



Datum besluit B&W 20 juni 2023
Forumverg. d.d. n.v.t.
Agendapunt nr. (nummer)
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Stadsontwikkeling, Mobiliteit,
Grondzaken en Participatiebeleid
W.J.M. van Damme - Financiën, Economische
Zaken, Voorkomen ondermijning, Bedrijfsvoering en
Dienstverlening

Redacteur E. Lagas
Doorkiesnummer
Domein / Team Gebiedsontwikkeling
Corsanummer 23.045046

Aan de Raad,

1. Onderwerp:
Voorkomen stagnatie bouw The Orchard
2. Voorstel
 1. In te stemmen met het inzetten van de toegekende Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van het ministerie van EZK ter voorkoming van stagnatie in de bouw van The Orchard;
 2. In te stemmen met een eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage van €1.870.758 bedoeld als cofinanciering bij de toegekende Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van het ministerie van EZK, waardoor de start bouw van The Orchard in juli 2023 wordt gegarandeerd;
 3. In te stemmen om de eenmalige gemeentelijke bijdrage van € 1.870.758 van 2023 t/m 2026 gefaseerd ten laste te laten komen van de reserve Parkeren.
3. Inleiding
In 2019 is het Masterplan 'In de Bogaard' door uw raad vastgesteld met als doel het slecht lopende regionale winkelcentrum 'In de Bogaard' te transformeren tot een bruisend multifunctioneel stadscentrum met nieuwe woningen, winkels, werklocaties en voorzieningen.

De gemeente en ontwikkelende partijen zijn na de vaststelling van het Masterplan voortvarend met deze transformatie van start gegaan. Ondertussen zijn voor het Bogaard stadscentrum diverse bestemmingsplanprocedures doorlopen en zijn er omgevingsvergunningen afgegeven om deze transitie mogelijk te maken. De transformatieprojecten het belastingkantoor (De Generaal), het COA-gebouw (The Minister) en het nu in realisatie zijnde Middin gebouw/Van Markenlaan 5 dragen al bij aan de ambities.

Voor diverse projecten in Bogaard stadscentrum en omgeving, waaronder The Orchard I&II (voorheen De Sterpassage en hierna The Orchard), zijn in 2022 onherroepelijke omgevingsvergunningen afgegeven. Deze vergunde bouwplannen bieden straks ruimte voor bijna 1.000 appartementen, waarvan ruim 500 in The Orchard, met bijbehorende winkels, voorzieningen en parkeergarages. Op het eerste gezicht goede stappen voor het behalen van de ambities uit het Masterplan, maar het economische tij is in korte tijd helaas gekeerd.



Tot begin 2022 ging het goed met de economie in Nederland, net als in de rest van Europa; lage rente, stabiele lage inflatie en stijgende woningprijzen, kortom een ideaal economisch klimaat om complexe vastgoedprojecten te ontwikkelen en realiseren. Echter medio 2022, mede door de inval in Oekraïne, koelde het economische klimaat in snel tempo af. Zowel de rente, de inflatie, als de woningprijzen ontwikkelden zich op een ongunstige wijze voor de realisatie van vastgoedprojecten en voor potentiële investeerders en (particuliere) kopers. Dit was natuurlijk niet alleen in Rijswijk zo, maar in heel Nederland (en ook daarbuiten). Voor bouwplannen die in een ver gevorderd stadium zijn, hebben deze marktontwikkelingen directe gevolgen. Aannemers werden snel duurder en beleggers haakten af of wilden veel minder betalen voor de te realiseren appartementen en commerciële ruimten. Hierdoor vallen in heel Nederland diverse projecten stil en zoeken lokale overheden naar mogelijkheden om cruciale projecten toch te laten starten.

Ook vanuit het rijk wordt de urgentie gevoeld om, met name voor de woningbouw, de bouwstroom, in beweging te houden. Dit blijkt onder andere uit de brief van minister Hugo de Jonge, met als onderwerp: *Doorbouwen in veranderende omstandigheden* van 22 mei jl. waarin hij aangeeft dat alle partijen, dus ook de lokale overheden, zich extra moeten inspannen om vooral die projecten die alle planologische procedures al hebben doorlopen te laten starten. In Rijswijk zijn er gelukkig meerdere projecten die, door de bouwfase waarin ze verkeren en/of door de financieringsvorm en -partijen, geen of minder kans lopen op stagnatie. Voor het bouwplan The Orchard ligt dit helaas anders. Het bouwplan van The Orchard bestaat uit twee kwalitatief hoogwaardige appartementenblokken van in totaal 509 appartementen, waarvan 27 koopwoningen en 482 huurwoningen. Van de huurwoningen vallen er 255 in de categorie betaalbare huur* (=50% van het totaal aantal woningen). In de plint is ruimte voor 2.750 m² winkels en voorzieningen. Er is een inpandige parkeergarage met 213 autoparkeerplekken, inclusief 12 deelauto's en er zijn 1.250 fietsparkeerplekken.

Alle benodigde vergunningen voor The Orchard zijn aanwezig, er is reeds gesloopt en alle voorbereidingskosten zijn gemaakt en toch dreigt het bouwplan stil te komen te liggen. Dit heeft onder andere te maken met het volgende:

- Veranderende marktomstandigheden door hoge rente en inflatie.
- In het ontwikkelkader van de Bogaard is opgenomen dat ontwikkelingen moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De Sterpassage beschikte zelf niet over een parkeergarage waardoor deze moest worden geregeld in The Orchard om daarmee aan de parkeernorm te voldoen.
- Parkeergarages in een bouwplan zijn zelden financieel rendabel. De stichtingskosten (zonder grondkosten) van een gemiddelde nieuw te bouwen parkeerplaats liggen rond de € 40.000 per parkeerplaats, terwijl de opbrengst rond de € 20.000 ligt. In economisch gunstige tijden is dit tekort goed op te vangen door de opbrengsten van de andere functies, zoals de woningen en de winkels.
- Het totale financiële tekort van The Orchard (zie rapport Deloitte) zit dan ook met name in de onrendabele top op parkeren die dus ruim € 3,7 miljoen behelst. Dit heeft met de hoge bouwkosten te maken, die niet worden gecompenseerd door de opbrengsten van deze parkeerplaatsen.

**Betaalbare huur is een term uit de WBI-subsidie van BZK en dat is maximaal €1.000 p/m prijspeil eind 2020. Prijspeil heden (juni 2023) is dat ondertussen maximaal €1.023 p/m. Middenhuur c.q. middeldure huur is in Rijswijk nu maximaal 186 WWS-punten en dat komt overeen met €1.021 p/m prijspeil heden (juni 2023).*



- Gelet op het aantal parkeerplaatsen dat nu al in het gebied wordt aangeboden (door Q-Park) loopt de ontwikkelaar Sterpassage Rijswijk CV, naast de hoge bouwkosten, ook nog risico's op de afzetbaarheid van deze parkeerplaatsen.

Naast de consequenties in tijd en geld voor de ontwikkelaar, heeft het niet starten van The Orchard ook negatieve consequenties voor ondernemers en bewoners in Stadscentrum de Bogaard en voor de gemeente.

Daarom wordt aan u dit voorstel voorgelegd en u gevraagd om door middel van een eenmalige bijdrage de spoedige realisatie van The Orchard mogelijk te maken en te voorkomen dat er langdurig letterlijk een gapend gat in het centrale gedeelte van Bogaard stadcentrum ontstaat.

4. Beoogd effect

Door het doen van een eenmalige bijdrage is er geen stagnatie in het behalen van de ambities voor Bogaard stadcentrum. Het voorkomen van een jarenlange bouwput ondersteunt de ondernemers in het gebied, draagt bij aan de sociale veiligheid en het woon- en winkelgenot van de bewoners. Meer bewoners betekent ook meer klanten voor de ondernemers in het gebied. Daarnaast levert het voorkomen van stagnatie van het bouwplan een positieve stimulans voor andere planontwikkeling en kunnen ruim 500 woningzoekende huishoudens op korte termijn aan een woning worden geholpen.

Betaalbare huurwoningen

De meeste huurwoningen in The Orchard vallen onder de 187 WWS-huurpunten en zullen daardoor automatisch de komende 10 jaar (en ook daarna) binnen de categorie betaalbare (Middenhuur) huurwoningen blijven. Dit wordt op termijn vastgelegd in de Wet betaalbare huur waarvan de consultatie in maart 2023 is afgerond.

Contractueel is (in de AOK) met de eigenaar van The Orchard afgesproken dat minimaal 50% van de huurwoningen in de categorie betaalbaar (Middenduur) wordt gerealiseerd, dat zijn 255 woningen. In de AOK met de eigenaar is nu geen termijn opgenomen voor het in stand houden van deze betaalbare woningen, maar dat wordt dus door de nieuwe wetgeving van Hugo de Jonge alsnog geregeld.

In het complex The Orchard zitten overigens ondertussen meer dan 255 betaalbare huurwoningen. Een eerste analyse wijst uit dat er in The Orchard minimaal 275 woningen betaalbaar zullen zijn (dus onder de 187 WWS-huurpunten) en maximaal 320 woningen. Dit betekent dat er sowieso minimaal 54% betaalbare woningen komen in The Orchard en maximaal zelfs 63%. Het exacte aantal betaalbare huurwoningen kan nu nog niet worden bepaald, omdat dat mede afhankelijk is van de definitieve aankleding aan de binnenzijde van de woningen en de WOZ-waarde over 3 jaar bij oplevering in 2026.

De woningen in The Orchard zullen worden toegewezen aan huishoudens met inkomens tussen (globaal) de €45.000 en de €90.000 per jaar overeenkomstig de recent door de raad vastgestelde doelgroepenverordening.

Binnen de huidige wetgeving is het nu nog niet mogelijk om woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Rijswijk of Haaglanden, maar de woningen zullen wel eerst lokaal/regionaal worden aangeboden via de lokale/regionale media. Voor extra lokale/regionale toewijzing is overigens ook nieuwe wetgeving in de maak, die wellicht vanuit de rijksoverheid extra mogelijkheden biedt, maar dat is nu nog het geval.



5. Argumenten

Allereerst een korte toelichting op de betrokken partijen bij The Orchard:

Sterpassage Rijswijk CV is de eigenaar van het project, bestaande uit:

- 3W real estate (ontwikkelaar)
- AT Capital (investeerder)

Twee eindbeleggers (vanwege concurrentiegevoeligheid hier geen namen)

- Internationaal Beleggingsfonds met Nederlandse vestiging, eigenaar van de The Orchard I
- Nederlands pensioenfonds, wordt voor 75% eigenaar van de appartementen in The Orchard II

De financier is een Nederlands grootbank.

De aannemer is ERA Contour uit Zoetermeer.

Sterpassage Rijswijk CV heeft al voor ca € 20 mln. aan voorinvesteringen gedaan; alle voorbereidende stappen, de aankoop van de locatie, de sloop en sanering van het oude vastgoed en de diverse werkzaamheden in de grond. Sterpassage Rijswijk CV investeert samen met haar partners uiteindelijk in totaal bijna € 200 miljoen incl. BTW in het project The Orchard en wil het plan graag realiseren. Sterpassage Rijswijk CV heeft de volgende maatregelen al zelf getroffen:

Met de eindbelegger(s) is een maximaal resultaat uit onderhandeld door:

- Het verhuurrisico van de winkelruimtes bij Sterpassage Rijswijk CV te laten liggen (op basis van de verhuurprijzen wordt er afgerekend tussen belegger en verkoper).
- Diverse eisen en wensen van de belegger voor de binnenzijde van de woningen zijn terug onderhandeld naar het minimaal benodigde niveau (minder kosten).
- Andere (lees alle potentieel geschikte ((inter)nationale) beleggers zijn benaderd, maar werden niet bereid gevonden om een passend bod te doen. Er zijn momenteel geen andere beleggers in de markt, die dezelfde prijzen betalen. De huidige belegger is overtuigd van de intrinsieke kwaliteit van het plan (locatie, product, kwaliteit), maar is gebonden aan interne rekenregels, waardoor geen hoger bod kan worden gedaan.
- Sterpassage Rijswijk heeft de financieringsopgave van de realisatie (95 mln.) naar zich toe getrokken. Dit om het risico van de belegger op de verder stijgende rentes (tijdens de bouwperiode) af te zekeren. Sterpassage Rijswijk loopt nu dit extra risico.

Bouwkundige aanpassingen:

- Als gevolg van de timing is een forse aanpassing van de bouwplannen niet opportuun. Een aanpassing van de plannen kost veel extra geld en tijd waardoor het plan zeker voor enkele jaren stil zal vallen. Ook de meegegeven deadline van 30 juni voor start realisatie door de beleggers is een belangrijk gegeven daarin. Dit is de datum waarop de contracten met de aannemer en eindbelegger verlopen.
- Tussen de aannemer en Sterpassage Rijswijk zijn indexafspraken gemaakt, die voor beide partijen een 50/50 risico inhielden. Dit is ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst tussen partijen op een vast bedrag uit onderhandeld. Dit gaf voor zowel de aannemer, als Sterpassage Rijswijk, zekerheid. Het tekenen van een aannemingsovereenkomst met een vast bedrag in 2022/2023 voor dit soort projecten is een mooi resultaat voor deze partijen. Er worden momenteel nog weinig van dit soort overeenkomsten getekend.



- Het bezuinigen op kwaliteit is, ook door de gemeente, als niet haalbaar en wenselijk beoordeeld. Het Q-team (kwaliteitsteam van de gemeente) beoordeelt het inleveren op ruimtelijke kwaliteit en vormgeving als niet acceptabel. In samenspraak met de architecten, het Q-team en opdrachtgever is 3 jaar lang aan een goed plan gewerkt. Wijzigingen hierin brengen de gebruikers- en toekomstwaarde van The Orchard in het geding. Het zorgt er namelijk voor dat de woningen en voorzieningen in de plint en openbare kwalitatief ondermaats worden gerealiseerd en dit geeft negatieve effecten in de toekomst.
- Er is meermaals gekeken naar een alternatieve aannemer, maar de uit onderhandelde bouwkosten (en de resultaten van de onderhandelingen) werden als zeer realistisch gezien. Dit is ook door Deloitte bevestigd. Er ligt een scherpe prijs en een kwaliteitsbouwer, waardoor het veranderen van aannemer niet opportuun was.

Financiële aanpassingen:

Om de projectbegroting te optimaliseren zijn in de calculaties de volgende zaken verwerkt:

- de budgetten onvoorzien zijn maximaal beperkt tot wat nog acceptabel is in deze fase;
- overige budgetten zijn, zoveel als mogelijk, maximaal beperkt tot de contractwaarde;
- de ontwikkelkosten voor ontwikkelaar 3W zijn met één vijfde verlaagd.

Zonder de bovengenoemde oplossingen van Sterpassage Rijswijk CV zelf, zou het tekort tot richting de 10% zijn opgelopen en zou het project sowieso zijn stilgelegd.

Ondanks alle getroffen maatregelen heeft het bouwplan op dit moment een negatief eindresultaat van ongeveer 3% negatief. Door de huidige marktomstandigheden dreigt dit eindsaldo bij vertraging snel nog negatiever te worden. Hierdoor dreigt de belegger zich terug te trekken. Zonder groen licht van de belegger zijn er onvoldoende financiële mogelijkheden om de bouwer te kunnen betalen. Dit is de reden waarom de bouw vooralsnog niet is gestart.

De bouwer heeft aangegeven tot en met 30 juni a.s. de offerte voor de bouw nog gestand te doen. Na het verstrijken van deze periode zal een nieuwe offerte moeten worden opgevraagd. Naast de onzekerheid die dat geeft in de tijd is er wel de zekerheid dat de bouwkosten daarna met ca € 10 miljoen (schatting op basis van huidige bouwkosten) hoger gaan uitvallen.

Met hogere bouwkosten is het bruto aanvangsrendement voor de belegger negatiever en duurt het veel langer voordat een belegger de investering terugverdiend. Daarom is de kans klein dat een nieuwe belegger in de huidige marktomstandigheden wil investeren. Ook al lijkt het tekort van 3% gering ten opzichte van de totale investering, het project zal niet starten als het aan de voorzijde al een tekort laat zien, zeker ook omdat er zich nog tegenvallers tijdens de realisatie kunnen voordoen. Met de eenmalige bijdrage van de gemeente en EZK wordt het tekort voor een groot deel afgedekt waardoor zowel de belegger als de bouwer aan boord blijven en het bouwplan kan worden gerealiseerd. Sterpassage Rijswijk CV heeft aangegeven dat het verschil van het tekort van het gehele project en de eenmalige bijdrage van maximaal € 3.741.516 door eigen vermogen wordt afgedekt.

Door de start van de bouw van The Orchard is de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie, die de gemeente voor Bogaard stadscentrum van € 7,2 miljoen toegekend heeft gekregen, gegarandeerd. De voorwaarde van de WBI subsidie is namelijk een startbouw van de eerste (betaalbare) woningen in 2023. Dit bouwplan voldoet aan deze voorwaarde.



Anticiperend op de veranderende marktontwikkelingen is de gemeente eind 2022 gaan onderzoeken of een rijkssubsidie van het ministerie van EZK (Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden) een impuls kan geven en zo de ambities voor Bogaard stadscentrum hoog kan houden ondanks zwaardere tijden. Dit onderzoek leidde tot een positief resultaat. Op basis daarvan is deze EZK-subsidie voor The Orchard aangevraagd en vervolgens ook verkregen. De gemeente ontvangt een rijksbijdrage van € 1.870.758, mits zij minimaal eenzelfde bedrag als cofinanciering bijdraagt en daarmee de onrendabele parkeergarage zou overnemen en (financieel) exploiteren. Grondslag voor de aanvraag van deze specifieke uitkering is dus de totale investering in de financieel onrendabele parkeergarage die in The Orchard zit. De onrendabele top op de parkeergarage van The Orchard ligt dus op ruim € 3,7 miljoen. De rijkssubsidie van het ministerie van EZK gaat uit van een bijdrage van maximaal 25% van de gezamenlijke investeringen van lokale overheid en ondernemer(s) samen en maximaal 50% van het tekort op het project.

Het college heeft na ontvangst van de toekenning van de rijksbijdrage aangegeven een deelname in het eigendom van de parkeergarage als te risicovol te bestempelen, maar ziet grote gevolgen voor Rijswijk en in het bijzonder voor Bogaard stadscentrum als de bouw stil komt te liggen. Het college is daarom van mening dat de gemeente stagnatie in de bouw moet helpen voorkomen. De oplossing is te vinden in een eenmalige financiële bijdrage in het project The Orchard in plaats van een investering in het overnemen van de parkeergarage.

Met het ministerie van EZK moet op korte termijn gesproken worden over de mogelijkheid om ook bij het niet overnemen van de parkeergarage van The Orchard door de gemeente toch de toegekende rijkssubsidie te behouden omdat de gemeente de cofinanciering van 50% via een rechtstreekse betaling aan The Orchard op zich neemt. De mogelijkheid tot het aanvragen van wijzigingen in de oorspronkelijke subsidieaanvraag bestaat weliswaar bij deze EZK-subsidie, maar dit vraagt echter meer tijd. Het besluit op deze wijzigingsaanvraag door EZK wordt pas bekend na behandeling van voorliggend raadsvoorstel. Het risico van het niet of niet geheel behouden van de rijkssubsidie van EZK ligt overigens bij de Sterpassage Rijswijk CV. Indien de Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van EZK niet of niet geheel overeind blijft, zal de gemeente op zoek gaan naar een andere rijkssubsidie mogelijkheid om het tekort op het project The Orchard te dichten. Ook daar ligt het financiële risico bij de Sterpassage CV.

Alternatieven

- Gefaseerd bouwen (en daarmee betere tijden afwachten voor een deel) werd als niet haalbaar bestempeld gezien de lange overlast en het integrale karakter van het project.
- Alternatieve financieringsbronnen zoals de WBI/Impulsaanpak winkelgebieden. Deze zijn beiden succesvol binnengehaald in goede samenwerking tussen gemeente en private partijen.
- Project goedkoper maken door de kwaliteit van het project drastisch te verlagen door bijvoorbeeld alle groen van daken, binnentuinen en gevelafwerkingen te verwijderen. Dit wordt als onacceptabel gezien omdat daarmee de doelstelling om van Bogaard stadscentrum een hoogwaardig en meest groene stadscentrum van Nederland te maken niet zal worden gehaald. Daarnaast zal naar verwachting hierdoor ook de opbrengst van het te realiseren vastgoed weer afnemen en is de kans dus groot dat een dergelijke keuze uiteindelijk averechts werkt.
- Niets doen, wat tot gevolg heeft dat er langere tijd sprake zal zijn van een letterlijk gat in het stadscentrum, er geen middenhuur woningen worden gerealiseerd, de leefbaarheid voor bewoners en de inkomsten van de winkeliers onder druk komt te staan en de gemeente het risico loopt (een deel van) de toegekende WBI subsidie terug moet betalen, evenals de EZK subsidie.



6. Kanttekeningen

Vanzelfsprekend zijn er ook kanttekeningen te maken bij het toekennen van een financiële bijdrage aan het project The Orchard. De belangrijkste kanttekeningen gaan over staatssteun, precedentwerking, het correct inzetten van de Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden en de financiële positie van de gemeente Rijswijk. De adviezen hiertoe worden hieronder kort samengevat. Een gedetailleerde toelichting vindt u in de bijlagen adviezen van Stibbe en Van der Feltz (bijlage 2&3).

De eerste betaling aan de Sterpassage Rijswijk CV zal overigens pas gedaan worden nadat met het project The Orchard is gestart. Door de Sterpassage zal daarnaast een bankgarantie worden gesteld om de gemeentelijke bijdrage en indien nodig ook de rijksbijdrage van EZK terug te kunnen vorderen indien de bouw niet wordt afgerond.

Staatssteun

De vraag is of een financiële gemeentelijke bijdrage aan Sterpassage Rijswijk CV geen ongeoorloofde staatssteun is. De financiële bijdrage van de gemeente aan de Sterpassage Rijswijk CV kan in overeenstemming met het staatssteunrecht worden gedaan, indien de gefinancierde activiteiten worden aangemerkt als 'dienst van algemeen economisch belang' (DAEB). Daarvoor bestaan goede gronden, te weten: de stimulering van middeldure (huur)woningen en de realisatie van de noodzakelijke parkeergelegenheid ten behoeve van deze woningen. De rechtmatigheid van de aanwijzing als DAEB (en aldus de verlening van geoorloofde staatssteun) valt of staat met de goede onderbouwing van het zogenaamde 'DAEB-aanwijzingsbesluit' dat het college voorafgaand aan de eerste financiële bijdrage aan het Project The Orchard zal nemen. Indien de staatssteun onverhoopt door de Europese Unie als ontoelaatbaar wordt gezien, dan ligt het risico daarvan bij de ontvanger, de Sterpassage Rijswijk CV, en niet bij de gemeente.

Precedentwerking

Ook precedentwerking is een onderwerp dat aandacht verdient. Zou een financiële bijdrage aan The Orchard namelijk ook niet automatisch voor andere projecten in ontwikkeling in Rijswijk kunnen of moeten gelden? Als dat zou zijn, dan komt de financiële situatie van de gemeente Rijswijk mogelijk onder druk te staan en dat is vanzelfsprekend niet gewenst. Echter, om de volgende redenen wordt het risico van precedentwerking bij een financiële bijdrage aan The Orchard als laag gezien (zie ook Deloitte advies/bijlage):

1. The Orchard kan de Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden via het rijk en de gemeente ontvangen. Dit is een unieke situatie die niet snel voor een ander project zal kunnen worden toegepast.
2. The Orchard is het eerste grote sloop-nieuwbouwproject in Bogaard stadscentrum en kan als start worden gezien van de transformatie zoals in het Masterplan uit 2019 is vastgelegd. Hiermee effent dit project het pad voor de andere projecten in Bogaard stadscentrum. Als dit eerste project niet start, zal dit op de andere sloop-nieuwbouwprojecten een negatief effect kunnen hebben. Bij een tweede of derde project in Bogaard stadscentrum geldt dit argument niet.
3. The Orchard is een reeds vergevorderd project. Er zijn in Rijswijk geen vergelijkbare grote projecten waarbij er al een onherroepelijke vergunning is met een bouwrijpe kavel en afgeronde contracten met aannemer en eindbelegger. Andere projecten kunnen hun bouwplannen makkelijker aanpassen, door de fase waarin het project zich bevindt, of omdat er bijvoorbeeld geen eisen zijn gesteld met betrekking tot 50% betaalbare woningen.



4. The Orchard ligt midden in het nieuwe Bogaard stadscentrum van Rijswijk en is daarom van cruciaal belang voor alle projecten in de stadsas van Rijswijk. Een goed werkend centrum is cruciaal voor heel Rijswijk en niet alleen voor het project The Orchard.

Ook andere gemeenten steunen financieel cruciale projecten in hun gemeenten. Bij deze gemeenten is precedentwerking als ondergeschikt klein risico beoordeeld.. Denk hierbij aan de gemeente Den Haag met het project op het Koningin Julianaplein en de gemeente Eindhoven met de Victoriatoren in het centrum. Bij deze projecten is de start bouw door deze gemeenten als cruciaal beoordeeld en daarom is de gemeenteraad overgegaan tot een financiële gemeentelijke bijdrage.

Dat een vergelijkbare samenloop van factoren zich in de toekomst nooit meer zal voordoen, is natuurlijk niet uit te sluiten. De gemeente zal zich dan opnieuw aan de hand van de dan geldende omstandigheden moeten beraden over de situatie en op haar positie.

De precedentwerking zal in juridische zin naar verwachting geen risico's kennen. Wel kan het zo zijn dat andere projecten ook om een financiële bijdrage aan de gemeente gaan vragen. Onze inschatting op dit moment is dat het niet in de verwachting ligt dat partijen om concrete financiële bijdragen gaan vragen aan de gemeente. Dat komt ook omdat andere projecten meestal nog in een fase zitten waarin nog aan de projecten "gesleuteld" kan worden in tegenstelling tot de Orchard.

Correct gebruik rijksbijdrage Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden

Op grond van art. 11 lid 1 van de 'Regeling specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden' is de gemeente verplicht om de activiteiten (waarvoor een 'specifieke uitkering' is verleend) uit te voeren overeenkomstig het projectplan. Onderdeel van het projectplan is een omschrijving van de wijze waarop het project uitgevoerd wordt en welke partijen daarbij betrokken zijn (art. 5 lid 5 onder d van de Regeling). In de aanvraag staat de oorspronkelijk beoogde constructie (in eigendom overnemen parkeergarage door gemeente). Deze constructie is zoals eerder vermeld als niet opportuun door het college beoordeeld. In voorliggend voorstel wordt voorgesteld een eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage aan het project The Orchard toe te kennen.

Bij een positief raadsbesluit dient het rijk akkoord te gaan met de gewijzigde uitvoering van het projectplan. Uit art. 11 lid 4 van de Regeling en de Toelichting hierbij (*Stort.* 2022 nr. 11435, p.7) kan worden afgeleid dat het mogelijk is dat de gemeente in het kader van deze specifieke uitkering een bijdrage verstrekt aan een private deelnemer in het samenwerkingsverband (in de vorm van een gemeentelijke subsidie, of een korting op het kostenverhaal). Gelet op het voorgaande zal een verzoek bij de minister van EZK worden gedaan om een ontheffing (ex art. 11 lid 7 van de Regeling) vanwege de wijziging van de wijze van uitvoering van het project te krijgen.

Financiële situatie gemeente

Niet alleen voor marktpartijen zijn het moeilijke economische tijden, maar dat geldt ook voor de gemeente. Op diverse onderdelen heeft de gemeente financiële tegenvallers. Dus een extra bijdrage voor The Orchard zou daar in de begroting bovenop komen. Mede vanwege het feit dat het tekort van het project The Orchard primair op de parkeergarage rust, wordt voorgesteld om de parkeerreserve te benutten voor de gevraagde bijdrage aan Sterpassage Rijswijk CV. Hierdoor is het effect op de lopende begroting gering.



7. Financiën

De bijdrage van € 1.870.758 van de gemeente aan The Orchard wordt op de volgende wijze uitbetaald aan Sterpassage Rijswijk CV:

1 ^e uitkering	Na contract en start bouw	€267.251
2 ^e uitkering	1-1-2024	€267.251
3 ^e uitkering	1-7-2024	€267.251
4 ^e uitkering	1-1-2025	€267.251
5 ^e uitkering	1-7-2025	€267.251
6 ^e uitkering	1-1-2026	€267.251
7 ^e uitkering	Na oplevering The Orchard	€267.251
Totale uitkering		€1.870.758

Bovenstaand schema volgt globaal de stand van zaken van de bouw. De uitkeringen van de EZK-subsidie worden via de gemeente aan de Sterpassage Rijswijk CV doorbetaald conform het betaalschema van het ministerie van EZK.

In de verschillende overeenkomsten en bestemmingsplan heeft de gemeente afspraken gemaakt ten aanzien van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Deze afspraken moeten worden nagekomen en op deze twee thema's mogen gedurende de realisatie geen financiële bezuinigingen worden doorgevoerd mocht die overweging er komen.

Door middel van een bankgarantie (of vergelijkbaar alternatief) wordt ervoor gezorgd dat bij stagnatie of staking van het project The Orchard, de gemeente (en het rijk) zijn bijdragen terug kunnen krijgen. Deze bankgarantie kan ook worden ingezet als onverhoopt zou blijken dat de staatssteun toch niet geoorloofd zou blijken te zijn.

8. Vervolg

Na een positief besluit op dit raadsvoorstel zullen de volgende zaken worden opgesteld:

1. Ambtelijk overleg met het ministerie van EZK over de gewijzigde aanpak van het besteden van de subsidie Impulsaanpak winkelgebieden. In plaats van de aankoop van de parkeergarage door de gemeente wordt een bijdrage gedaan aan Sterpassage Rijswijk CV. Het resultaat is hetzelfde, namelijk een gegarandeerde start bouw van The Orchard in juli 2023. De eerste contacten met de RVO (adviseur van Ministerie van EZK) zijn hoopgevend, maar nog niet definitief.
2. Opstellen van een overeenkomst tussen de gemeente en de Sterpassage Rijswijk CV met daarin de exacte afspraken over de bedragen die gemoeid zijn met dit raadsvoorstel. Met daarin o.a. een bankgarantie ter hoogte van het totale bedrag dat EZK en de gemeente verstrekken aan Sterpassage Rijswijk CV ter zekerheid van de start bouw in juli 2023 en de afbouw van het gehele project. Deze bankgarantie zal ook gelden voor het geval de staatssteun achteraf toch niet geoorloofd blijkt zijn. Deze overeenkomst zal namens de gemeente door het college worden gesloten.
Ook zal er in deze overeenkomst worden afgesproken dat het project met een accountantsverklaring moet worden afgesloten waarin zichtbaar wordt of het project uiteindelijk geen winst maakt waardoor de bijdrage van EZK en de gemeente achteraf niet nodig zouden zijn geweest. Bij constatering van winst zal verhoudingsgewijs de bijdrage van EZK en gemeente door de Sterpassage Rijswijk CV moeten worden terugbetaald.
3. Voorafgaand aan de eerste uitkering aan de Sterpassage Rijswijk CV zal er een DEAB-besluit door het college voor het project The Orchard moeten worden genomen.



9. Communicatie

Na het raadsbesluit zal over dit besluit worden gecommuniceerd door middel van een persbericht en een bericht naar andere ontwikkelaars van vastgoedprojecten in Rijswijk.

10. Bijlagen

1. Rapportage Deloitte inzake financiën van project The Orchard (23.053474) GEHEIM
2. Rapportage Van der Feltz over staatssteun en precedentwerking (23.053475) GEHEIM
3. Beschikking Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden (23.053468)
4. Brief aan projectleider Bogaard stadcentrum van winkeliersvereniging (23.053469)
5. Brief van Sterpassage Rijswijk CV met verzoek financiële bijdrage (23.053471)
6. Presentatie Deloitte inzake marktomstandigheden (23.053476)
7. Presentatie College inzake marktomstandigheden & The Orchard (23.053434)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in vergadering op 27 juni 2023
Gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders
d.d. 20 juni 2023, nr.

BESLUIT:

1. In te stemmen met het inzetten van de toegekende Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van het ministerie van EZK ter voorkoming van stagnatie in de bouw van The Orchard;
2. In te stemmen met een eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage van €1.870.758 bedoeld als cofinanciering bij de toegekende Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden van het ministerie van EZK, waardoor de start bouw van The Orchard in juli 2023 wordt gegarandeerd;
3. In te stemmen om de eenmalige gemeentelijke bijdrage van € 1.870.758 van 2023 t/m 2026 gefaseerd ten laste te laten komen van de reserve Parkeren.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn vergadering van 27 juni 2023

De gemeenteraad,

de griffier,

J.A. Massaar, bpa

de voorzitter,

H. Sahin