# Memo

**AAN** : Commissie MO
**VAN** : Wethouder B. Rombout
**C.C.** : Wethouder B.P. M van der Stee
**DATUM** : 31 mei 2023
**BETREFT** : Stand van zaken Berkenflat

---

De wens om spoedig te komen tot realisatie van een tweede Berkenflat blijft doel van het college en is als zodanig opgenomen in het collegewerkprogramma. In februari 2023 is unaniem een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen:

*Zo spoedig mogelijk de uitkomsten van het overleg met Arcade en de stichting uiterlijk per 15 maart 2023 mee te delen met de Raad. Is dat niet zoals het college verwacht, dan treden de volgende punten per direct in werking: Te beoordelen of zonder nadere voorwaarden de gemeente zich garant kan stellen en de resultaten van deze beoordeling uiterlijk 1 april 2023 met de gemeenteraad te delen; Indien mogelijk de gemeente zich garant te laten stellen, zonder het stellen van nadere voorwaarden; of Indien het niet mogelijk is om de gemeente zich garant te laten stellen zonder het stellen van nadere voorwaarden, de gemeente zich garant te laten stellen onder het stellen van nadere voorwaarden die zo min mogelijk bezwarend zijn voorstichting serviceappartementen het Oude Land, teneinde de kans van slagen van het project zo groot mogelijk te maken.*

We willen uw raad hieronder mee nemen in de stappen die door het college tot nu toe zijn ondernomen. In onderstaand overzicht zult u zien dat continue en constructief overleg is met de partners. Stichting het Oude Land (STOL) en Arcade. Het overzicht is niet uitputtend, maar geven de belangrijkste hoofdlijnen. Deze memo zal worden geagendeerd voor de commissie MO van 5 juni, waar tijdens het agendapunt ook Stichting het Oude Land en Arcade voor aan zullen schuiven om uw vragen te beantwoorden, conform de toezegging van wethouder Rombout tijdens de raadsvergadering van 24 mei jl.

**Tijdlijn acties en gesprekken**

**8 juli 2020** initiatiefvoorstel Raad “serviceflat voor senioren”

**november 2020** voorstel van STOL voor ontwikkeling van nieuwe serviceflat op de locatie “Koningin Julianaweg 61, 59A/ Van der Kest Wittensstraat 5-7” met 130 appartementen ingediend bij het omgevingscontactcentrum.

**Januari 2021** behandeling van het plan van STOL op de Initiatieventafel Westland.
Conclusie, de ontwikkeling is wenselijk, maar er zijn kanttekeningen geplaatst, o.a. vanwege het gebruik van het gebouw aan de vd Kest Wittensstraat. Het ITW heeft als advies gegeven alleen het gedeelte “de Brug” te benutten voor de ontwikkeling.

**10 maart 2021** bestuurlijk overleg gemeente en STOL “Berkenflat II, uitkomst ITW”
Waarbij gesproken is over de kavel waarop de Tweede Berkenflat moet worden gerealiseerd, en de randvoorwaarden.

ALG HS 002

23-0123515

**Juni 2021** aanstelling gemeentelijk projectleider

**7 september 2021** startnotitie Verkenningsfase Berkenflat II vastgesteld
Doel van de opdracht is om de knelpunten en mogelijkheden in beeld te krijgen en consequenties en risico's van het plan. Onderzocht zijn de gemeentelijke randvoorwaarden voor de voorgestelde ontwikkeling (ruimtelijk, gronduitgifte, beleidskaders). Gezamenlijk brengen de gemeente en initiatiefnemer knelpunten in kaart. Indien de knelpunten oplosbaar lijken bij verdere uitwerking en zowel de gemeente als de initiatiefnemer aangeven dat het project haalbaar lijkt, wordt de verkenningsfase afgesloten (februari 2022)

**27 oktober 2021** schetsontwerp Berkenflat II ingediend als onderdeel van de verkenning.

**8 november 2021** emailwisseling met verzoek om garantstelling door STOL.

**9 november 2021** Motie "Tweede Serviceflat" aangenomen.

**november 2021** Ambtelijk is gezocht naar een voorstel naar aanleiding van motie in relatie tot de knelpunten uit de analyse. Het doel is om oplossingen te bedenken om realisatie mogelijk te maken.

**24 november 2021** Ambtelijk overleg met STOL "financiën en ruimtelijke inpassing"
Gezien de druk op het parkeren in de wijk is het vinden van een goede parkeeroplossing noodzakelijk. Aanpassing van het plan op bouwvolume, aantallen woningen (openstaande actie STOL). De toets op het garantstellingsverzoek kan nog niet gedaan kan worden i.v.m. het ontbreken van gegevens. Over 3 weken is dit gereed (actie afgehandeld STOL), hierna zal deze worden beoordeeld (actie afgehandeld gemeente). Er wordt melding gemaakt dat het onzeker is of een garantstelling in de rede ligt.

**6 december 2021** ambtelijke stuurgroep: "risicoanalyse garantstelling en primaat"

**14 december 2021** Ambtelijk overleg met STOL "knelpunten voor realisatie"
- afwijken van het primaat voor corporaties (oplossing is voorhanden, samenwerkingsvorm met corporatie)
- uitgeven van de grond aan een gegadigde (oplossing is voorhanden, publiceren)
- geven van een garantiestelling op de rente en aflossing van 35% van de investering.
- Ruimtelijke en programmatische inpassing en daaraan gekoppelde financiële haalbaarheid (openstaande actie STOL)

Gemeente heeft bezonningsonderzoek uit laten voeren. Dit levert geen knelpunten op. Op verzoek van gemeente heeft ODH geluidsonderzoek uitgevoerd. Er is een besluit hogere waarde nodig. En zal technisch aandachtspunt zijn in het ontwerp.

**19 januari 2022** Ambtelijk overleg met STOL: "stand van zaken en knelpuntenanalyse"
Knelpunten uit de analyse zijn gedeeld. De twee belangrijkste: Garantstelling voor de exploitatieperiode is niet mogelijk, garantstelling voor de bouwperiode wordt afgeraden. Dit heeft onder meer te maken met het toewijzingsbeleid van STOL voor de woningen (eigen wachtlijst, en eigen inclusie/exclusie zijn strijdig met het "openbaar belang"). Garantstelling is pas onderwerp van gesprek als er een haalbare/sluitende businesscase ligt. STOL geeft aan een tekort te hebben op de businesscase. Tweede knelpunt is de negatieve beoordeling van het ontwerp/ruimtelijke inpassing (aantal appartementen, massa van het gebouw, gerelateerd parkeerprogramma) en het toepassen van de woonvisie. Het plan zal moeten worden aangepast. (Acties openstaand STOL)

23-0123515

**31 januari 2022** bestuurlijk overleg Gemeente, STOL en Arcade: “interesse Arcade ontwikkelen seniorenwoningen Kest Wittensstraat”
Arcade heeft bij gemeente aangegeven interesse te hebben in de herontwikkeling van het gebouw aan de Kest Wittensstraat tot seniorenappartementen. Tot op heden is een samenwerking tussen STOL en Arcade niet gelukt. Het college ziet de samenwerking met een corporatie als een van de sleutels tot succes. Het overleg staat in het teken om dit op bestuurlijk niveau voor elkaar te krijgen. Belangrijk aandachtspunt is dat de gemeentelijke locatie (nog) niet vrij is. De huren van WOS en Okidoki zijn nog niet opgezegd.

**7 februari 2022** vragen beantwoord aan de commissie MO over herhuisvesting WOS. Daarin wordt kort aangestipt dat er een aantal knelpunten zijn voor realisatie Berkenflat. In januari zijn gesprekken geweest en er volgen in maart vervolggesprekken. Dit gaat onder andere over dan recente (26 november 2021) Didamarrest.

**8 maart 2022 “expert meeting**” Doel om de knelpunten uit de analyse te delen en te bespreken, waar mogelijk oplossingsrichtingen bespreken.
Specifiek wordt gesproken over Woonvisie, “primaat der corporaties”, Didam arrest, beschikbaarheid en garantstelling.
Een voorstel als het voorziet in 30% met een kale huur onder de liberalisatiegrens en 20% middeldure huur voldoet aan de Woonvisie.
Het “primaat der corporaties” is in oktober 2020 vastgesteld. Het college heeft besloten dat vastgoed en gronden die getransformeerd worden tot woningbouw eerst aangeboden moeten worden aan een woningbouwcorporatie. De steun die er is voor dit lokale initiatief en de duidelijke behoefte aan serviceappartementen is als zelfstandig gegeven onvoldoende om af te wijken van dat staande beleid.
De jurisprudentie met het Didamarrest geeft aan dat gemeentes niet zonder een openbare procedure, met objectieve en transparante selectiecriteria en ruimte voor mededinging de grond verkopen aan een derde partij als niet aannemelijk kan worden gemaakt dat dit de enige partij is die deze ontwikkeling kan realiseren. Bij Woningbouwcorporaties wordt er genuanceerder gekeken. Zij zijn de ‘enige’ partij die sociale huurwoningen kunnen realiseren. Oplossing: koppelen aan corporatie, en transparant verkoopproces inrichten, met een publicatie zoals dat voor andere projecten gedaan is.
De gemeentelijke locatie (gebouw Kest Wittensstraat 5-7) is/komt niet vrij, maar moet vrijgemaakt worden.
Het verzoek om garantstelling is niet volledig. De beoordeling kan pas plaatsvinden als duidelijk is welk deel van de financiering niet mogelijk is zonder garantstelling. Bij de beoordeling wordt gekeken naar de criteria genoemd in artikel 3 van de beleidsregels garantstellingen *“algemene toetsingscriteria en borgstellingen*” zie: Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels omtrent borgstellingen en garanties (Beleidsregels borgstellingen en garanties 2020) | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl). Nog zonder alle financiële aspecten in beeld te hebben zijn er twee criteria die terughoudendheid vragen. De afweging van de publieke taak en de mate van beslotenheid van de stichting (eigen wachtlijst en selectiecriteria om op de wachtlijst te kunnen komen). Daarnaast is de financiering van de nieuwbouw niet bepalend voor het voortbestaan van de stichting. De stichting blijft immers beheerder van de huidige berkenflat. Aandachtspunt is dat vanuit de staatssteunregels en Wet Markt en Overheid een marktconforme garantstellingspremie in rekening moet worden gebracht, en eigen kosten die gepaard gaan met garant staan.

**Februari 2022** Verkenningsnota afgerond.
Conclusie, het plan is feitelijk nu niet haalbaar om twee redenen:

- De locatie Kest Wittensstraat is nog niet beschikbaar voor herontwikkeling i.v.m. lopende huurcontracten.

23-0123515

- Er wordt nog niet aan de gemeentelijke randvoorwaarden (beleidsmatig en financieel) voldaan

Actie bij de gemeente rond besluitvorming voor herhuisvesting voor de WOS. Actie bij STOL het initiatief verder uit te werken.

**14 juli 2022** Intentieverklaring STOL, Arcade en Protestantse gemeente 's-Gravenzande. Er is verzocht om als gemeente de intentieverklaring ook te ondertekenen. Vanwege het feit dat er niet besloten was op huuropzegging, is deze intentieovereenkomst niet ondertekend.

**27 oktober 2022** huuropzegging WOS.

**9 november 2022** Begrotingsbehandeling in de raad.
Twee moties aangenomen over Berkenflat II, motie "inzake tweede berkenflat" en motie "inzake verhuizing WOS naar Veiling Poeldijk om realisering B2 snel mogelijk te maken"

**10 november 2022** huuropzegging Okidoki.

**1 maart 2023** start nieuwe gemeentelijk projectleider

**7 maart 2023** bestuurlijk overleg met STOL en Arcade, waarin zij aangeven samen te willen optrekken en hun samenwerkingsvorm verder te onderzoeken.

**8 maart 2023** Raadsinformatiebrief 'Stand van zaken tweede Berkenflat'.
Hierin vermeld dat gesprekken plaatsvinden tussen STOL en de gemeente Westland over het verstrekken van een garantstelling. Volgend, per memo aan de commissie B&E, van de hand van wethouder van der Stee meer technisch/financiële uiteenzetting. Hierin is opgenomen dat uitgangspunt in de "beleidsregels garanties" is terughoudendheid bij het verstrekken van garanties en dat de gemeente zoveel mogelijk zekerheden verlangt. Een garantstelling zonder nadere voorwaarden is niet mogelijk. Tweede aspect is dat er een sluitende businesscase moet zijn met een onderliggend ruimtelijk plan dat past in de ruimtelijke kaders. Daarnaast wordt als gevolg van staatssteunregels een garantstellingspremie in rekening gebracht.

**24 april 2023** aangepaste stukken ontvangen m.b.t. businesscase. Hierin stelt STOL dat zonder gemeentegarantie het plan niet haalbaar is.

**26 april 2023** bestuurlijke overleg gemeente, STOL, Arcade.
Te kort op aanlevering van de stukken m.b.t. businesscase. Wel geconcludeerd dat deze niet volledig zijn. Er is bijvoorbeeld geen aangepast ruimtelijk plan aangeleverd. Verder gesproken over de samenwerkingsvorm tussen Arcade en STOL. Ambtelijk vervolgoverleg ingepland.

**12 mei 2023** ambtelijk overleg met STOL.
Op basis van de stukken kan niet beoordeeld worden of de businesscase sluitend is. Verzocht om het aangepast ruimtelijk plan dat als onderlegger voor de businesscase dient, aan te leveren, wetende dat daar ook in eerder stadium kanttekeningen over waren. Verder financieel-technische aanvullingen op de businesscase gevraagd (Openstaande actie STOL)

**15 mei 2023** informatie (per mail) n.a.v. bestuurlijk overleg van 26 april 2023. Waarbij STOL gekeken heeft naar variant waarbij geen garantstelling van de gemeente nodig is. Dit komt neer op de financiering, ontwikkeling en exploitatie van Berkenflat II door Arcade en een huurconstructie met STOL.

23-0123515

**31 mei 2023** bestuurlijk overleg STOL-Arcade-Gemeente
Besproken is dat gestreefd wordt naar een intentieovereenkomst en realistische planning, voor de zomer. Na de zomer zal een nieuw plan en een nieuwe businesscase worden voorgelegd.