

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Uittreding BNG go uit gebiedsontwikkeling ONW

BESLISPUNTEN

1. De aandelen van BNG go in de ONW cv voor een bedrag van € 2.650.000 over te nemen en de samenhangende rentelasten van € 79.500 te dekken uit de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling;
2. Deze overname, onder voorbehoud van de bestendinging van de WBI-subsidie, vast te stellen.
3. De begrotingswijziging met nummer 25038 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.*
- 3.1 Het budgetrecht ligt bij de gemeenteraad.*

Risico's:

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

Kanttekeningen:

- 1. De WBI-subsidie is nog een onzekere factor.*

AANLEIDING

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 bv is beherend vennoot van ONW cv. Daarnaast zijn de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Delfland stille vennoten van ONW cv.

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. Recent heeft BNG go opnieuw het verzoek tot uittreden gedaan. Nu de resterende looptijd beperkt is en er goeds zicht is op de resterende risico's is de gemeente in gesprek gegaan met BNG go. Naar aanleiding van dat 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.

Voor uittreding door BNG go is toestemming nodig van alle vennoten: de gemeente, de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Delfland.

DOELSTELLING

Met dit besluit neemt de gemeente de aandelen van BNG go in ONW cv over.

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 vrije kavels Gantel De Baak die naar verwachting hoger uitvalt.

3 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. Tijdens de resterende looptijd van de grondexploitatie kunnen onvoorziene tegenvallers optreden, waarvoor de gemeente dan alleen risicodrager 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.

1. De WBI-subsidie is nog een onzekere factor.

De gemeente heeft een specifieke uitkering gekregen van het Rijk voor de bouw van betaalbare woningen. Deze Woningbouwimpuls (WBI-subsidie) is via een vaststellingsovereenkomst ingebracht in ONW. Er bestaat nog enige onzekerheid of ONW aan de betreffende voorwaarden heeft voldaan. Gedurende het besluitvormingsproces naar de raad zal hierover duidelijkheid komen. Daarom is de aankoop van de aandelen onder de voorwaarde dat de WBI-subsidie volledig in stand blijft.

FINANCIËN

In de jaarrekening 2024 was de waarde van het aandeel BNG go € 2.886.000 op basis van de laatste herziene grondexploitatie en de ingerekende risico's in de waardering.

In het voorstel betalen wij € 236.000 minder dan deze waardering.

Een 1^e indicatie van de herziene grondexploitatie laat een verbetering van het saldo van de grondexploitatie zien van € 1.810.000. Daarmee is er meer ruimte om potentiële risico's op te vangen.

In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen.

	Uittreding	jr 24	Vershil
Gestort aandelenkapitaal ONWCV	19.831	19.831	-
Waarde grondexploitatie	-9.600	-11.410	-1.810
Ingerekende risico's kansen excl. WBI	-4.931	-2.650	2.281
	5.300	5.771	471
Aandeel BNGGO 50%	2.650	2.886	-236

De overname van aandelen wordt geactiveerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. In dit geval wordt het volledige bedrag van € 2.650.000 geactiveerd als Financiële vaste Activa onder de post kapitaalverstrekking aan deelnemingen. De rente bedraagt jaarlijks € 79.500. Wij stellen voor om de jaarlijkse rentelasten te dekken uit de Reserve Gebiedsontwikkeling. 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.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

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

EXTERN OVERLEG

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

VERVOLGTRAJECT

Na positieve besluitvorming door alle aandeelhouders zal de overdracht van aandelen worden geformaliseerd en verlaat BNG go de directie van ONW.

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

M.L.M. Weerts

B.R. Arends