

Datum	29 oktober 2025
Nummer	2025-11-05 f
Datum commissievergadering	4 november 2025
Datum raadsvergadering	18 november 2025

Oplegger

Zaaknummer	955517
Onderwerp	Besluit verlenen subsidie uit fonds Afkoop sociale woningbouw t.b.v. Huizen & Huisartsen
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	18-11-2025 De uiterste behandeldatum is ingegeven door het feit dat de Raad van commissarissen (RvC) van WoonWest op 19 november 2025 besluit. Besluitvorming van de gemeenteraad is voorwaardelijk voor de RvC om te kunnen besluiten. Latere besluitvorming leidt tot significante vertraging.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De gemeente Midden-Delfland zet in op het ontwikkelen van 8 sociale huurwoningen voor starters en het ontwikkelen van een huisartsenpraktijkruimte voor Huisartsenpraktijk Schipluiden aan de Keenenburgweg op het restant van de gronden van Keenenburg V fase 1. Sinds 2022 is de gemeente in gesprek met WoonWest en later ook met FSG als ontwikkelende partij voor de huisartsenpraktijk. In mei 2024 zijn hiervoor grondreserveringsovereenkomsten getekend. In mei 2025 heeft FSG zich onverwachts, zonder nadere toelichting en contact teruggetrokken. Er zijn sindsdien drie oplossingsrichtingen verkend. Het voorkeursscenario is dat WoonWest ook de huisartsenpraktijk voor rekening en risico ontwikkelt en vervolgens als verhuurder optreedt naar van de huisartsenpraktijk. Dit gebeurt onder dezelfde uitgangspunten en afspraken zoals deze waren vastgelegd tussen de huisartsen en FSG. De ontwikkeling van het totale pand is om een aantal redenen verhoudingsgewijs duur. De kosten voor de ontwikkeling en het verwachte rendement passen niet in uitgangspunten van de statuten van WoonWest. Om voortgang te borgen en te zorgen dat de business case past binnen de uitgangspunten van de statuten van de corporatie, wenst het college een subsidie te verlenen van €25.000,- per woning aan WoonWest. Het college adviseert de gemeenteraad om: 1. In te stemmen met het toekennen van een subsidie van €25.000,- per woning, zijnde in totaal €200.000,- uit het fonds Afkoop sociale woningbouw aan woningbouwcorporatie WoonWest om het project mogelijk te maken.

Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met het toekennen van een subsidie van €25.000,- per woning, zijnde in totaal €200.000,- uit het fonds Afkoop sociale woningbouw aan woningbouwcorporatie WoonWest om het project mogelijk te maken.
Bijlage(n)	
Advies commissie	De commissie stemt in met het voorstel en geleidt het als een hamerstuk door naar de raad.

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 18 november 2025	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De gemeente Midden-Delfland zet in op het ontwikkelen van 8 sociale huurwoningen voor starters en het ontwikkelen van een huisartsenpraktijkruimte voor Huisartsenpraktijk Schipluiden aan de Keenenburgweg op het restant van de gronden van Keenenburg V fase 1.

Sinds 2022 is de gemeente in gesprek met WoonWest en later ook met FSG als ontwikkelende partij voor de huisartsenpraktijk. In mei 2024 zijn hiervoor grondreserveringsovereenkomsten getekend. In mei 2025 heeft FSG zich onverwachts, zonder nadere toelichting en contact teruggetrokken. Er zijn sindsdien drie oplossingsrichtingen verkend. Het voorkeursscenario is dat WoonWest ook de huisartsenpraktijk voor rekening en risico ontwikkeld en vervolgens als verhuurder optreedt van de huisartsenpraktijk. Dit gebeurt onder de zelfde uitgangspunten en afspraken zoals deze waren vastgelegd tussen de huisartsen en FSG.

De ontwikkeling van het totale pand is om een aantal redenen verhoudingsgewijs duur. De kosten voor de ontwikkeling en het verwachte rendement passen niet in uitgangspunten van de statuten van WoonWest. Om voortgang te borgen, en te zorgen dat de business case past binnen de uitgangspunten van de statuten van de corporatie, wenst het college een subsidie te verlenen van € 25.000,- per woning aan WoonWest. De subsidie zal worden uitgekeerd indien voldaan wordt aan gebruikelijke en passende voorwaarden en zal worden uitbetaald bij afronding van de bouw.

Op 19 november 2025 neemt de Raad van Commissarissen van WoonWest een investeringsbesluit. Bij positief besluit wordt aansluitend de planologische procedure in werking gebracht. De intentie en planning van WoonWest is om in april of mei 2026 te starten met bouwen.

Beoogd maatschappelijk effect

Het beoogde effect is middels een financiële impuls uitvoeringskracht te geven aan het project Huizen & Huisartsen. Hierdoor kunnen er 8 sociale huurwoningen voor starters en een nieuwe huisartsenpraktijkruimte voor Huisartsenpraktijk Schipluiden worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het project kan geen doorgang vinden zonder deze subsidietoekenning.

De bouw- en ontwikkelkosten van het project Huizen & Huisartsen zijn relatief hoog. Voor WoonWest zijn de bouw- en ontwikkelkosten niet in verhouding tot het rendement en voldoet daarmee niet aan de richtlijnen van de corporatie. Er zijn grofweg drie redenen waarom de bouw- en ontwikkelkosten zo hoog zijn. Ten eerste is het beperkte aantal woningen van 8 van invloed. Hoe kleiner een project, hoe zwaarder ontwikkelkosten (per woning omgeslagen) zijn. Ten tweede vraagt de gemeente om een hoge beeldkwaliteit en uitwerkingsniveau. Dit vertaalt zich direct in hogere bouwkosten. Tot slot is combinatie van een huisartsenpraktijk op de begane grond met daarboven woningen het gebouw constructief complex en daarmee relatief duur.

1.2 Het fonds Afkoop sociale woningbouw is bedoeld om de realisatie van sociale woningbouw te stimuleren.

Het fonds Afkoop sociale woningbouw kan worden ingezet om projecten die financieel anders niet haalbaar te zijn, deels financieel te steunen om te zorgen dat deze mogelijk worden.

1.3 Het fonds bevat voldoende middelen om deze toekenning waar te maken.

Er zit ongeveer €400.000,- in dit fonds. Binnen dit fonds is reeds €150.000,- gereserveerd voor een ander project. Dit betekent dat er ruimte is voor de benodigde €200.000,- subsidie aan WoonWest voor Huizen & Huisartsen. Daarna blijft er nog circa €50.000,- over in het fonds voor andere / toekomstige projecten.

Kanttekeningen

1.1. Het voorgelegde besluit en de voortgang van het project is afhankelijk van het positieve besluit van de Raad van Commissarissen van WoonWest dat op 19 november voorligt. De ambtelijke toezegging, onder voorbehoud van akkoord van de gemeenteraad, is meegenomen in de besluitvorming bij de Raad van Commissarissen.

Indien de Raad van Commissarissen negatief besluit kan dit leiden tot uitstel of tot afstel van het project. Een negatief besluit ligt niet in de lijn der verwachting maar kan niet worden uitgesloten. Indien dit onverwacht en onverhoopt toch gebeurt, zullen wij onderzoeken wat de mogelijkheden nog zijn om het project doorgang te geven.

Financiën

Uit het Fonds sociale woningbouw wordt €200.000,- onttrokken. Voordat deze onttrekking plaatsvindt, zal alvast een reservering worden geplaatst voor dit bedrag. Daarna blijft er nog ongeveer €50.000,- onbestemd geld.

Communicatie en participatie

n.v.t.

Vervolgstappen

- Afwachten op besluit Raad van Commissarissen WoonWest november 2025
- Publiekrechtelijke rol behandeling aanvraag planologische procedure
- Grondlevering

Reactie college op commissiebehandeling