Raadsvoorstel Besluitvormend

Hillegom

Kredietvoorstel onrendabele top DunantStaete

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
zaaknummer:	Z-18-034416
datum voorstel:	27 augustus 2020
datum collegevergadering:	15 september 2020
datum raadsvergadering:	15 oktober 2020
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Anne de Jong
behandelend ambtenaar:	Arjan Stegeman
e-mailadres:	A.Stegeman@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Een projectbudget beschikbaar te stellen van € 400.000, ten laste van de algemene reserve, voor de dekking van de onrendabele top die ontstaat door het plan DunantStaete uit te breiden met het pand gelegen op het perceel Hoofdstraat 120/120A;
2. De begrotingswijziging A10 vast te stellen, waarmee het projectbudget beschikbaar komt voor het project DunantStaete;
3. De door het college opgelegde geheimhouding voor de memo inzake berekening DSP d.d. 31 augustus 2020 en voor de bijlage ”Stichtingskosten d.d. 15-05-2020”, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven zodra het project is gerealiseerd.

Inleiding

Al vele jaren wordt gesproken over ontwikkelplannen in het centrumgebied, tussen het HD-plein Zuid en de Hoofdstraat van Hillegom.

Op 20 juni 2019 heeft de raad ingestemd met een nettobijdrage aan de onrendabele top van het plan DunantStaete. Hiermee is een belangrijke stap gezet in een mooier en beter centrum van Hillegom. Het plan voorziet in de sanering van winkelruimte, de realisatie van een extra verbinding naar het HD-Plein en het toevoegen van appartementen. Tijdens voornoemde raadsvergadering is de raad geïnformeerd over de mogelijkheid om de panden aan weerszijden van het plan bij deze ontwikkeling te betrekken. Hierdoor zou mogelijk een kwalitatief nog beter en duurzamer plan tot stand kunnen komen. U bent toen geïnformeerd dat de extra bijdrage in de onrendabele top dan mogelijk zou toenemen met circa € 550.000,-.

De gesprekken met de eigenaar van het pand aan de Hoofdstraat 134 hebben niet geleid tot een verbetering van het plan. Een dakopbouw of kap op het pand is onderzocht. Het pand ontbeert echter de uitstraling en maat dat een zelfstandig pand met kap logisch maakt. Het pand is stedenbouwkundig in de rij panden een ondergeschikt pand, dat zal het ook blijven. Zonder een dakopbouw vormt het pand aan de Hoofdstraat 134 een “schakel” en zou als zodanig ook moeten worden behandeld.

De gesprekken met de eigenaar van het pand van het perceel Hoofdstraat 120/120A, leiden wel tot een planoptimalisatie.
Dit pand betrekken bij deze centrumplanontwikkeling leidt tot een veel aantrekkelijker en evenwichtiger ontwerp van DunantStaete.

Bestaand kader en context

- Raadsbesluit 20 juni 2019, waarin een bijdrage wordt gevraagd voor de onrendabele top

Beoogd effect

Met de extra bijdrage in de onrendabele top zorgt de gemeente ervoor dat de ontwikkeling van DunantStaete een grote verbeterslag kent.

De 1e fase HD-plein Zuid kan dan snel op gang komen. Door de ontwikkeling wordt het centrum aantrekkelijker, verbetert het verblijfsklimaat en worden de belangen van de lokale economie gediend.

Argumenten

1.1 Toevoeging van het pand van het perceel Hoofdstraat 120/120A versterkt het Plan DunantStaete, welke weer het centrum versterkt

Door het bovengenoemde pand toe te voegen aan de ontwikkeling, komt een kwalitatief beter plan tot stand. Het gehele plan DunantStaete voorziet in de sanering van winkelruimte, de realisatie van een extra verbinding naar het HD-plein en het toevoegen van 36 appartementen. De sanering van de winkelruimtemeters maakt dat leegstand wordt tegengegaan.

1.2 De bijdrage van de gemeente maakt het plan haalbaar

Mede op verzoek van de gemeenteraad is de haalbaarheid onderzocht om het pand van het perceel Hoofdstraat 120/120A op te nemen in de ontwikkeling. Een dergelijke herontwikkeling waarbij, bestaand vastgoed deels wordt gesloopt en vervolgens nieuwbouw wordt gerealiseerd, gaat in dit geval gepaard met kapitaalvernietiging en leidt tot een hoger plantekort.

1.3 De hoogte van de extra exploitatiebijdrage is verantwoord

De businesscase van de initiatiefnemers is beoordeeld op marktconformiteit. Daaruit is geconcludeerd dat de nu voorgenomen aanvullende bijdrage verantwoord is, zowel bedrijfseconomisch als qua staatssteun. Zie de memo van BBN Adviseurs, welke als bijlage is opgenomen. In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst zullen nadere afspraken worden gemaakt over een herijking van de diverse kosten en opbrengsten (met inachtneming van het nu berekende maximumtekort van 335.000 euro), alsmede over zelfbewoning en een anti-speculatiebeding.

2.1 De gemeenteraad heeft budgetrecht

De gemeenteraad heeft budgetrecht en dient deze wijziging ten opzichte van het eerder beschikbaar gestelde krediet.

3.1 Bekendmaking schaadt het financiële belang van de gemeente.

Openbaarmaking van de memo inzake berekening DSP en van de opzet “stichtingskosten” en al hetgeen hierover wordt besproken in de vergadering, schaadt het financieel belang van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven nadat het project is gerealiseerd.

Kanttekeningen

Door niet in te stemmen met dit voorstel hoeft de gemeente de gevraagde investering niet te doen. Daarmee is dan wel de kans verkeken om het pand van het perceel 120/120A op te nemen in de ontwikkeling van DunantStaete.

Financiële consequenties
De maximale nettobijdrage in de onrendabele top aan het plan DunantStaete is € 335.000,-. Daar bovenop komt een bedrag van € 65.000,- voor bijkomende (ambtelijke) plan- en ontwikkelkosten.

Aanpak, uitvoering en participatie

De belanghebbende partijen informeren over uw besluit.

Duurzaamheid
De investering vindt plaats in het kader van het gemeentelijk streven om het centrum te verduurzamen door de noodzakelijke herontwikkelingen te bevorderen. De duurzaamheid is hierbij aan de orde op diverse thema's zoals bijvoorbeeld duurzaam vastgoed, een duurzame leefomgeving en een duurzame lokale economie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel is exclusief gericht aan de gemeenteraad van Hillegom.

Urgentie

Het heeft de voorkeur om de belanghebbende partijen op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1. Stichtingskosten opzet (vertrouwelijk) d.d. 14-5-2020
2. Memo inzake berekening DSP d.d. 31 augustus 2020 (vertrouwelijk)
3. Begrotingswijziging R2014
4. Raadsbesluit d.d. 20-06-2019 Ontwikkeling 1e fase HD-Plein Zuid

namens het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw	Dhr. A. van Erk
secretaris	burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 15 september 2020 met als onderwerp Kredietvoorstel onrendabele top DunantStaete

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Een projectbudget beschikbaar te stellen van € 400.000, ten laste van de algemene reserve, voor de dekking van de onrendabele top die ontstaat door het plan DunantStaete uit te breiden met het pand gelegen op het perceel Hoofdstraat 120/120A;
2. De begrotingswijziging A10 vast te stellen, waarmee het projectbudget beschikbaar komt voor het project DunantStaete;
3. De door het college opgelegde geheimhouding voor de memo inzake berekening DSP d.d. 31 augustus 2020 en voor de bijlage ”Stichtingskosten d.d. 15-05-2020”, op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 Wob te bekrachtigen, omdat openbaarmaking het financieel belang van de gemeente schaadt. De geheimhouding wordt opgeheven zodra het project is gerealiseerd.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 oktober 2020,

Mevr. drs. P.M. Hulspas-Jordaan griffier	Dhr. A. van Erk voorzitter