreft hier echter een verkoop aan Stichting Alwel voor DAEB-activiteiten, zodat een beroep hierop kan worden afgewezen.

### **Financiën**

Indien wordt besloten dat ten behoeve van de verkoop Flaviadonk 1 en 2 afgeweken wordt van de Kaders vastgoed zullen de financiële consequenties worden meegenomen in de Voorjaarsbrief 2021 en de daarbij behorende begrotingswijziging.

### **Communicatie**

De gemeenteraad wordt verzocht binnen vier weken na dagtekening van het betreffende verzoek wensen en bedenkingen ter kennis te brengen aan het college inzake de verkoop Flaviadonk 1 en 2. Vervolgens zal het college besluiten inzake de verkoop van Flaviadonk 1 en 2. Wanneer dit besluit inhoudt dat de verkoop plaatsvindt tegen het bedrag van € 425.000 zal over de betreffende steunmaatregel worden gerapporteerd via het coördinatiepunt staatssteun decentrale overheden van het ministerie van Binnenlandse zaken.

### **Bijlagen**

- 1. Taxatierapport**
- 2. Samenwerkingsovereenkomst**