GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Zaaknummer: | Z-10-04817\3. Bestuur\7007 |
| Datum voorstel: | 1 november 2016 |
| Datum collegevergadering: | 8 november 2016 |
| Datum raadscommissie: | 24 november 2016 |
| Datum raadsvergadering: | 8 december 2016 |
| Portefeuillehouder: | dhr. Verheijen |
| Behandelend ambtenaar: | Riccardo van Thienen |
| E-mailadres: | R.vanThienen@hillegom.nl |
| Telefoonnummer: | 06-53825671 |
| Agendapunt: | -- |
| Aan: | de raad van de gemeente Hillegom |
| Onderwerp: | De Triangel |

## Wij stellen voor

1. De gemeentelijke inzet om middels actieve grondpolitiek tot herontwikkeling van De Triangel te komen stop te zetten.

### Inleiding

Bij besluit van 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad besloten om 21 percelen aan de Leidsestraat aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad op 9 juli 2015 niet besloten om in te stemmen met de herontwikkeling van het project Triangel, daarbij in principe te kiezen voor het ontwikkelscenario "Basis" en daarvoor een krediet van € 4,5 miljoen beschikbaar te stellen. In plaats daarvan heeft de gemeenteraad besloten het college opdracht te verlenen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van De Triangel. De uitkomsten van het onderzoek zijn gepresenteerd en besproken tijdens de vergadering van de raadscommissie op 15 september 2016.

*Wvg toepassingsgebied "De Triangel"*

## Bestaand kader/context

Al 15 jaar wordt getracht om het aanzicht, de leefbaarheid en woonkwaliteit langs de Leidsestraat te verbeteren. Inmiddels is duidelijk dat het bereiken van dit doel langs de weg van gemeentelijke actieve grondpolitiek niet kan zonder een forse financiële bijdrage van de gemeente en het van gemeentewege aangaan van substantiële risico's op het gebied van verwerving, investering, staatssteun en aanbesteding. Het college stelt zich op het standpunt dat de gevraagde financiële bijdrage van de gemeente en de risico's die de gemeente loopt niet in verhouding staan tot het beoogde doel. Daarnaast is het college van mening dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om de geschetste risico's te beheersen én er onvoldoende garanties zijn dat het beoogde doel op deze wijze ook daadwerkelijk wordt bereikt. Het college vindt het dan ook tijd om na 15 jaar het dossier te sluiten en daarmee duidelijkheid te bieden aan de eigenaren van met Wvg belaste percelen.

## Argumenten

*1.1 Verwervingsrisico*

Bij de keuze voor inzet van het instrument actieve grondpolitiek dienen de onder het voorkeursrecht vallende woonpercelen te worden verworven. In eerste instantie gebeurt dat langs de weg van het gevestigde Voorkeursrecht; waarbij eigenaren verplicht zijn om bij (vrijwillige) verkoop van hun woning deze in eerste instantie te koop aan te bieden aan de gemeente. Mocht verwerving via het voorkeursrecht niet lukken dan rest onteigening op basis van de Onteigeningswet. Het verwervingsrisico is het risico dat verwerving lang duurt waardoor de kosten oplopen en de planning uitloopt. In het slechtste geval is de uitkomst dat niet alle woonpercelen kunnen worden verworven. Dit risico en bijbehorende kosten worden door de gemeente gedragen. In gesprekken is gebleken dat het verwervingsrisico hoger is dan initieel ingeschat. De eigenaar van zowel 4 woningen aan de Leidsestraat, als van achterliggende bedrijfs- en agrarische percelen heeft aangegeven zich uitsluitend te committeren aan herontwikkeling van het gehele plangebied. Datzelfde geldt voor de eigenaar van het andere bedrijfsperceel en 1 woning aan de Leidsestraat. Het is daarom aannemelijk dat voor het scenario waarin alleen de 21 woonpercelen langs de Leidsestraat worden ontwikkeld, de gemeente over moet gaan tot onteigening van de woningen. Dat is een tijdrovende en kostbare procedure. Incl. voorbereiding om tot een onteigeningstitel te komen, en rekening houdend met bezwaar en/of beroep, kan de doorlooptijd oplopen tot 5-7 jaar. Ook de proceskosten, interne en externe kosten kunnen fors oplopen. Daarbij komt dat de uitkomst onzeker is. En in dit geval wordt die onzekerheid nog vergroot, omdat op voorhand niet zonder meer vaststaat dat het de gemeente is toegestaan om bij de onteigening de woningen los te koppelen van de betreffende bedrijfspercelen.

*1.2 Investeringsrisico*

De beoogde herontwikkeling vraagt grote investeringen van de gemeente. Dat geldt voor zowel het scenario van herontwikkeling van de 21 woonpercelen als in het scenario waarin ook het achtergebied wordt herontwikkeld. De totale verwervingswaarde van de 21 woonpercelen bedraagt circa 3,7 miljoen euro. Daar komen bij gemeentelijke investeringen in plankosten, proceskosten en kosten voor bouwrijp maken. De kost gaat voor de baat uit, want die 3,7 miljoen euro wordt direct op tafel gelegd waarna het langere tijd kan duren voordat slechts een deel hiervan wordt terugverdiend.

Inmiddels heeft Stek per aangetekende brief van 4 oktober 2016, door de gemeente ontvangen op 13 oktober 2016, de gemeente per collectief aanbod haar 11 woningen te koop aangeboden. Op straffe van verval van het voorkeursrecht op

de aangeboden woningen dient het college binnen 6 weken een zogenoemd beginselbesluit tot aankoop te nemen (artikel 12 Wvg). Ter bewaring van recht heeft het college op 8 november 2016 een beginselbesluit tot aankoop genomen. Indien uw raad besluit om in afwijking van ons voorstel wél middels actieve grondpolitiek tot herontwikkeling van De Triangel te komen, betekent dit dat al vroeg in het traject een forse investering in aankoop moet worden gedaan en feitelijk de ingeslagen weg onomkeerbaar is zonder dat er concreet zicht op resultaat is. De eigendomssituatie in het gebied is dermate versnipperd, dat pas bij het kunnen beschikken over alle gronden en opstallen daadwerkelijk herontwikkeling plaats kan vinden. Dit kan –zoals geschetst onder 1.1– nog een fors aantal jaren in beslag nemen met daarbij een hoogst onzekere factor of –en zo ja in welke mate– gedane investeringen terugverdiend kunnen worden (rekening houdend met een fors exploitatietekort).

*1.3 Risico op ongeoorloofde staatssteun*

Herontwikkeling van De Triangel kent een exploitatietekort van circa € 2,5 miljoen dat niet door de markt kan worden gedragen. Van belang hierbij is de wet- en regelgeving omtrent ongeoorloofde staatssteun. Hiervan is sprake wanneer een onderneming een overheidsbijdrage ontvangt groter dan de zogenaamde de-minimisnorm van € 200.000,– (eens per drie jaar). Een directe bijdrage van de gemeente ter hoogte van het geraamde exploitatietekort is daarom niet geoorloofd. Er zijn weliswaar werkvormen voorhanden om een onrendabele herstructurering mogelijk te maken, maar die vragen een meer actieve rol van de gemeente waarbij ook vooraf moet worden geïnvesteerd. Het risico dat dit alsnog wordt aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun ligt bij de gemeente en is niet overdraagbaar.

*1.4 Aanbestedingsrisico*

De gemeente is gehouden tot openbare aanbesteding. Dit kan in de constructie waarbij de gemeente alle percelen in eigendom verwerft. Onder 1.1 is reeds aangegeven welke risico's hier aan verbonden zijn. Door samen te werken met enkele grondeigenaren ontstaat een constructie waarbij de gemeente grond met een bouwplicht onderhands verkoopt. Dit staat op gespannen voet met de aanbestedingswet en het risico rust bij de gemeente.

*1.5 Exploitatietekort*

Ook bij het hanteren van minimale randvoorwaarden is er sprake van een fors exploitatietekort van ca. 2,5 miljoen euro, dat door de gemeente wordt gedragen. Het college stelt zich op het standpunt dat dit bedrag niet in verhouding staat tot het beoogde doel van de herontwikkeling.

## Kanttekeningen

*2.1 Optimalisatiemogelijkheden omvang tekort en risico's*

Van de zijde van belanghebbende partijen is aangegeven dat een substantiële optimalisatie kan worden bereikt wanneer het sociale programma wordt vervangen door vrije marktwoningen en de omvang van uitgeefbare grond kan worden gemaximaliseerd. Door een extern kostendeskundige is bevestigd dat een verlaging van het exploitatietekort met € 400.000 – € 500.000 euro hierdoor haalbaar kan zijn.

Tegenover het lagere exploitatietekort van € 2,0 miljoen staan de nog niet meegenomen plankosten en de kosten voor een aantakking op de Leidsestraat. Met name eerstgenoemde kosten kunnen fors oplopen. Het in de hand houden van investeringsrisico (contractmanagement), aanbestedingsrisico en het risico op ongeoorloofde staatsteun vraagt veel ambtelijke inzet en deskundige begeleiding.

Datzelfde geld voor een eventuele onteigeningsprocedure. Per saldo worden de kosten voor rekening van de gemeente ingeschat op een bedrag tussen de € 2,0 en € 2,5 miljoen.

*2.2 Relatie met verwerving woonperceel Leidsestraat 1f*

De situatie deed zich voor dat de gemeente het woonperceel Leidsestraat 1f kon verwerven. Inmiddels heeft de gemeenteraad dit besluit op 10 november genomen. De eerste beweegreden voor verwerving is dat dit de mogelijkheid biedt tot het realiseren van een extra wegstrook voor rechts afslaand verkeer (richting Olympiaweg). Dit is nodig voor een robuuste, toekomstbestendige en veilige verkeersituatie voor zowel autoverkeer als fietsers. Ten tweede is de 'entree van Hillegom' ook aan deze zijde van de weg geen visitekaartje voor ons dorp. Sloop van het pand biedt de gemeente de mogelijkheid om het gebied kwalitatief in te richten.
Het college is daarom van mening dat verwerving van Leidsestraat 1f los staat van een eventuele herontwikkeling van De Triangel, en er daarom ook niet van afhankelijk moet worden gesteld.

*2.3 Risicobeheersing*

Belanghebbende partijen geven aan het risico t.a.v. ongeoorloofde staatssteun te kunnen beheersen. En vragen uw raad om meer tijd voor het uitwerken van een voorstel met daarin verkeerskundige oplossingen, de planrisico's en de financiële consequenties.

Het risico op ongeoorloofde staatssteun en het aanbestedingsrisico zou beheersbaar kunnen worden gemaakt maar dit vraagt wel tijd, geld en inzet. De grootste risico's voor de gemeente zijn echter de onder *1.1* en *1.2* genoemde verwervings- en investeringsrisico's. Misschien is het mogelijk dat de verwervings- en investeringsrisico's kunnen worden verkleind door een goede samenwerking met de belanghebbende partijen. Tegelijkertijd vergroot goede samenwerking de problematiek rondom aanbesteding en staatssteun. Waardoor het verwervings- en investeringsrisico toeneemt.

Ook het doen van verder onderzoek naar risicobeheersing en optimalisatie zal naar onze verwachting niet helpen. De risico's worden niet beheersbaarder met het plegen van nadere planoptimalisaties of ander onderzoek.

## Financiële consequenties

In geval de Triangel niet wordt herontwikkeld, betekent dit dat hiervoor gereserveerde ISV gelden en het in de algemene reserve opgenomen budget voor de ontwikkeling van De Triangel vrijvallen. De financiële consequenties hiervan worden meegenomen in de jaarrekening.

## Aanpak / uitvoering / participatie

Indien u conform ons voorstel afziet van een actieve rol in de herontwikkeling vervalt de basis voor de aanwijzing van het voorkeursrecht. Als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge art. 2 in samenhang met art. 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is genomen dat de betrokken percelen worden herontwikkeld en bestemd tot een woongebied met – voor zover daarop thans woningen aanwezig zijn – andersoortige en anders gesitueerde woningen, van welke toegedachte bestemming het bestaande gebruik afwijkt. Door af te zien van een actieve herontwikkeling vervalt het verschil tussen de toegedachte en bestaande bestemming en daarmee de vestigingsgrond waarop de aanwijzing is gebaseerd. Formeel bezien voldoet de aanwijzing daarmee niet meer aan de eisen gesteld in art. 5 Wvg, eerste lid, zodat burgemeester en wethouders ter uitvoering van art. 8, lid 1 Wvg gehouden zijn tot

intrekking van de aanwijzing te besluiten.

De partijen die zich hebben ingespannen om tot een ontwikkeling van de Triangel te komen worden geïnformeerd. De belanghebbende eigenaren van vastgoed, belast met de Wvg, worden er schriftelijk over geïnformeerd dat de Wvg komt te vervallen.

## Urgentie

In 2001 is door de gemeente het initiatief genomen om samen met de eigenaren-bewoners het gebied tussen de Leidsestraat, de Lapinenburgstraat en de Veenenburgerlaan te herontwikkelen. Bewoners en eigenaren van De Triangel verkeren al 15 jaar in onzekerheid. Dit vertaalt zich onmiskenbaar in de huidige staat van onderhoud van de woningen aan de Leidsestraat. Door nu éénduidig het besluit te nemen om te stoppen met de herontwikkeling van De Triangel komt er voor de bewoners en eigenaren een einde aan deze situatie. Het legt de verantwoording voor het beheer van de woningen weer daar waar deze hoort, en stelt eigenaren in staat om keuzes te maken t.a.v. verkoop/onderhoud/beheer.

## Bijlagen / achtergrondinformatie

- Memo “De Triangel- Bestuursopdracht raadsamendement” d.d. 15 september 2016

namens het college van burgemeester en wethouders,

| | |
|---|---|
| ing. G.P. van Lierop | A. van Erk |
| secretaris | burgemeester |

GEMEENTE HILLEGOM

Hoofdstraat 115, 2181 EC Hillegom
Postbus 32, 2180 AA Hillegom

T 14 0252
F 0252 - 537 290
E info@hillegom.nl
I www.hillegom.nl

# Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

Gelezen het voorstel van het college van 1 november 2016

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

## besluit:

- Te kiezen voor het stopzetten van de gemeentelijke inzet om middels actieve grondpolitiek tot herontwikkeling van De Triangel te komen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 8 december 2016,

de griffier
drs. P.M. Hulspas-Jordaan

de voorzitter
A. van Erk