

Dringend verzoek aan het bestuur en de politiek in Hillegom

Geacht College en gemeenteraad van Hillegom.

Aanleiding voor deze brief

Deze ochtend kreeg ik bezoek van een directeur met zijn makelaar inzake verhuur van mijn winkel aan het Henri-Dunantplein 22 in Hillegom, waaruit onlangs Schoonderbeek is vertrokken. Deze keten heb ik benaderd omdat ik ervan overtuigd ben dat de aanwezigheid van een winkel van die soort een verrijking kan zijn van het winkelaanbod in onze gemeente. De winkel is ca 375m² groot en kan een degelijke winkelformule faciliteren.

De reactie van deze heren, na een toelichting van mij op de (gemeentelijke) plannen rond het plein en na een rondleiding door het centrum en de winkel, was als volgt: “Als je hier nu een winkel opent, zit je nog zeker tien jaar in de rotzooi.” En dit zijn niet de eersten die dit roepen.

Het zijn woorden van zeer ervaren (landelijke) ondernemers. Zij zijn geschrokken van de leegstand in deze gemeente en de beperkte infrastructuur. De locatie vinden zij zeer geschikt, maar de omstandigheden zorgwekkend.

Gemeente als ondernemer

Met de aankoop van alle panden in het gebied Henri-Dunantplein zuid tot aan de Hoofdstraat, werpt de gemeente zich op als ondernemer. Uiteraard is het plan om anderen het gebied te laten ontwikkelen, maar toch zijn dit private handelingen waarbij risico wordt genomen.

Het verschil tussen een private ondernemer en een bestuurlijke ondernemer is evenwel dat de gemeente onderneemt met gemeenschapsgeld en de beslissers persoonlijk geen financieel risico lopen. Het feit echter dat de gemeente onderneemt met gemeenschapsgeld, zou ethisch een zware last moeten zijn om dit avontuur tot een goed einde te brengen.

Let wel, Er is meer dan € 6.000.000,= aan deze activiteit besteed/gereserveerd; ongeveer € 260,=, per inwoner van Hillegom. Een lening van dit bedrag bij de BNG vraagt een rente tussen 3 en 4 procent. Gemiddeld is dat ca. € 240.000,= per jaar. In vijf jaar tijd is dat 1,2 miljoen.) Bij een gewone bank is dat bedrag hoger. Gemeente Hillegom had dit bedrag naar ik heb begrepen in reserve en de raad heeft er zijn goedkeuring aan gegeven dat geld als ondernemer te besteden. Dat bedrag had ook ergens anders aan kunnen worden besteed of om de WOZ te verlagen.

Wanneer een gemeente zich opstelt als ondernemer is het zaak om de risico's zoveel als mogelijk in te perken en daarvoor de hoogst noodzakelijke stappen te ondernemen.

Dringend verzoek aan het bestuur en de gemeenteraad van Hillegom

Erbarmelijke staat

De huidige staat van het Henri-Dunantplein zuid en de door de gemeente aangekochte panden, verkeren in erbarmelijke staat. Ik denk dat er niemand is die deze stelling zal ontkennen.

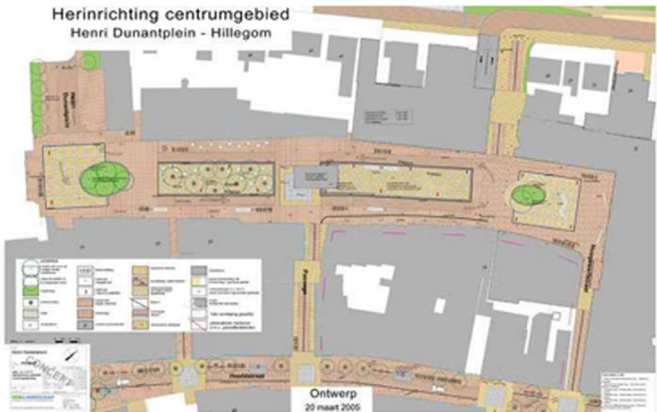
De plannen met het door de gemeente opgekochte vastgoed worden toegejuicht. Ook daar zullen weinigen anders over denken.

Het is daarnaast ook een feit dat er geen plan is voor het plein aan de zuidzijde zelf.

Al in 2005 is de gemeenschap verblijd met het eerste plan voor het plein.

2.4 Eerdere visies op het Henri-Dunantplein
2005 Bureau Hollands Landschap

In 2005 is er door de gemeente een visie voorgelegd aangaande de herinrichting van het Henri-Dunantplein na de ontwikkeling van Brakershof. Daarbij zijn heldere afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het plein. (Afspraken zijn onder meer vastgelegd in een verslag van de informatiebijeenkomst op 30 maart 2005 te Flora)



Onder meer het laden en lossen ten behoeve van de bevoorrading van winkels zou worden gegarandeerd en de parkeerplaatsen op het Henri-Dunantplein zuid zouden worden behouden.

Daarmee werden niet alle eisen van de winkeliers ingewilligd. De winkeliers hadden een enquête onder de klanten gehouden en de uitkomst daarvan gaf duidelijk aan dat **praktisch 100 % van de ondervraagde klanten en winkeliers het parkeren in de openbare ruimte op het Henri Dunantplein zuid gehandhaafd en verbeterd wilden zien.** (De uitkomsten van de enquête zijn destijds aan het bestuur overhandigd)

Na 2005 zijn naar schatting de plannen aangaande de invulling van het vastgoed rondom- en over het plein zelf zeker meer dan een paar honderd keer besproken in groter of kleiner (gemeentelijk) comité. Daarnaast is er veel gemeenschapsgeld gespendeerd aan adviserende bureaus, manuren, rapporten, bijeenkomsten en zo meer.

We zijn nu twintig jaar verder en, ondanks alle menselijke- en financiële inspanningen, is er nog steeds sprake van dezelfde erbarmelijke staat van het plein met dezelfde staat van het vastgoed en het plein aan de zuidzijde, met exact dezelfde risico's voor het ontwikkelen van dit gebied als twintig jaar geleden.

Dringend verzoek aan het bestuur en de gemeenteraad van Hillegom

De uitdaging

Het is een zekere illusie om te veronderstellen dat het aangekochte vastgoed in deze staat van het onroerend goed en van het plein op korte termijn wordt verkocht, voor een redelijke prijs die de investering met gemeenschapsgeld zal billijken of binnen een termijn zal worden gerealiseerd, die redelijkerwijs aan een dergelijke ontwikkeling wordt toegeschreven.

Immers, de sloopkosten zijn hoog, het bouwrijp maken van de grond idem dito, dan moeten de plannen worden uitgewerkt (ook kostbaar) om vervolgens de tijd nog uit te zitten die de procedures vragen, terwijl het geld van de gemeente of de ontwikkelaar daar al in vastligt. En dat alles onder de dwingende voorwaarden dat er boven de bedrijfsruimtes voldoende sociaal- en midden huur of koopwoningen worden gerealiseerd, waarvan wij inmiddels allemaal kunnen weten dat die woningen een negatieve kasstroom tot gevolg hebben.

De bouwkosten van een nieuwbouwappartement in de gemeente Hillegom van 70/80m² kost op dit moment ongeveer € 300.000,= tot € 350.000,= , inclusief de grond. (Zie appartementen project Tuindorp) Alle kosten rondom bouw zijn stijgende.

Ofwel; hoe sneller de ontwikkeling op zuid wordt gestart, hoe lager de stichtingskosten van de gebouwen. Hoe beter de verkoopbaarheid voor de ontwikkelaar. Hoe groter de kans dat het project wordt vlot getrokken.

Daar komt bij dat in maart volgend jaar de gemeenteraadsverkiezingen zijn en ieder van u weet dat deze situatie zelden tot versnelling van projecten leidt.

Niet achteraan beginnen

Als een ontwikkelaar/ondernemer morgen dit probleem op zijn stoep heeft liggen, zal hij geen twee keer nadenken over wat hem te doen staat.

Allereerst begin je met de stoep schoon te vegen. Daarmee presenteert je jouw eigendom op de allerbeste manier als binnen de financiële randvoorwaarden mogelijk is.

Via de gemeentelijke vergaderingen (en inmiddels ook een brief) wordt duidelijk dat een landschapsarchitect is gevraagd om een plan voor de noordzijde te maken, er werk wordt gemaakt aan de verwijdering van het rode-kruis-beeld aldaar en door de raad gemaand is om snel met Albert Heijn om de tafel te gaan zitten, met ook Aldi en de bibliotheek in het achterhoofd.

Maar wat wordt er nu dan aan de verkoopbaarheid van zuid gedaan? Op welke wijze wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor ondernemers om de risico's te overwegen die de ontwikkeling van dit vastgoed met zich meebrengt.

Ik denk dat een eerlijk antwoord op deze vraag is, helemaal niets.....

Dringend verzoek aan het bestuur en de gemeenteraad van Hillegom

In een bijeenkomst met de gemeente vorig jaar, is het plan van de tijdelijke opknapbeurt dat door de omliggende ondernemers van het plein, vorig jaar, is aangereikt, op de lange baan geschoven. Er is letterlijk gezegd, dat geld kunnen we maar één keer uitgeven.

Daaruit blijkt, in ieder geval voor de opgave op zuid, een miskenning van de taak die de gemeente heeft om de risico's van de aankopen in te perken.

Het grootste probleem van de gemeente ligt niet aan de noordzijde maar aan de zuidzijde. Je zult hier niet één keer moeten investeren, maar waarschijnlijk wel drie keer.

Dat is de consequentie van de aankopen van het vastgoed. Werken aan vergroening aan de noordzijde is prettig voor de omwoners, het laten liggen van de zuidzijde is een verlies voor de hele gemeenschap. En de geldmeter loopt volop door, besteed aan minder belangrijke problemen.

Wat dan wel

Op korte termijn kunnen twee wezenlijk belangrijke activiteiten worden ondernomen.

1.

Allereerst kan het Java terrein, waar met gemeenschapsgeld het pand is aangekocht en gesloopt, per direct worden ingericht en gebruikt als tijdelijke parkeervoorziening met een ligusterhaag eromheen.

Daarmee heb je twee grote winstpunten. Allereerst toon je aan bestaande en nieuwe ondernemers dat het centrum dat er actief wordt gewerkt aan het aantrekken van bezoekers en geef je de inwoners alvast iets terug van deze investering. Het terrein is nu alweer lange tijd niet in gebruik. Een ondernemer kan zich dat niet permitteren. Waarom zou je dit gebied in hemelsnaam niet benutten om kracht uit te stralen van ons centrum.

Tegen de tijd dat het terrein nodig is voor bouwketen, kan dat deel of het hele terrein worden afgezet daarvoor. Ook voor het gebruik voor de bouw is een verharde (gravel?) ondergrond welkom. Maar bovendien, zal de gemeente dit terrein als parkeerfaciliteit hard nodig hebben als de parkeergarage aldaar wordt opgeknapt.

Waarom dan nu niet meteen dat terrein inrichten. Waar wacht iedereen op? Verhard het plot en zet deze af met bijvoorbeeld liguster, dan lijkt het meteen ook een stuk groener en minder desolaat.

2.

Ten tweede kan (een deel) van de aangekochte panden nu alvast worden gesloopt ten behoeve van een doorgang naar de Hoofdstraat. Denk daarbij aan de doorgang die er destijds ook was in de winkel van Schoonderbeek.

Deze doorgang kan worden afgezet met houten wanden die kunnen worden beplakt met aardige afbeeldingen of impressies van wat er zou kunnen worden gebouwd.

Dringend verzoek aan het bestuur en de gemeenteraad van Hillegom

Het belang van deze “schone stoep” activiteit dient meerdere doelen.

Het verhoogt de aantrekkingskracht van het centrum doordat de leegstand wordt verkleind, de bereikbaarheid van de Hoofdstraat wordt vergroot en daarmee het aantal bezoekers, de uitstraling van het gebied (zelfs met houten wanden) wordt verbeterd. Beter kijken naar vrolijke platen dan een uitgeleefde rotzooi, wat nu het eerste is wat je ziet als je het plein op komt rijden.

Daarnaast zal duidelijk zijn dat die sloop toch onderdeel zal uitmaken in de prijs. Dan kan de gemeente dat net zo goed nu meteen doen, teneinde de aantrekkingskracht van het gebied te verhogen.

De prijs

Laten we nu eens gek doen en zeggen dat deze twee schone stoep activiteiten samen driehonderdvijftigduizend euro kosten. Een deel van die kosten zal toch moeten worden gemaakt met de sloop van het vastgoed en zit al dan niet in de prijs. Daarnaast zal ten tijde van het opknappen van de parkeergarage het Javaterrein sowieso als parkeerterrein moeten worden ingericht. Waarom dan niet nu meteen.

Gegeven het feit dat een opknapbeurt van het plein aan de zuidzijde al in 2005 is toegezegd en tot op heden is uitgesteld, de kansen op ontwikkeling van het vastgoed worden vergroot en het centrum aantrekkelijker wordt gemaakt, niet alleen voor investeerders van het vastgoed van de gemeente, maar ook voor elders in het centrum, kan deze uitgave bijzonder goed worden verdedigd en als verantwoord worden uitgelegd.

Samenvattend is het dringende verzoek

Neem verantwoordelijkheid voor de aankopen die reeds zijn gedaan, verklein de financiële risico's en bespoedig waar mogelijk het proces van de ontwikkeling door het gebied een kwaliteitsslag te geven.

Daartoe kan op zeer korte termijn het Javaterrein als parkeerfaciliteit worden ingericht en een tijdelijke passage naar de Hoofdstraat via het voormalige Schoonderbeek gebouw worden gerealiseerd.

Zo wordt zichtbaar de leegstand verkleind, het gebied vergroend en aantrekkelijker gemaakt voor investeerders en bezoekers aan het centrum en het leed voor omliggende ondernemers verzacht.

De noodzakelijke uitgaven zijn verantwoord vanwege lang uitgestelde kosten en voorspelbare zekere toekomstige uitgaven.

Graag uw reactie,

, juli 2025.

Dringend verzoek aan het bestuur en de gemeenteraad van Hillegom