

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen financiële steun voor het project Julianahof.

BESLISPUNTEN

1. € 546.500 Te onttrekken uit de reserve Volkshuisvesting ten behoeve van de realisatie van het project Julianahof.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 26006 vast te stellen.
3. De gerelateerde inkomende subsidies voor het project Julianahof bij realisatie aan de reserve Volkshuisvesting toe te voegen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 Zonder de financiële steun van de gemeente en de levering van de gemeentelijke grondpositie om niet is het project Julianahof economisch niet uitvoerbaar.
- 3.1 De financiële steun wordt uit deze reserve gedekt wordt.

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1 Als de gemeente niet akkoord gaat met het verstrekken van de subsidie aan het project is dit een ontbindende voorwaarde in de AOK.
- 3.1 De rijkssubsidie realisatiestimulans is niet project gebonden en er is nog geen integrale afweging gemaakt over de besteding van deze middelen.

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Op 17 juli 2025 ondertekenden de gemeente en stichting Arcade een intentie- en plankosten-overeenkomst (hierna: IPOK) voor de ontwikkeling van het Julianahof, volgens het concept van de Berkenflat, te 's- Gravenzande. Het project ging in de IPOK uit van circa 144 serviceappartementen en de realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf en parkeerplaatsen. Doel van de IPOK was het onderzoeken van de haalbaarheid van het project en of de gemeente financieel kan bijdragen aan de ontwikkeling zonder dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Op basis van de IPOK zijn de stedenbouwkundige kaders verder uitgewerkt en zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd. Het project is haalbaar gebleken met 137 appartementen. 30% Van de appartementen is sociale huur. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst (AOK) en de koopovereenkomst tussen Arcade wonen en de gemeente worden de voorwaarden en verantwoordelijkheden voor de realisatie van het project vastgelegd. Het college heeft in maart 2025 de intentie uitgesproken om tussen de € 500.000 en € 800.000 financiële steun te willen geven aan de realisatie van het Julianahof. Ook heeft de initiatiefnemer, stichting Arcade, de gemeente gevraagd haar grondpositie om niet in te brengen. De gemeente krijgt een gedeelte van de gronden woonrijp terug (bijlage: 25-0184163). De gemeenteraad heeft bij de eerste afwijkingenrapportage besloten een bijdrage van € 300.000 in 2025 beschikbaar te stellen als eerste deel van de financiële steun. Het college besloot op 2 december 2025 deze steun als subsidie toe te kennen ten behoeve van het project. Voor de overige € 500.000, die als subsidie aan stichting Arcade zal worden verstrekt, is een onderzoek gestart om ongeoorloofde staatssteun uit te sluiten. In dit onderzoek is zowel de bijdrage aan de vastgoedontwikkeling als grondtransactie in zijn totaliteit beoordeeld op staatssteun. Uit het onderzoek van Gloudemans (25-0197325) blijkt dat het financiële resultaat van het project voldoende negatief is om de gewenste financiële steun zonder ongeoorloofde staatsteun te verstrekken.

DOELSTELLING

Realisatie van het Julianahof door het verstrekken van financiële steun.

ARGUMENTATIE

1.1 Zonder de financiële steun van de gemeente en de levering van de gemeentelijke grondpositie om niet is het project Julianahof economisch niet uitvoerbaar.

In het collegewerkprogramma CWP is opgenomen dat het college een 2e Berkenflat wil faciliteren in 's-Gravenzande op de locatie van de Brug aan de Julianaweg. Het project draagt bij aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente en de Rijksoverheid. Dit doordat het project woningen combineert met ontmoetingsruimtes, gemeenschappelijke voorzieningen, beheer en een kinderopvang. Het concept van het Julianahof maakt het mogelijk dat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Daarnaast bestaat het project voor 30% uit sociale huurwoningen en een aanzienlijk deel middenhuur woningen. Het plan voorziet in 137 seniorenwoningen en levert daarbij een belangrijke bijdrage aan de woningbouw in Westland. Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst zet de gemeente twee belangrijke stappen richting de realisatie van het project Julianahof. Ook wordt gevraagd of de gemeente haar grondpositie om niet wil inbrengen bij het project. De boekwaarde van circa € 46.500 dient ook afgeschreven te worden. Totaal zal de gemeente dan € 546.500 aan aanvullende steun geven.

RAADSVORSTEL

3.1 De financiële steun wordt uit deze reserve gedekt.

De financiële bijdrage voor Julianahof wordt gedekt uit de reserve Volkshuisvesting, om deze weer aan te vullen wordt gevraagd de mogelijk inkomende subsidies terug te storten in deze reserve. Bij de ontwikkeling van woningbouw zijn diverse provinciale- en landelijke subsidiemogelijkheden om een onrendabele top bij projecten te verlagen. Voor dit project ziet de gemeente een mogelijke bijdrage vanuit de Knelpuntenpot voor circa € 300.000. Daarnaast kan de gemeente in 2028 een rijkssubsidie krijgen vanuit de realisatiestimulans. Deze subsidie van het rijk is een bijdrage van € 7.000 per te realiseren betaalbare woning. In totaal worden van de 137 woningen 131 betaalbare woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de gemeente voor het project Julianahof mogelijk een rijkssubsidie van € 917.000 ontvangt. Omdat de gemeente de steun van totaal circa € 846.500 uit de reserve Volkshuisvesting onttrekt wordt gevraagd de inkomende subsidies terug te laten vloeien naar de reserve Volkshuisvesting.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening:

1.1 Als de gemeente niet akkoord gaat met het verstrekken van de subsidie aan Arcade wonen is dit een ontbindende voorwaarde in de AOK.

Als de gemeente geen subsidie verleend, is de ontwikkeling niet economisch uitvoerbaar en heeft de gemeente de mogelijkheid om de AOK te ontbinden.

FINANCIËN

De ontwikkeling Julianahof wordt gezien als een facilitaire ontwikkeling. De gemeente verkoopt haar grondpositie daarom as-is. De gronden worden vervolgens gesloopt-, bouwrijp- en woonrijp gemaakt door de initiatiefnemer. Een gedeelte van de openbare ruimte levert Arcade wonen woonrijp terug aan de gemeente (bijlage 25.0184163). Het project wordt daarmee volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het project economisch niet haalbaar is. De initiatiefnemer heeft daarom aan de gemeente een financiële bijdrage gevraagd. Het college van B&W heeft in maart de intentie uitgesproken om tussen de € 500.000 en € 800.000 bij te willen dragen. Om te bepalen of het project inderdaad economisch niet uitvoerbaar is heeft de gemeente een onafhankelijke waardebeoordeling laten uitvoeren. Ook heeft de gemeenteraad in de 1^e afwijkingenrapportage ingestemd met een onttrekking van € 300.000 uit de reserve volkshuisvesting voor een subsidie van de voorbereidingskosten van de tweede Berkenflat. Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd de resterende € 500.000 ook uit de reserve volkshuisvesting te onttrekken ten behoeve van de realisatie van het project. De gemeente geeft dan € 800.000 financiële steun.

Uit de onafhankelijke waardebeoordeling blijkt dat het project zelfs met de steun van € 800.000 door de gemeente een aanzienlijke onrendabele top kent. De initiatiefnemer heeft naast de financiële steun ook gevraagd of de gemeente haar grondpositie tegen € 0 wil inbrengen. Het gebouw van de gemeente heeft een boekwaarde van € 46.500. Dit zal als aanvullend verlies genomen moeten worden. Dit verlies wordt gedekt uit de reserve Volkshuisvesting. In de koopovereenkomst worden de afspraken over de grondinbreng van € 0 vastgelegd.



RAADSVORSTEL

Voor het project Julianahof wordt met dit besluit en het besluit uit de eerste afwijkingenrapportage totaal € 846.500 onttrokken uit de reserve Volkshuisvesting. Daarom wordt voorgesteld om de inkomende subsidies die gerelateerd zijn aan het project terug te laten vloeien in de reserve Volkshuisvesting.

Totaal zal de gemeente haar grond voor € 0 inbrengen en zal de gemeente daarnaast € 800.000 financiële steun geven. De onttrekking uit de reserve Volkshuisvesting is daardoor € 846.500. Wel worden alle gemeentelijke kosten naar verwachting verhaald, draagt het project bij aan het fonds bovenwijkse voorzieningen, wordt het gehele project gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers en dekken zij de resterende onrendabele top van circa € -1,2 miljoen (volgens de onafhankelijke waardebeoordeling die als bijlage is bijgevoegd).

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Dit bijlagen bij dit voorstel zijn geheim gedurende de looptijd van het project.

EXTERN OVERLEG

Dit advies is afgestemd met financiën en juridische zaken.

VERVOLGTRAJECT

Als de gemeenteraad een bijdrage beschikbaar stelt zal het college via een subsidie aan Arcade steun verlenen om daarmee het woningbouwproject van 137 seniorenwoningen te realiseren.

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

M.L.M. Weerts

B.R. Arends