

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Uittreding BNG-GO uit gebiedsontwikkeling ONW

BESLISPUNTEN

1. De aandelen van BNG-GO in de ONW C.V. voor een bedrag van € 2.000.000 over te nemen en de samenhangende rentelasten van € 60.000 te dekken uit de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling;
2. De begrotingswijziging met nummer 26018 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 *Met de overname krijgt de gemeente gehele zeggenschap over de gebiedsontwikkeling.*
- 1.2 *In de koopsom is rekening gehouden met een afkoop van risico's die zich kunnen voordoen.*
- 1.3 *Het instemmen met de uittreding van BNG-GO is een bevoegdheid van de raad.*
- 2.1 *Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.*

Risico's:

- 1.1 *Tijdens de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen onvoorziene tegenvallers optreden, waarvoor de gemeente dan alleen risicodrager is.*

Kanttekeningen:

- 1.1. *De WBI-subsidie was nog een onzekere factor in december 2025 en hierover is in maart 2026 duidelijkheid verkregen.*

RAADSVORSTEL

AANLEIDING

Op 10 december 2025 heeft de raad het besluit genomen over uittreding BNG GO uit ONW. Hierin was opgenomen dat de WBI-subsidie rand voorwaardelijk was. Aan deze randvoorwaarden is niet voldaan. Naar aanleiding hiervan is heronderhandeld en heeft dit geleid tot het huidige raadsvoorstel.

BNG heeft in 2018 aangegeven landelijk te stoppen met participaties in gebiedsontwikkelingen. In de jaren daarna heeft BNG-GO het verzoek gedaan te willen uittreden uit ONW. De gemeente heeft dat verzoek steeds afgewezen vanwege de nog resterende looptijd en onvoorziene risico's. Rond 2024 heeft BNG-GO opnieuw het verzoek tot uittreden gedaan en zijn oriënterende gesprekken gevoerd. Nu de resterende looptijd beperkt is en er goed zicht is op de resterende risico's is de gemeente alsnog ingegaan op dit verzoek. Naar aanleiding van dit verzoek hebben onderhandelingen plaatsgevonden en is een principeakkoord bereikt, waarmee de gemeente zelfstandig de verschillende projecten kan afmaken en de resterende risico's zijn afgedekt. Hierover is een voorwaardelijk raadsbesluit genomen in december 2025.

Het meest significante risico was de WBI-subsidie, vandaar dat duidelijkheid hierover randvoorwaardelijk was in de besluitvorming. Inmiddels is hier duidelijkheid over. Omdat het tekort op de grondexploitatie van ONW in het deelproject Waelpolder lager is dan ten tijde van de subsidieaanvraag voldoet ONW niet meer aan de uitgangspunten van de WBI-subsidie en vervalt daarmee de subsidie van het ministerie van VRO. Dit wordt veroorzaakt door de hogere grondprijzen vooral bij de duurdere woningen. Door het vervallen van de subsidie zijn de vooruitzichten bij ONW ook minder verbeterd, wat in de heronderhandelingen is meegenomen. Met BNG-GO heeft een heronderhandelingstraject plaatsgevonden en is een nieuw principeakkoord bereikt. De gemaakte (financiële) afspraken waren en blijven voor de gemeente een goed pakket van afspraken.

Samen met BNG Gebiedsontwikkeling (BNG-GO) neemt de gemeente deel in Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW), voor de realisatie van een woonwijk tussen Naaldwijk en 's-Gravenzande. Beide partijen zijn aandeelhouder van de ontwikkelingsmaatschappij ONW bv. Deze B.V. is beherend vennoot van ONW C.V. Daarnaast zijn de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland stille vennoten van ONW C.V.

Voor uittreding door BNG-GO is toestemming nodig van alle vennoten: de gemeente, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland. De provincie en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben aangegeven op voorhand geen bezwaren te hebben tegen de uittreding van BNG-GO.

DOELSTELLING

Met dit besluit neemt de gemeente de aandelen van BNG-GO in ONW C.V. over.

RAADSVORSTEL

ARGUMENTATIE

1.1 Met de overname krijgt de gemeente gehele zeggenschap over de gebiedsontwikkeling ONW.

Als de gemeente de aandelen van BNG-GO overneemt, kan de gemeente naar eigen inzicht de resterende projecten afronden. Er hoeft geen afstemming plaats te vinden tussen de gemeente en een marktpartij over de inhoudelijke keuzes in de projecten. Hierdoor is het maatschappelijk belang beter geborgd.

1.2 In de overnamesom is rekening gehouden met een afkoop van risico's die zich kunnen voordoen.

Bij het bepalen van de overnamesom is rekening gehouden met de resterende risico's. Daarnaast kunnen zich nog kansen voordoen, die dan volledig ten goede komen aan de gemeente. Een voorbeeld hiervan is de hoogte van de verkoopopbrengst van de kavels Gantel De Baak die naar verwachting hoger uitvalt. Een van die risico's die niet in de afkoop zat en daarom een voorbehoud was gemaakt was de WBI-subsidie. Dit risico heeft zich intussen voorgedaan. Dit heeft ertoe geleid dat BNG-GO en Gemeente Westland tot een nieuwe afspraak zijn gekomen.

1.3 Het instemmen met de uitreding van BNG go is een bevoegdheid van de raad.

Bij de oprichting van ONW heeft de raad besloten tot het deelnemen in deze verbonden partij. Daarom is het laten uittreden door het overnemen de aandelen van BNG go een bevoegdheid van de raad. Voor de overname van de aandelen is een investeringskrediet nodig. Ook dit vergt instemming van de raad.

2.1 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.

In de Financiële verordening is in artikel 6 lid 1 opgenomen dat de raad nieuwe investeringen groter dan € 250.000 moet autoriseren.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 Tijdens de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen onvoorziene tegenvallers optreden, waarvoor de gemeente dan alleen risicodragers is.

De grondexploitatie loopt nog tot 2028. Ondanks de constante monitoring van de projecten kunnen zich nog aanvullende risico's voordoen, die op dit moment niet een beeld zijn. In de overeengekomen aankoopprijs van de aandelen zit voldoende ruimte om deze op te vangen. Als zich geen aanvullende risico's voordoen zal de grondexploitatie met een minder negatief saldo worden afgesloten.

Kanttekening

1.1 De WBI-subsidie is een zekere factor geworden.

In december 2025 was de WBI-subsidie nog een onzekere factor. Vandaar dat dit als voorbehoud was opgenomen. Hierover is nu duidelijkheid. De subsidie komt te vervallen. Met BNG-GO zijn daarom nieuwe onderhandelingen gevoerd wat heeft geresulteerd in een nieuw principeakkoord.



RAADSVORSTEL

FINANCIËN

Ten opzichte van het vorige onderhandelingsresultaat zijn de volgende mutaties gerealiseerd en te verwachten.

Bedragen € * 1.000	
1 Vervallen WBI-subsidie	-3.500
2 Verbetering saldo grondexploitatie	800
3 Optimalisering WOKT-subsidie	763
4 Realisatiestimulans	882
	-1.055

In het nieuwe onderhandelingsresultaat neemt BNG go € 650.000 van het saldo van € 1.055.000 voor haar rekening en de gemeente € 405.000.

De aankoopssom voor de aandelen van BNG Go bedraagt € 2.000.000 in plaats van € 2.650.000 die is voorgelegd in het raadsvoorstel van december 2025.

- 1) Aan de subsidieverstrekker moet een bedrag van € 3,5 miljoen worden terugbetaald.
- 2) Bij de bepaling van de overnameprijs in december was uitgegaan van een grondexploitatie met een verlies van € 9,6 miljoen. In de huidige conceptgrondexploitatie is het verwachte verlies € 8,8 miljoen.
- 3) Omdat de WBI-subsidie vervalt worden de subsidiabele kosten die kunnen worden toegerekend aan de WOKT-subsidie naar verwachting hoger.
- 4) Omdat de WBI-subsidie vervalt, verwachten wij subsidie voor betaalbare woningen waarvan de start van de bouw valt in de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029.

Cofinanciering WBI

In de berekening voor waardering voor het aandeel BNG-GO is geen rekening gehouden met het terugvorderen van de cofinanciering die gekoppeld is aan de WBI-subsidie van € 3.500.000. De overweging hiervoor is dat de prestatie wel is geleverd. Er zijn en worden daadwerkelijk meer betaalbare en sociale woningen opgeleverd ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Van de gebouwde woningen zijn 360 van de 720 woningen sociaal en betaalbaar (50%).

Buffer voor risico's

In de overeengekomen aankoopprijs is een buffer voor resterende risico's opgenomen. Ten opzichte van de waarde van de grondexploitatie is de buffer voor risico's iets toegenomen.

RAADSVORSTEL

	Uittreding mei 26	Uittreding december 25	Vershil
Gestort aandelenkapitaal ONW CV	19.831	19.831	-
Waarde grondexploitatie	-8.800	-9.600	800
WBI-subsidie	-3.500		-3.500
Optimalisering WOKT-subsidie	763		763
Realisatiestimulans	882		882
Saldo	9.176	10.231	-1.055
Aandeel BNG go 50%	4.588	5.116	-528
Aankoopprijs	2.000	2.650	-650
Buffer voor risico's	2.588	2.466	123

De gemeente houdt bij de waardering van haar belang rekening met een aantal risico's die nog niet in de grondexploitatie zijn ingerekend. De buffer voor risico's is toereikend voor deze onderkende risico's.

Begroting en dekking

De overname van de aandelen BNG-GO voor € 2.000.000 wordt geactiveerd als financiële vast actief op de balans, onder de post 'kapitaalverstrekking aan deelnemingen'. Activering vindt plaats tegen verkrijgingsprijs. De jaarlijkse rentelasten bedragen € 60.000. Dekking vindt plaats door jaarlijkse onttrekking aan de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling. Naar verwachting is deze onttrekking incidenteel voor maximaal 3 jaar. Resultaten vanuit de deelneming van deze gebiedsontwikkeling worden ook verrekend met de Reserve Gebiedsontwikkeling. Na afsluiting van de grondexploitatie en beëindiging van ONW wordt de waarde van de huidige aandelen en de over te nemen aandelen uitgekeerd aan de gemeente.

Ten opzichte van het raadsvoorstel van december 2025 is de benodigde jaarlijkse onttrekking € 19.500 lager (was € 79.500, wordt € 60.000).

De economische effectieve datum van de overdracht is 31 december 2025; de juridische overdracht vindt plaats bij ondertekening van de uittredingsovereenkomst (planning: juni 2026). De aankoop wordt verwerkt in de jaarrekening 2026.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Na behandeling in de raad zal het daar genomen besluit worden gecommuniceerd met BNG-GO, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland.

EXTERN OVERLEG

BNG-GO heeft de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland gevraagd in te stemmen met de overdracht van de aandelen aan de gemeente.

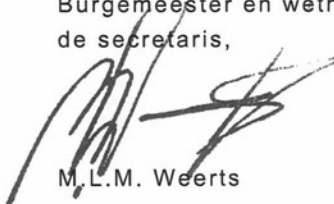


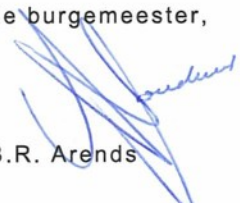
RAADSVORSTEL

VERVOLGTRAJECT

Na positieve besluitvorming door alle aandeelhouders zal de overdracht van aandelen worden geformaliseerd en verlaat BNG-GO ONW. De gemeente wordt dan de enige (niet stille) vennoot en is formeel geen sprake meer van een PPS-constructie.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester, i.o.


M.L.M. Weerts


B.R. Arends