

Aankoop panden aan de Hoofdstraat en geactualiseerde grondexploitatie Henri Dunantplein

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-25-426954
Datum collegevergadering: 27 mei 2025
datum raadsvergadering: 26 juni 2025
agendapunt:
portefeuillehouder: Mevr. C.J. Hoekstra
behandelend ambtenaar: Laura Werger
emailadres: l.werger@hltsamen.nl
programma: Leefomgeving

Wij stellen voor:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Hoofdstraat 134 en 136, kadastraal bekend als gemeente Hillegom sectie A nummer A7609 A.1 en gemeente Hillegom sectie A nummer A7609 A.2.
2. De (geactualiseerde) Grondexploitatie Henri Dunantplein d.d. 13 maart 2025 vast te stellen.
3. De begrotingswijziging **R10** vast te stellen.
4. De geheimhouding op de koopovereenkomst Hoofdstraat 134 en 136, het taxatierapport met kenmerk GEHEIM TMS Hoofdstraat 134-136 Hillegom 25L063 op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij de notaris) en de geheimhouding op de GREX en de rapportage grondexploitatie Henri Dunantplein 2025 op te heffen op het moment dat de raad besluit de laatste versie van de grondexploitatie vast te stellen en de grondexploitatie in zijn geheel af te sluiten.

Inleiding

Vele jaren is in Hillegom gesproken over diverse ontwikkelplannen in het centrumgebied tussen de Hoofdstraat en het Henri Dunantplein. Op 17 oktober 2024 is de gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein vastgesteld door de gemeenteraad. Deze gebiedsvisie is een visie op hoofdlijnen die verder uitgewerkt wordt aan de hand van deelplannen. Eén van de deelplannen is de locatie voormalige Dunantstaete. De gemeente is eigenaar van een deel van de voormalige Dunantstaete. Begin 2025 werd het onroerend goed gelegen aan de Hoofdstraat 134 en 136 te koop aangeboden. Deze panden grenzen direct aan de panden van de voormalige Dunantstaete welke al in het bezit zijn van de gemeente. Ook is er sprake van een recht van overpad. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen tot de aankoop van de panden en stelt de gemeenteraad voor om geen wensen en bedenken te hebben ten aanzien van de aankoop.

De kosten voor de aankoop van de panden wordt opgenomen in de geactualiseerde Grondexploitatie Henri Dunantplein welke ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Zowel de koopovereenkomst, de taxatie als de grondexploitatie bevatten informatie die bij openbaarmaking de economische en financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 onder b van de Wet open overheid wordt daarom door het college geheimhouding op deze documenten opgelegd.

Deze geheimhouding is van kracht tot de gemeenteraad besluit deze op te heffen. Voor de koopovereenkomst en de taxatie geldt dat bij juridische levering de geheimhouding kan worden opgeheven omdat vanaf dat moment via het kadaster de aankoopinformatie openbaar wordt. Voor de grondexploitatie blijft de geheimhouding van kracht tot de gemeenteraad besluit deze op te heffen na oplevering van het totale project.

Bestaand kader en context

- Raadsbesluit 17 oktober 2024 vaststelling gebiedsvisie Henri Dunantplein
- Met Trots Vooruit! Coalitieakkoord 2022 – 2026
- Heerlijk Hillegom, Duurzame (proef)tuin van Holland, Omgevingsvisie Hillegom 2021
- Raadsbesluit 16 mei 2024 aankoop panden in het project Dunantstaete en vaststellen grondexploitatie HD-plein e.o.
- Motie van 29 juni 2023 waarin de raad onder meer verzoekt om met een samenhangende gebiedsvisie te komen.

Beoogd effect

Door het in eigendom verkrijgen van de panden aan de Hoofstraat 134 en 136 vergroot de gemeente de strategische grondpositie. Hierdoor kan een verdere impuls gegeven worden aan de realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein. Door het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie en de begrotingswijziging wordt de financiering voor de aankoop van de panden gerealiseerd.

Argumenten

1.1. Aankoop is strategisch en past binnen beleid.

Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet moet het college om wensen en bedenkingen vragen aan de gemeenteraad als de aankoop ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. De aankoop van het vastgoed aan de Hoofdstraat 134 en 136 is een strategisch aankoop die past binnen het situationele grondbeleid. De aankoop heeft als doel de realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein mogelijk te maken. Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop.

1.2. Vergroten strategische grondpositie en ontwikkelmogelijkheden.

De panden aan de Hoofstraat 134 en 136 worden aan de achterzijde omsloten door de panden die al in het bezit zijn van de gemeente. Er is sprake van een recht van overpad. Door deze panden aan te kopen vergroot de gemeente de strategische grondpositie en het te ontwikkelen bouwvlak. Dit geeft een verdere impuls aan de realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein.

1.3. Aankoop past in situationeel grondbeleid.

De gemeente heeft een situationeel grondbeleid. Dat houdt in dat per opgave en per project een afweging kan worden gemaakt welke vorm van grondbeleid het meest effectief is voor het bereiken van een of meerdere maatschappelijke doel(en). De aankoop van de Hoofstraat 134 en 136 past in het situationele grondbeleid en vergroot de mogelijkheden om de ambities uit gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein te realiseren.

1.4. Aantal te realiseren woningen wordt uitgebreid.

Door toevoeging van de panden aan de Hoofdstraat 134 en 136 kan ook het aantal in gebied te realiseren woningen worden uitgebreid.

1.5. Aankoopprijs is marktconform.

Het vastgoed is getaxeerd door een onafhankelijke professionele taxateur. De aankoopprijs is marktconform.

1.6. Kosten aankoop beperkt door huuropbrengsten.

De panden worden gekocht in verhuurde staat. Doordat de huuropbrengsten de exploitatielasten de komende jaren dekken, zijn de kosten van de aankoop beperkt.

2.1. Vaststellen van (geactualiseerde) grondexploitatie is bevoegdheid gemeenteraad.

Voor de realisatie van de gebiedsvisie voor het Henri Dunantplein is een grondexploitatie opgesteld waarin alle kosten en baten zijn opgenomen. Deze grondexploitatie dient jaarlijks geactualiseerd te worden. Door aankoop van de panden aan de Hoofdstraat 134 en 136 is verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie. Het vaststellen van de (geactualiseerde) grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3.1. Actualisatie grondexploitatie moet begrotingstechnisch worden verwerkt.

Met de vaststelling van de begrotingswijziging worden de consequenties van de actualisatie van de grondexploitatie begrotingstechnisch op de juiste wijze verwerkt. Het vaststellen van de begroting en begrotingswijzigingen is een bevoegdheid van de raad.

4.1. Na juridische levering wordt aankoopinformatie openbaar

Voor de koopovereenkomst en de taxatie geldt dat per de datum van de juridische levering de geheimhouding vervalt omdat vanaf dat moment via het kadaster de aankoopinformatie openbaar wordt. Voor de grondexploitatie blijft de geheimhouding van kracht tot de gemeenteraad besluit deze op te heffen na oplevering van het totale project.

Kanttelingen

1.1. De panden zijn verhuurd

Het onderhandelingsresultaat is dat de panden gekocht worden in verhuurde staat. Op grond van artikel 7:226 van het Burgerlijk Wetboek breekt koop geen huur. Dit betekent dat met de aankoop van de panden er niets verandert in de lopende huurovereenkomsten. De huurcontracten zijn door de gemeentelijke advocaat inhoudelijk beoordeeld. Om de gewenste ontwikkelingen voor het Henri Dunantplein mogelijk te maken, moet de gemeente met de huurders overeenstemming bereiken over het toekomstige gebruik.

Uit de beoordeling van de huurcontracten blijkt dat strikt formeel de huur voor de twee woningen per 2028 en voor het bedrijfsgedeelte pas per 2033 kan worden opgezegd. Met wederzijds goedvinden kunnen huurder en verhuurder hiervan afwijken. Als het niet lukt om tot passende afspraken te komen is uiteindelijk tussenkomst van een rechter noodzakelijk om de huurovereenkomsten te beëindigen.

Zowel het komen tot een gezamenlijke afspraak als een gang naar de rechter brengen extra kosten met zich mee en kunnen tot vertraging leiden. Ondanks dit risico geniet het aankopen van de panden de voorkeur. Dit komt door de erfdienstbaarheid (recht van overpad) die is vastgelegd. De panden en de gronden die al in het bezit zijn van de gemeente omsluiten de toegang tot de woningen en de achteringang van het bedrijfspand van de Hoofdstraat 134-136. Daarom is er een recht van overpad en dient de toegang te allen tijde te worden verleend. Hierdoor kan de gemeente een deel van de eigen grond

niet gebruiken voor bebouwing. Met de aankoop van Hoofdstraat 134-136 vervalt deze erfdienstbaarheid en kan het volledige gebied ontwikkeld en bebouwd worden. Het college zal in gezamenlijk overleg zo spoedig mogelijk proberen te komen tot afspraken om tot uitvoering van de visie te komen en oplevering van de panden.

1.2. Nog geen concrete plannen

Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen vastgesteld voor de panden in eigendom van de gemeente op de locatie voormalige Dunantstaete. De ruimtelijke invulling van de locatie is onder andere afhankelijk van de gewenste programmering, stedenbouwkundige mogelijkheden, de samenwerking met andere pandeigenaren en financiën. Tot er een concreet en haalbaar plan is vastgesteld, dient het onderhoud en de exploitatie van de gebouwen te worden gerealiseerd.

1.3. Risico op negatieve exploitatie

Het uitgangspunt is dat de huurinkomsten de exploitatielasten dekken. Als de huurinkomsten niet worden gerealiseerd en/of de exploitatielasten hoger uitvallen, is het risico op een negatieve exploitatie aanwezig. Het risico wordt als laag ingeschat.

Financiële consequenties

De aanschaf van de panden (kosten koper) betreft een strategische aankoop. Het budget voor de aankoop is opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie Henri Dunantplein. De toevoeging van de panden aan de Hoofdstraat 134 en 136 leidt tot een kleine toename van het negatieve resultaat van de grondexploitatie. De actualisatie van de grondexploitatie is financieel verwerkt in begrotingswijziging R10.

Juridisch kader

- Artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet
- Artikel 169 lid 4 Gemeentewet
- Artikel 189 Gemeentewet
- Artikel 27 Financiële verordening Gemeente Hillegom 2023
- Artikel 3.1.3. Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026

Aanpak, uitvoering en participatie

Wanneer de gemeenteraad de geactualiseerde grondexploitatie en de begrotingswijziging vaststelt wordt de wederpartij geïnformeerd en de notaris verzocht om de levering voor te bereiden.

Duurzaamheid

De investeringen die worden gedaan voor de ontwikkeling van het Henri Dunantplein zijn zo duurzaam mogelijk. Denk hierbij onder andere aan het vergroenen van het Henri Dunantplein en het gebruik van bouwmaterialen. Daarnaast moeten het geheel voldoen aan de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) Gebouw zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Hoog. Het heeft de voorkeur om de verkopende partij op de kortst mogelijke termijn duidelijkheid te bieden over de totstandkoming van de transactie.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. GEHEIM (concept) Koopovereenkomst
2. GEHEIM Taxatierapport TMS Hoofdstraat 134-136 Hillegom 25L063
3. GEHEIM (geactualiseerde) grondexploitatie Henri Dunantplein 2025
4. Begrotingswijziging R10

Namens het college van Hillegom,

M. Witkamp
Secretaris

R. ter Hark
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 20 mei 2025 met als onderwerp **Aankoop panden aan de Hoofdstraat**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 169 lid 4 en artikel 189 Gemeentewet, artikel 27 Financiële verordening Gemeente Hillegom 2023 en artikel 3.1.3. Nota Grondbeleid Hillegom 2022-2026,,

Besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Hoofdstraat 134 en 136, kadastraal bekend als gemeente Hillegom sectie A nummer A7609 A.1 en gemeente Hillegom sectie A nummer A7609 A.2.
2. De (geactualiseerde) Grondexploitatie Henri Dunantplein d.d. 13 maart 2025 vast te stellen.
3. De begrotingswijziging **R10** vast te stellen.
4. De geheimhouding op de koopovereenkomst Hoofdstraat 134 en 136, het taxatierapport met kenmerk GEHEIM TMS Hoofdstraat 134-136 Hillegom 25L063 op te heffen per datum juridische levering (aktepassering bij de notaris) en de geheimhouding op de GREX en de rapportage grondexploitatie Henri Dunantplein 2025 op te heffen op het moment dat de raad besluit de laatste versie van de grondexploitatie vast te stellen en de grondexploitatie in zijn geheel af te sluiten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 26 juni 2025,

Y.P.A. Hermans
Griffier

R. ter Hark
Voorzitter