



## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Voortgang Vossepolder (vaststellen grondexploitatie en update voortgang)

---

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-17-008222  
datum voorstel: 11 april 2017  
datum collegevergadering: 18 april 2017  
datum raadsvergadering: 18 mei 2017  
agendapunt: 10  
portefeuillehouder: Dhr. J. Verheijen  
behandelend ambtenaar: Rob Menkveld  
e-mailadres: R.Menkveld@hltsamen.nl

---

### Wij stellen voor:

1. De grondexploitatie Vossepolder 2017 vast te stellen.
  2. Ten aanzien van deze grondexploitatie (de berekening en de toelichting, inclusief de bijlagen) de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
  3. De begrotingswijziging (nummer 2017-A4) vast te stellen.
  4. Kennis te nemen van de voortgang van de ontwikkeling van de Vossepolder;
    - a. Uitwerkingsplannen,
    - b. Tijdelijke woningen,
    - c. Speel en ontmoetingsplek.
- 

### Inleiding

De grondexploitatie Vossepolder is voor het laatst geactualiseerd in 2014. In 2016 is een herstart gemaakt met de Vossepolder, en met ingang van 1-1-2017 is enige wet- en regelgeving rondom grondexploitaties aangescherpt; redenen om de geactualiseerde grondexploitatie Vossepolder 2017 ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

De woningmarkt trekt op dit moment stevig aan; de vraag is groter dan de behoefte; de prijzen van koopwoningen stijgen stevig.

Op basis van de in hoofdstuk 5 van de Woonvisie opgenomen stappen is het woningbouwprogramma in de Vossepolder onder meer kwantitatief en kwalitatief herijkt. Met als conclusie: Het complete bouwprogramma van de Vossepolder voldoet volledig aan de (kwalitatieve – en kwantitatieve) doelstellingen van de Woonvisie.

Bij het op de markt afzetten van bouwkavels zal de vraag worden voorgelegd of en zo ja voor welke bouwdelen er vanuit de huursector belangstelling bestaat. In het geval deze belangstelling er is zal de afweging worden gemaakt om een mogelijk lagere grondopbrengst te aanvaarden. Met deze lagere grondopbrengst is in de exploitatie rekening gehouden.

Op de tekening hiernaast is de huidige situatie in de Vossepolder weer gegeven:

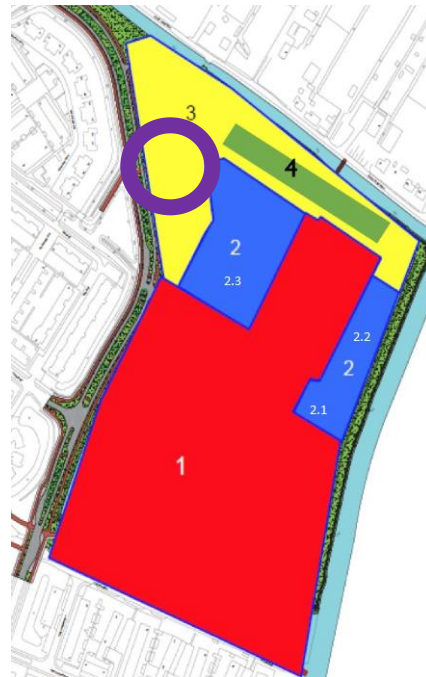
**Legenda:**

- 1. (rood); gerealiseerd
  - 2. (blauw); binnenkort te realiseren
  - 3. (geel); ruimtereservering (10 jaar)
  - 4. (groen); tijdelijke woningen
- Paarse cirkel; locatie speel- en ontmoetingsplek

**Globaal programma en planning bouw:**

- 2.1; circa 17 appartementen, 2018
- 2.2; circa 7 eengezinswoningen (vrijstaand / 2<sup>1</sup> kap), 2018
- 2.3; circa 39 eengezinswoningen (rij/hoeke), 2018
- 4. 1<sup>e</sup> fase; ca. 18 tijdelijke woningen, 2017
- Speel – en ontmoetingsplek, 2018

De woningen in de deelgebieden 2.1, 2.2 en 2.3 zijn onderdeel van het bestemmingsplan Vossepolder. Ook de speel- en ontmoetingsplek is in dat plan vastgelegd.



*Figuur 1 Kaart met status deelontwikkelingen*

Om bij te dragen aan de behoefte aan woningen in het segment goedkope sociale huur is overleg met Stek gestart, en is Stek de vraag voorgelegd of ze voor een periode van maximaal 10 jaar (tijdelijke, goedkope) huurwoningen willen exploiteren. In goed overleg tussen Stek en de gemeente Hillegom is afgesproken om in de eerste fase van de realisatie en exploitatie van tijdelijke woningen het aantal woningen te beperken tot 18.

Een artists impression van de door Lengkeek architecten en ingenieurs ontworpen tijdelijke woningen is hiernaast afgebeeld.



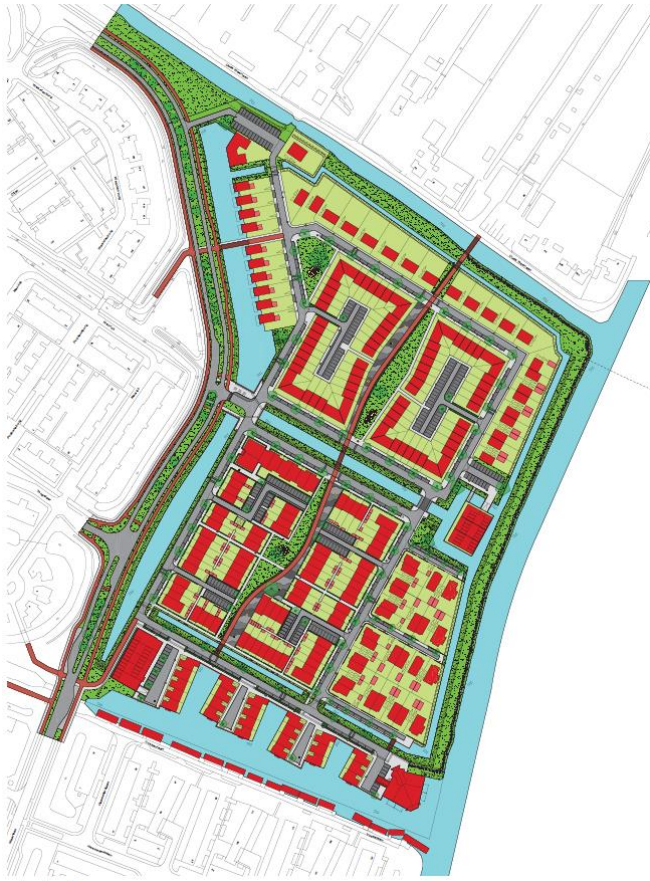
*Figuur 2 Artists impression tijdelijke woningen*

Op dit moment is de voorbereiding voor de realisatie van 18 tijdelijke woningen gestart. Over de toewijzing en de doelgroepen vindt overleg plaats, en zullen de afspraken worden vastgelegd in de bruikleenovereenkomst die tussen Stek en de gemeente Hillegom gesloten wordt.

**Bestaand kader en context**

Met name de volgende beleidsstukken zijn van belang bij de verdere ontwikkeling van de Vossepolder:

- Bestemmingsplan Vossepolder (met bijbehorend beeldregieplan)(2007)
- Grondexploitatie Vossepolder (versie 13 uit 2014)



*Figuur 3 Beeldregieplan Vossepolder 2007*

### **Beoogd effect**

Met het vaststellen van de grondexploitatie Vossepolder 2017 en de daarbij behorende begrotingswijziging maakt de raad het mogelijk om de voor 2017 ingezette werkzaamheden (geraamde kosten en opbrengsten (en daarmee de voortgang)) te realiseren.

Met de uitleg over de voortgang van de uitwerkingsplannen, de locatie voor tijdelijke woningen en de speel- en ontmoetingsplek wordt u geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling van de Vossepolder.

### **Argumenten**

Met het aantrekken van de woningmarkt kan ook de verdere ontwikkeling van de Vossepolder worden herstart.

Het financiële kader van de ontwikkeling van de Vossepolder is vastgelegd in de grondexploitatie Vossepolder. Met de vaststelling van de grondexploitatie Vossepolder 2017 worden de actuele inzichten in kosten en opbrengsten vast gelegd, en biedt de raad de ruimte om de voortgang van de ontwikkeling van de Vossepolder uit te voeren.

### **Kanttekeningen**

In de oorspronkelijke grondexploitatie Vossepolder is rekening gehouden met winstnemingen van de partners in de samenwerkingsovereenkomst Vossepolder; Stek en de gemeente Hillegom. Met de wijziging van de woningwet per 1 januari 2017 is het participeren van woningbouwverenigingen in risicodragend vastgoed beperkt. Om die reden is de samenwerkingsovereenkomst met Stek, op verzoek van Stek, beëindigd. De gemeente loopt nu zelfstandig het gehele risico. Tegenover dat risico staat het geven

dat er nu geen winstneming van Stek meer volgt en dat het resultaat van de grondexploitatie voldoende ruimte biedt om eventuele tegenvallers op te vangen.

### **Financiële consequenties**

Voor een gedetailleerd overzicht van de actuele grondexploitatie Vossepolder verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

Op hoofdlijnen schetsen we het beeld als volgt:

Versie 13 (2014) sluit op een netto eindwaarde van € 2.240.000,-

Versie 14 (2017) sluit op een netto eindwaarde van € 2.287.000,-

De belangrijkste positieve effecten op de grondexploitatie zijn:

- Beëindiging samenwerkingsovereenkomst met Stek (vrijval restant winstneming).
- Niet verleggen gasleiding.
- Vrijval reservering planschades.
- Lage inflatie afgelopen jaren.

De belangrijkste negatieve effecten op de grondexploitatie zijn:

- Geen rentetoe rekening.
- Marktontwikkeling grondprijzen.
- Uitstel realisatie gedeelte ruimtereservering.

Voor een toelichting op, en meer gedetailleerde informatie over, deze wijzigingen in opbrengsten en kosten verwijzen we u naar bijlage 1. Deze bijlage is geheim. De informatie uit deze bijlage mag derhalve niet worden verspreid.

De begrotingswijziging 2017-A4, zie bijlage 2, maakt het mogelijk de uitgaven ten laste van de grondexploitatie te verrichten.

### **Aanpak, uitvoering en participatie**

De woningbouw in de gebiedsdelen 2.1, 2.2 en 2.3 (zie hierboven) wordt planologisch mogelijk gemaakt doordat het college de bevoegdheid heeft om, op basis van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Vossepolder, uitwerkingsplannen vast te stellen. De tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd doordat het college een omgevingsvergunning met een tijdsduur af kan geven. In de uitwerkingsplannen 2, 3 en 4 komen respectievelijk maximaal 19 appartementen, 7 vrijstaande – en 2 onder één kap woningen en 39 rijwoningen.

Op 29 maart jl heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden, waar de concept uitwerkingsplannen, de schetsen van de tijdelijke woningen en mogelijkheden voor de invulling van de speel- en ontmoetingsplek zijn gepresenteerd. Alle belangstellenden die hun naam en emailadres hebben achtergelaten worden per mail geïnformeerd over de volgende stappen in de verschillende processen.

Op de website van Hillegom hebben we een projectpagina Vossepolder gemaakt. Op deze pagina is de belangrijkste informatie over de Vossepolder bij elkaar gezet. De pagina heeft de volgende URL:

<https://www.hillegom.nl/inwoners/bouwen-en-verbouwen/projecten/vossepolder.html>

Voor bestemmingsplan Vossepolder is het college bevoegd om uitwerkingsplannen (met bouwtitel) vast te stellen. Nadat het college de uitwerkingsplannen heeft vastgesteld

wordt dat besluit gepubliceerd, en start een periode van 6 weken voor ter visie legging. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Voor het proces van het vaststellen van uitwerkingsplannen gelden de wettelijke termijnen voor inspraak en beroep.

Ook voor de omgevingsvergunning voor tijdelijke woningen gelden de wettelijke termijnen voor inspraak en beroep. De eerste fase omvat 18 tijdelijke woningen. De eerste toewijzing van de tijdelijke woningen zal plaats vinden aan inwoners van Hillegom. Met Stek gaan we de mogelijkheden na om voor de opvolgende toewijzingen lokaal maatwerk toe te passen.

De speel- en ontmoetingsplek is onderdeel van de openbare ruimte. Een aantal belangstellenden heeft op 11 april 2017, met enthousiasme, mee gedaan aan het ontwerp/participatieproces van deze plek.

### **Duurzaamheid**

De gemeenteraad van Hillegom heeft een motie over energieneutraal in 2030 en klimaatneutraal in 2050 aangenomen. In de Vossepolder is en wordt geen aardgasnet aangelegd. Binnen de grondexploitatie 2017 is voldoende ruimte om duurzaamheid een extra impuls te geven. Het college is voornemens om aan de verkoop van de bouwkavels in de uitwerkingsplannen een bonusregeling (lees: korting op de koopsom) te geven aan ontwikkelaars die beter voldoen aan duurzaamheidsvereisten dan wat actueel wettelijk is voorgeschreven. Deze bonusregeling kan worden ingevoegd in de gunningleidraad voor de verkoop van de bouwkavels in de uitwerkingsplannen.

### **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

De grondexploitatie Vossepolder 2017 heeft geen relatie met HLT-samen.

### **Urgentie**

Nu in de voortgang van de Vossepolder wordt geïnvesteerd is het nuttig om de grondexploitatie Vossepolder te actualiseren.

De grondexploitatie Vossepolder 2017 wordt met het vaststellen van dit besluitvormende raadsvoorstel vastgesteld.

### **Evaluatie**

Het college van burgemeester en wethouders spant zich er voor in om de grondexploitatie Vossepolder vanaf nu jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

Als bijlagen bij dit besluitvormende raadsvoorstel zijn gevoegd:

1. Grondexploitatie Vossepolder 2017 (geheim), met bijlagen
  1. Kasstroomoverzicht (geheim)
  2. Verschilanalyse gedetailleerd (geheim)
2. Begrotingswijziging 2017-A4

namens het college van burgemeester en wethouders,

ing. G.P. van Lierop  
secretaris

A. van Erk  
burgemeester

## Raadsbesluit

---

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het collegebesluit van 2 mei 2017 over de grondexploitatie Vossepolder en de voortgang van de ontwikkeling van de Vossepolder,

gelet op artikel 108 van de gemeentewet,

### **besluit:**

1. De grondexploitatie Vossepolder 2017 vast te stellen.
2. Ten aanzien van deze grondexploitatie (de berekening en de toelichting, inclusief de bijlagen) de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur.
3. De begrotingswijziging (nummer 2017-A4) vast te stellen.
4. Kennis te nemen van de voortgang van de ontwikkeling van de Vossepolder;
  - a. Uitwerkingsplannen,
  - b. Tijdelijke woningen,
  - c. Speel en ontmoetingsplek.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 18 mei 2017,

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

A. van Erk  
voorzitter