

**Datum**

6 juni 2025

Ons Kenmerk

DSO/10879081

RIS322415

Voorstel van het college inzake Ontwikkelingsovereenkomst United Fish Auctions

UFA en het visafslaggebouw zijn waardevol voor de haven van Scheveningen. De visafslag is verzelfstandigd in 1998 en gefuseerd tot UFA in 2000. Het viscluster is voor Den Haag en in het bijzonder voor Scheveningen van groot belang en vervult een belangrijke rol in de toekomstige, economische ontwikkeling van de haven.

Gezien de prominente positie aan de Eerste Haven, een kadelengete van ca. 400m en de schaal van het gebouw komt de visafslag een sleutelrol toe bij de verdere ontwikkeling van de haven. Voor een goed functionerende haven en viscluster is de renovatie van het monumentale pand in eigendom van UFA cruciaal. Het visafslaggebouw is in 2019 aangewezen als Rijksmonument. Den Haag werkt aan de versterking van de visserij en de maritieme bedrijvigheid in de haven. De basis hiervoor is gelegd in de commissiebrief 'Scheveningen Haven is en blijft haven' (RIS281550) en verder geconcretiseerd in het Havenconvenant (RIS305850). Het college vindt het belangrijk dat het viscluster in Scheveningen floreert, zoals ook verwoord in de uitgangspunten uit de brief van wethouder Bruines van 18 maart 2024 aan de commissie Bestuur (RIS318238). Deze uitgangspunten worden momenteel uitgewerkt in een Havenvisie die voor de zomer aan de raad verzonden wordt.

Gebiedsontwikkeling Noordelijk havenhoofd

Het Noordelijk havenhoofd (NHH) is volop in ontwikkeling. In de oorspronkelijke gebiedsontwikkeling NHH (RIS296362) was UFA één van de samenwerkingspartners. Hoewel de UFA oorspronkelijk de Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (GOO) ondertekend heeft, is zij uiteindelijk toch niet tot de GOO toegetreden en maakt UFA sinds 1 januari 2018 geen onderdeel meer uit van de GOO. Voor UFA waren op dat moment de risico's te groot om de ontwikkeling van de visafslag ter hand te nemen. De inzet van het ondertekenen van de GOO begin 2017 is om een impuls te geven aan het Noordelijk havenhoofd en een modern, duurzaam bedrijventerrein te realiseren dat bijdraagt aan de uitbreiding van de werkgelegenheid in het gebied én het geven van een versterking van de concurrentiepositie van het Schevenings viscluster. Ook wordt door de ontwikkeling het gebied toeristisch op de kaart gezet rond het thema Vis/Noordzee met de North Sea/Fish Experience, is er een grote parkeergarage gerealiseerd en wordt de openbare ruimte heringericht. Inmiddels zijn de parkeergarage en het Inntel-hotel gerealiseerd, als ook de nieuwbouw van de KNRM en de vishallen 3x Vis.

Sinds de UFA uit de GOO is gestapt, wordt UFA door de gemeente in staat gesteld om te komen tot een zelfstandige ontwikkeling. Mede naar aanleiding van de aangenomen motie 'Boter bij de visafslag 2.0' (RIS303786) zijn er gesprekken gevoerd met UFA om toch tot een separate ontwikkeling te komen.

Ontwikkelovereenkomst UFA

Voor de renovatie en ontwikkeling van UFA is er tussen gemeente en UFA een ontwikkelovereenkomst (OO) opgesteld. Deze overeenkomst heeft betrekking op renovatie van het pand inclusief asbestsanering en een deel nieuwbouw op de kop van het gebouw en de verbreding van de kade/remmingwerken en ten behoeve van de publieke belangen van de gebiedsontwikkeling/herontwikkeling van het havengebied in Scheveningen.

Na een langdurig traject is eind 2021 uiteindelijk een concept ontwikkelovereenkomst overeengekomen. De overeenkomst behelst een bijdrage vanuit de gemeente van in totaal € 7,3 miljoen. Ook heeft de gemeente de bereidheid uitgesproken indien nodig een garantie van maximaal € 9 miljoen af te geven voor de lening die UFA moet afsluiten ter financiering van haar project. Na ondertekening van de OO heeft UFA maximaal 2 jaar voor planuitwerking waarna de ruimtelijke en financiële haalbaarheid zal worden getoetst en beoordeeld. Na een positieve beoordeling van de (integrale) haalbaarheid wordt een Uitgifte- en Realisatie-Overeenkomst (URO) opgesteld waarin UFA en GDH nadere verplichtingen aangaan en het bedrag van € 7,3 miljoen betaalbaar gesteld wordt. De gefaseerde betaalbaarstelling van de financiële bijdragen door de gemeente is gekoppeld aan de aantoonbare (gefaseerde) oplevering van de betreffende projectdelen, waaronder de renovatie van het dak en de verbouwing van de traversen.

Voordat de ontwikkelovereenkomst getekend zou worden, heeft op verzoek van UFA een juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de staatssteunrechtelijke aspecten van de bijdrage vanuit de gemeente. Conclusie van dit onderzoek is dat er sprake is van staatsteun voor een groot deel van de bijdrage. Er is vervolgens besloten het voornemen voor de steunmaatregel voor te leggen aan de Europese Commissie (EC) ter goedkeuring. De Europese Commissie heeft de voorgenomen steunmaatregel getoetst en beoordeeld en bij besluit op 13 oktober 2023 goedgekeurd. Het gedeelte van de financiële bijdrage dat kwalificeert als staatssteun betreft een rechtstreekse subsidie voor een bedrag van € 3,625 mln.

RCE-subsidie

De OO is weliswaar nog niet ondertekend, maar UFA is doorgegaan met de planuitwerking. UFA heeft voor het in standhouden van het rijksmonument in 2019 een RCE-subsidie ontvangen vanuit het ministerie van € 1,8 mln. Deze subsidie wordt ingezet voor o.a. de renovatie van het dak. Deze RCE-subsidie moet voor 2 november 2025 besteed zijn anders moet UFA deze middelen terugbetalen. De subsidie van het ministerie moet door UFA voor 60% van cofinanciering worden voorzien. De bijdrage in de ontwikkelingsovereenkomst is benodigd om in de afspraken van cofinanciering te voorzien. In april 2022 heeft RCE reeds 3 jaar uitstel verleend aan UFA om het project uit te voeren. Door het ministerie is aangegeven dat verdere uitstel niet mogelijk is, omdat het een eenmalige regeling betreft en ophoudt te bestaan. Daarnaast geeft het ministerie aan dat binnen de bestaande rijksregeling voor instandhouding de subsidiemogelijkheden zeer beperkt zijn voor een gebouw als de visafslag.

UFA heeft aangegeven de (voor-)financiering van de renovatie van het dak en de verbouwing van de traversen – in afwachting van de betaalbaarstelling van de financiële bijdrage van de gemeente – niet zelf te kunnen financieren/voorschieten (via de bank). UFA heeft aan de gemeente gevraagd om (anders dan in de OO verwoord) een deel van de financiële bijdrage van de gemeente (ad € 3,625 mln.) alvast betaalbaar te stellen vooruitlopend op vaststelling van de financiële haalbaarheid van het project.

De gemeente wil UFA faciliteren om de subsidie van het ministerie van € 1,8 mln. te behouden. De gemeente is bereid de betaalbaarstelling van de gemeentelijke bijdrage van maximaal € 7,3 mln. in twee afzonderlijke delen op te knippen. Hiermee worden de RCE-middelen veiliggesteld.

- Deel 1: door ondertekening allonge € 3,625 mln. beschikbaar stellen aan UFA om zo snel mogelijk het asbesthoudende dakpakket te saneren en vervangen en de interne herindeling t.b.v. een compactere visafslagfunctie en verhuur aan derden te realiseren.

- Deel 2: UFA werkt conform OO in maximaal 2 jaar haar plannen verder uit, bestaande uit de verdere renovatie van het gebouw, uitbreiding van het visafslaggebouw en verbreding en renovatie van de openbare kade. De besluitvorming hierover betreft eveneens (maximaal) € 3,625 mln. alsmede de eventueel benodigde garantie van maximaal € 9 mln.

Het uitgewerkte plan (deel 2) wordt te zijner tijd beoordeeld of het plan voldoende uitvoerbaar en financieel haalbaar is. Na een positief oordeel zullen partijen een Uitgifte- en Realisatieovereenkomst (URO) opstellen waarin de wederzijdse verplichtingen worden vastgelegd, waaronder bijdragen (max € 3,625 mln.) en mogelijke garantstelling (max € 9 mln.) door gemeente Den Haag. De besluitvorming hierover wordt op dat moment aan de raad voorgelegd. Vanzelfsprekend dienen de uitgewerkte plannen te voldoen aan de afspraken van de OO en formele kaders, overeenkomsten en afspraken gerespecteerd te worden. In deze URO zullen pas de feitelijke wederzijdse verplichtingen, waaronder de bijdragen/vergoedingen in kosten en garantstellingen door GDH, nader worden geformaliseerd. Het opdelen in 2 afzonderlijke delen is nader vastgelegd in de allonge op de OO.

Financiën

In de afgelopen jaren zijn er verschillende bedragen gereserveerd voor de ontwikkeling van UFA. Het grootste deel van de thans gereserveerde middelen staat in de Reserve Stedelijke Ontwikkeling (RSO), totaal € 6,7 mln.

De RSO is opgebouwd uit:

- € 3,9 mln.: Gewijzigd gebundeld voorstel van het college inzake aanvullende wijzigingen als gevolg van vernieuwing BBV (RIS295701);
- € 1,9 mln.: Programmabegroting 2019 - 2022 (RIS300472);
- € 0,9 mln.: Programmabegroting 2021 - 2024 (RIS304372).

In de Reserve Gebiedsontwikkeling en Sociale Woningbouw is momenteel € 1,2 mln. gereserveerd voor UFA (Bestedingsvoorstel Enecomiddelen verhogen kwaliteit in gebiedsontwikkeling en sociale woningbouw, RIS307128).

Totaal staat er momenteel aan middelen voor de UFA gereserveerd € 6,7 mln. + € 1,2 = € 7,9 mln.

Zoals boven aangegeven heeft de gemeente naast de bijdrage van maximaal € 7,3 mln. de bereidheid uitgesproken indien nodig een garantie van maximaal € 9 miljoen af te geven voor de lening die UFA moet afsluiten ter financiering van haar project. De hoogte van de mogelijke voorziening die hiervoor gevormd moet worden is pas bekend als de business case voor fase 2 voorligt.

Nu ligt fase 1 voor om € 3,625 mln. beschikbaar stellen aan UFA om zo snel mogelijk het asbesthoudende dakpakket te saneren en te vervangen en de interne herindeling t.b.v. een compactere visafslagfunctie en verhuur aan derden te realiseren. Op deze manier wordt de RCE-subsidie vanuit het Rijk voor het in standhouden van het monument veiliggesteld.

Zodra er een uitgewerkt plan is voor deel 2 wordt dit plan beoordeeld of het voldoende uitvoerbaar en financieel haalbaar is. Vervolgens wordt dit aan de raad ter besluitvorming aangeboden met een mogelijke garantstelling vanuit de gemeente.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 3 juni 2025,

besluit:

- I. het beschikbaar stellen van € 3,625 mln. voor de eerste fase en deze middelen te onttrekken aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,