

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Financiële effecten volgend uit de anterieure overeenkomst en verkoopovereenkomst voor Wateringen-Noord.

BESLISPUNTEN

1. De boekwinst uit de grondverkoop van gemeentelijke percelen in Wateringen-Noord van € 3.679.747 te storten in de reserve gebiedsontwikkeling.
2. De bijdrage Fonds Bovenwijks van € 546.326 te storten in de reserve bovenwijkse voorzieningen.
3. Een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 5.238.551 als bijdrage voor de infrastructurele werken die niet toerekenbaar zijn aan het project Wateringen-Noord. De bijdrage van een bedrag van maximaal € 2.121.000 te dekken uit de reserve gebiedsontwikkeling en het restant van maximaal € 3.117.551 te dekken uit nog te realiseren subsidies van derden die de gemeente ontvangt en direct gerelateerd zijn aan het project Wateringen-Noord, zoals de Realisatiestimulans.
4. Een budget beschikbaar te stellen van € 225.000 voor de verwachte sloopkosten en deze te dekken uit de bijdrage van BPD voor de sloopkosten.
5. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1. *De gemeente heeft in het verleden haar grondposities afgewaardeerd, conform de BBV-richtlijnen. Hierdoor wordt de grondpositie met een boekwinst verkocht. Winsten en verliezen van gebiedsontwikkelingen worden verrekend via de reserve gebiedsontwikkeling.*
- 2.1. *Op basis van de Nota Kostenverhaal gebied overstijgende werken werkzaamheden en maatregelen 2022 verhaalt de gemeente een bijdrage fonds bovenwijks. Deze bijdrage dient volgens de administratieve systematiek te worden gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen.*
- 3.1. *Een deel van investeringen in de infrastructuur is niet toerekenbaar aan het plan. Voor dit deel van de investeringen is een krediet benodigd.*
- 3.2. *Door een bijdrage aan de niet toerekenbare infrastructuur kan de gemeente zonder ongeoorloofde staatssteun te plegen een bijdrage doen.*
- 3.3. *Voor de ontsluiting van Wateringen-Noord op de Erasmusweg in Den Haag is waarschijnlijk een aanpassing van de verkeersregelininstallatie nodig*
- 4.1. *De gemeente heeft afgesproken de sloopkosten te verhalen op de ontwikkelaar.*

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1. *De taxatie die ten grondslag ligt aan de waardering van de gemeentelijke grondpositie is iets verouderd en daarom aangevuld met externe adviezen om de marktconformiteit te verzekeren.*

- 2.1. *Bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst is voor de berekening van de fonds bovenwijkse bijdrage uitgegaan van gebruiksoppervlak (GBO)***
- 3.1. *De maximale bijdrage aan de facilitaire gebiedsontwikkeling Wateringen-Noord van maximaal €2.121.000 zal naar verwachting niet (volledig) nodig zijn.***

AANLEIDING

De plannen voor Wateringen-Noord zijn uitgewerkt en er is overeenstemming met de ontwikkelaar over alle aspecten voor Wateringen-Noord. Zo komt er in Wateringen-Noord 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar. Ook wordt Wateringen-Noord een groene nieuwbouwwijk die aan alle eisen van de gemeente voldoet waarbij er per woning circa 70 m2 groen aanwezig waarvan 50 m2 gebruiksgroen. Daarnaast zijn er voldoende parkeerplaatsen en zal er ook een basisschool en een kinderdagverblijf worden gerealiseerd in Wateringen-Noord. Op 14 april 2026 heeft het college de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar en de (ver)koopovereenkomst voor de verkoop van een gemeentelijk perceel in Wateringen-Noord vastgesteld. Naar aanleiding van deze overeenkomsten vraagt het college de effecten hiervan in de begroting te verwerken.

DOELSTELLING

Met dit voorstel worden de financiële gevolgen van de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst voor Wateringen-Noord aan de Raad aangeboden ter vaststelling.

ARGUMENTATIE

- 1.1. *De gemeente heeft in het verleden haar grondposities afgewaardeerd, conform de BBV-richtlijnen. Hierdoor wordt de grondpositie met een boekwinst verkocht. Winsten en verliezen van gebiedsontwikkelingen worden verrekend via de reserve gebiedsontwikkeling.***

Conform de BBV-richtlijnen zijn de gronden in het project Wateringen-Noord zijn in het verleden afgewaardeerd. Op basis van de plannen heeft een onafhankelijk taxateur in combinatie met aanvullende experts de grond marktconform gewaardeerd. De gemeente verkoopt de grond tegen een hogere waarde dan de boekwaarde. Bij het instellen van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkelingen is met de raad afgesproken dat winsten en verliezen uit gebiedsontwikkelingen worden verrekend met de reserve gebiedsontwikkeling.

- 2.1. *Op basis van de Nota Kostenverhaal gebied overstijgende werken werkzaamheden en maatregelen 2022 verhaalt de gemeente een bijdrage fonds bovenwijks. Deze bijdrage dient volgens de administratieve systematiek te worden gestort in de reserve bovenwijkse voorzieningen.***

De gemeente heeft als onderdeel van het kostenverhaal een bijdrage fonds bovenwijks. Investerings die de gemeente in het openbaar gebied doet ten bate van alle gebiedsontwikkelingen worden voor een deel verhaald op projecten. De inkomsten uit de projecten worden in de reserve bovenwijks gestort. De investeringen van de gemeente worden voor een deel gedekt uit deze reserve.

- 3.1. *Een deel van investeringen in de infrastructuur is niet toerekenbaar aan het plan. Voor dit deel van de investeringen is een krediet benodigd.***

BPD realiseert voor eigen rekening en risico de volledige gebiedsontwikkeling Wateringen-Noord, inclusief alle omliggende en ook niet publiekrechtelijk toerekenbare infrastructuur. Hiervoor had de gemeente in samenwerking met BPD een WBI-subsidie aangevraagd. Omdat de beoogde cofinanciering van de WBI-subsidie niet past binnen de subsidievoorwaarden is gezocht naar een alternatief om de vervallen inkomsten te vervangen door een ander bijdrage. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de gemeente de investeringen betaalt die niet toerekenbaar zijn aan de gebiedsontwikkeling tot een maximaal bedrag van de oorspronkelijke

bijdrage uit de WBI-subsidie van € 5.238.551. De maximale investering die de gemeente doet is afhankelijk van de subsidies die de gemeente verkrijgt van derden die zijn gerelateerd aan het plan. De investering moet voor maximaal € 2.121.000 gedekt worden uit eigen middelen.

3.2. Door een bijdrage aan de niet toerekenbare infrastructuur kan de gemeente zonder ongeoorloofde staatssteun te plegen een bijdrage doen.

Ter compensatie van de WBI-subsidie heeft Straatman Koster een onderzoek gedaan hoe de gemeente financieel kan bijdrage aan het project zonder daarbij ongeoorloofde staatssteun te plegen. Straatman Koster heeft de gemeente geadviseerd een bijdrage te betalen voor de aankoop van de niet toerekenbare infrastructuur. Normaliter betaald de gemeente geen geld voor openbare ruimte. Echter is dit een unieke situatie en is daardoor precedentwerking niet van toepassing. Met het advies van Straatman Koster is staatssteun en precedentwerking uitgesloten.

3.3. Voor de ontsluiting van Wateringen-Noord op de Erasmusweg in Den Haag is waarschijnlijk een aanpassing van de verkeersregelinstallatie nodig

Op grond van de huidige plannen bestaat het risico dat de verkeersregelinstallatie aan de Erasmusweg moet worden aangepast. Op dit moment is nog niet zeker of dit gaat gebeuren. De maximale omvang van de gemeentelijke kosten wordt ingeschat op € 250.000. Als er duidelijkheid is over de kosten en de wijze van uitvoering zal op dat moment budget worden gevraagd bij de raad. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de reserve gebiedsontwikkeling.

4.1. De gemeente heeft afgesproken de sloopkosten te verhalen op de ontwikkelaar.

Voor de sloop van de gemeentelijke opstallen is een budget benodigd van indicatief € 225.000. De sloopkosten worden volledig vergoed door de ontwikkelaar.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1. De taxatie die ten grondslag ligt aan de waardering van de gemeentelijke grondpositie is iets verouderd en daarom aangevuld met externe adviezen om de marktconformiteit te verzekeren.

Bij grondtransacties laat de gemeente haar gronden in veel gevallen taxeren om de marktconformiteit te bepalen. Voor de verkoop van de gronden bij Wateringen-Noord heeft de gemeente een taxatie uitgezet bij adviesbureau Base-Value in 2025. In deze taxatie is een gemeentelijke bijdrage aan de gebiedsontwikkeling niet meegenomen. Daarnaast heeft BPD aangegeven dat de inhoud van de taxatie in de basis niet aansloot op de kostenramingen die zij hebben opgesteld. Om niet opnieuw de onderhandelingen rondom de waardering te starten heeft de gemeente adviesbureau Sweco gevraagd de aangeleverde grondexploitatie van BPD te toetsen op marktconformiteit en daarbij ook te letten op de toerekenbaarheid van de investeringen in infrastructuur. Daaruit blijkt dat Sweco erkent dat de grondexploitatie van BPD marktconform is en dat in de grondexploitatie voor circa € 6 miljoen aan niet toerekenbare kosten zijn opgenomen. De gemeente is bereid om ter compensatie van de WBI-subsidie een bijdrage te doen aan het niet toerekenbare deel van de infrastructuur. De gewijzigde uitgangspunten ten opzichte van de taxatie van Base Value, die enerzijds leiden tot hogere kosten voor BPD, (zoals bevestigd door Sweco), maar anderzijds leiden tot een opbrengst voor BPD in de vorm van een bijdrage van de gemeente, zijn van vergelijkbare omvang. Het opnieuw openbreken van de onderhandelingen zal zorgen voor forse vertraging en hogere plankosten. De gemeente vindt een actualisatie van de taxatie van Base Value daarom onwenselijk. Ondanks de gewijzigde uitgangspunten is de marktconformiteit met de taxatie en het ondersteunende advies van Sweco nog steeds houdbaar en handelt de gemeente in lijn met het algemeen belang besluit als de gemeente haar gronden verkoopt aan BPD.

2.1. Bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst is voor de berekening van de fonds bovenwijkse bijdrage uitgegaan van gebruiksoppervlak (GBO).

In de Nota Kostenverhaal gebied overstijgende werken werkzaamheden en maatregelen 2022 wordt omschreven hoe de gemeente de hoogte van de bijdrage fonds bovenwijks berekend. In de Nota wordt de definitie woon-m² toegepast. Over deze term is discussie ontstaan nadat bij de berekeningen van BPD is uitgegaan van gebruiksoppervlak (m² gbo) en de gemeente deze fout

niet heeft benoemd tijdens de onderhandelingen. Bij andere projecten wordt in de regel altijd uitgegaan van bruto vloeroppervlak (m² bvo). De gemeente heeft dit punt laten gaan om tot een overeenkomst te komen en zal in het nog vast te stellen opvolgend beleid over kostenverhaal en de financiële bijdrage de definitie en berekeningsmethodiek duidelijker in het beleid vastleggen als m² bvo.

3.1. De maximale bijdrage aan de facilitaire gebiedsontwikkeling Wateringen-Noord van maximaal €2.121.000 zal naar verwachting niet (volledig) nodig zijn.

Met de ontwikkelaar van Wateringen-Noord is afgesproken dat de gemeente maximaal voor €2.121.000 uit eigen middelen bijdraagt aan deze gebiedsontwikkeling. Dit bedrag is alleen (volledig) nodig als er na 31-12-2029 vanuit het Rijk geen enkele subsidieregeling voor betaalbare woningen meer beschikbaar is. De verwachting is echter dat de huidige Realisatiestimulans of een vergelijkbare regeling ook na 31-12-2029 beschikbaar zal zijn vanuit het Rijk. Dat blijkt ook uit gesprekken met het Rijk, maar een garantie wordt niet gegeven.

FINANCIËN

In dit voorstel worden diverse financiële aspecten als gevolg van het aangaan van een anterieure- en verkoopovereenkomst bij uw raad aangeboden. Per afzonderlijk aspect worden de gevolgen omschreven.

Grondverkoop:

De gemeente verkoopt haar grond in Wateringen-Noord voor € 6.134.748. De boekwaarde van de gemeentelijke grondpositie bedraagt € 2.455.000. De boekwinst bedraagt €3.679.748. Bij het instellen van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkelingen is met de raad afgesproken dat winsten en verliezen uit gebiedsontwikkelingen worden verrekend met de reserve gebiedsontwikkeling.

Bijdrage reserve bovenwijkse voorzieningen.

De bijdrage die wij ontvangen van de ontwikkelaar wordt toegevoegd aan de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Krediet infrastructuur

Zoals bij de grondverkoop is omschreven is de gemeente voornemens om de WBI-subsidie van €5.238.551 in te trekken. Het formele besluit van het ministerie hierover volgt nadat dit voornemen via een brief aan de minister bekend is gemaakt. Ter compensatie van de lagere inkomsten voor BPD is met BPD afgesproken dat de gemeente een financiële bijdrage ter hoogte van maximaal de € 5.238.551 doet in de vorm van het terugkopen van de infrastructurele werken die niet direct toerekenbaar zijn aan het project Wateringen-Noord. Als dekking voor deze gemeentelijke bijdrage is een inspanningsverplichting opgenomen in de anterieure overeenkomst om subsidies van buiten de gemeente (Europa, Rijk, provincie en regio) die direct gekoppeld kunnen worden aan prestaties voortkomend uit het project Wateringen Noord te zoeken en door te leggen aan BPD. Daarmee wordt de bijdrage van de gemeente voor dat bedrag aan ontvangen subsidies lager. Daarbij is op voorhand de onderstaande afspraak over de risicospreiding opgenomen:

1. Een bijdrage van € 7.000 voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw is gestart voor 31-12-2029. De gemeente ontvangt op basis van de Realisatiestimulans ook € 7.000 van het Rijk. De huidige Realisatiestimulans loopt af op 31-12-2029. Op grond van de afspraken moet de ontwikkelaar minimaal starten met de bouw van 350 betaalbare woningen in deze periode. Voor iedere woning die minder wordt gerealiseerd vervalt er € 7.000 van de bijdrage die de gemeente betaalt. Voor de omvang van deze bijdrage van € 2.450.000 loopt de gemeente geen risico.

2. Een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning voor de overige 303 betaalbare woningen die in het plan zijn voorzien. De omvang van dit deel van de bijdrage is $(653-350) = 303$ woningen * € 7.000 = € 2.121.000. De gemeente is voor deze bijdrage risicodragend, indien de Realisatiestimulans niet wordt voortgezet vanaf 2030. Wij schatten in dat het risico beperkt is, omdat naar verwachting de Realisatiestimulans of een vergelijkbare regeling wordt voortgezet na 31-12-2029. Daarnaast spant de gemeente zich in om andere subsidies en bijdragen te verkrijgen die zijn gerelateerd aan het plan. Bijvoorbeeld op het gebied van infra. Als voor dit deel van de bijdrage onvoldoende dekking uit subsidie wordt gerealiseerd stellen wij voor om de reserve gebiedsontwikkeling in te zetten als dekking.
3. De resterende bijdrage van het maximale bedrag van €5.238.551 – de twee delen van € 2.450.000 + € 2.121.000 = € 667.551. De gemeente betaalt dit aandeel alleen als voldoende subsidies van derden worden gerealiseerd. De gemeente loopt over dit deel geen risico.

Samengevat dekt de gemeente maximaal €2.121.000 uit de reserve gebiedsontwikkeling (onderdeel 2) en het restant van maximaal €3.117.551 uit de nog te verkrijgen subsidies (onderdeel 1 & 3). Voor dit laatste bedrag loopt de gemeente geen risico.

De uiteindelijke bijdrage wordt geactiveerd en afgeschreven in 29 jaar. Voor de dekking van de afschrijvingslasten wordt een kapitaaldeckingsreserve gevormd die gevoed wordt door de subsidies die worden gerealiseerd en aangevuld met de maximale bijdrage van € 2.121.000 uit de reserve gebiedsontwikkeling. De maximale rentelasten bedragen 3% van € 5.238.551 = € 157.000 per jaar. Voor het deel van de bijdrage die mogelijk niet wordt gedekt uit subsidies van derden moet de gemeente extra lenen. Dit bedrag is maximaal € 2.121.000 * 3% = € 64.000 per jaar. Deze rentelast moet worden verwerkt in de begroting op het moment dat dit zich voor gaat doen. Naar verwachting is dit op zijn vroegst in 2031.

Sloopkosten

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat wij als gemeente de sloop uitvoeren en de kosten 100% worden vergoed. De verwachte sloopkosten bedragen € 225.000 excl. BTW.

Facilitaire ontwikkeling

De gemeente ziet deze ontwikkeling als een facilitaire ontwikkeling. Dat houdt in dat de gemeente de plankosten die worden gemaakt om de ontwikkeling mogelijk te maken gaat verhalen via de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is een kostenverhaalbijdrage afgesproken van € 1.873.430 op prijspeil 1 januari 2025. Ook wordt er een fonds bovenwijkse bijdrage van € 546.325,82 betaald. In het MPG 2026 zal een geactualiseerde raming worden opgenomen van de verwachte plankosten voor dit project en de geactualiseerde kostenverhaalbijdrage. Voor een verwacht verlies zal in het MPG conform de gebruikelijke systematiek een voorziening worden gevormd. Op grond van de huidige inzichten bedraagt het bedrag waar een voorziening voor moet worden getroffen maximaal € 50.000. Deze voorziening wordt gedekt uit de reserve gebiedsontwikkeling. Het MPG 2026 zal naar verwachting in juni aan de raad worden voorgelegd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Samen met het voorstel tot vaststellen van de TAM-IMRO voor Weteringen-Noord zal over dit voorstel richting de omwonenden, betrokkenen en pers actief worden bericht. Hiertoe zal een apart communicatieplan worden opgesteld. Hierbij zal speciale aandacht zijn voor direct omwonenden en betrokkenen. Op 7 april 2026 is er met de betrokkenen van de Poortweide nog een informatieavond geweest.

EXTERN OVERLEG

Ter onderbouwing van de uitgangspunten voor dit raadsvoorstel zijn adviezen ingewonnen van Base Value (taxateur), Straatman Koster (adviseur staatssteun) en Sweco (adviseur grondexploitatie).

Voor dit voorstel is advies gevraagd aan en overlegd met de afdelingen Ruimte, Stedenbouw en Juridische Zaken, Financiën en Communicatie.

VERVOLGTRAJECT

Na goedkeuring van de financiële gevolgen van de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst van gemeentegrond van Wateringen-Noord door de raad, kan de ruimtelijke procedure voor Wateringen-Noord verder worden doorgezet.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

de burgemeester, i.o.



M.L.M. Weerts



B.R. Arends