

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			19-0160152	1
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
A. Stroo		Ruimte	(0174) 672578	<b>08 JULI 2019</b>
ONDERWERP				
Motie 28 januari 2014 'De HAK'				

Geachte raad,

In januari 2014 heeft de gemeente de samenwerkingsovereenkomst Westlandse Zoom met Bouwfonds (BPD) herijkt, zodat de oude afspraken in de samenwerkingsovereenkomst uit 2006 geactualiseerd konden worden met de nieuwe inzichten. Bij de bespreking van deze overeenkomst in uw raad (dd. 28 januari 2014) nam het college de aangekondigde motie (zie bijlage) over, die opdroeg definitief af te zien van het transformeren van glastuinbouw naar woningbouw in 'De HAK'. In lijn met het raadsvoorstel wees uw raad de locatie Liermolen / Molensloot aan als alternatief te ontwikkelen locatie. En in geval van onhaalbaarheid, droeg uw raad het college op om te zoeken naar een andere locatie nabij een kern die niet (meer) tot het duurzaam glastuinbouwgebied behoort, of waar duurzame glastuinbouw niet mogelijk is.



'De HAK' locatie

Allereerst vinden wij het gepast uw raad excuses aan te bieden voor het lange uitblijven van de beantwoording van deze motie.



Op 28 januari 2014 heeft het college de motie overgenomen in de verwachting en het vertrouwen dat deze kon worden uitgevoerd. In deze brief informeren wij u over de wijze waarop is omgegaan met de verschillende aspecten van de motie en de gevolgen die zijn verbonden aan de eventuele uitvoering. Op 12 december 2017 heeft uw raad besloten om in te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en BPD inzake de woningbouwlocaties Liermolen en Molensloot. Het financieel resultaat van de grondexploitatie Liermolen, dat in het raadsvoorstel was opgenomen, liet een tekort zien van € 7,5 miljoen. Vanwege dit tekort was Liermolen, in financiële zin, niet geschikt als compensatie voor de grondexploitatie van 'de HAK'. Die zou immers met een positief resultaat kunnen worden ontwikkeld.

Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst was dat BPD de actieve grondexploitatie Liermolen van de gemeente 'overnam'. Als gevolg van de daarbij behorende grondruil, had de gemeente vanaf dat moment ook niet meer de mogelijkheid om Liermolen als alternatieve locatie aan te bieden aan OBWZ.

Overigens is in deze samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat, met de uitwerking van Liermolen, BPD is gecompenseerd voor de ontwikkeling en realisatie van 82 woningen, indien 'De HAK' niet zou worden ontwikkeld als woningbouwlocatie. De compensatie waar in het nu voorliggende voorstel op wordt gedomd betreft derhalve uitsluitend het tekort in de grondexploitatie van OBWZ.

Financieel is onderzocht of een willekeurige andere locatie nabij een kern die niet (meer) tot het duurzaam glastuinbouwgebied behoort, of waar duurzame glastuinbouw niet mogelijk is, als alternatieve compensatie zou kunnen dienen. Dit financiële onderzoek, aan de hand van normbedragen uit de grondexploitatie OBWZ, heeft duidelijk gemaakt dat een dergelijke glastuinbouwlocatie niet voldoende oplevert om als compensatie te kunnen dienen.

Vanwege het ontbreken van compensatiemogelijkheden komt het college tot de slotsom dat uitvoering van de motie en dus het in stand houden van glastuinbouw op 'De HAK', de volgende financiële consequenties heeft.

De gemeente dient ten eerste een bedrag van € 4,6 miljoen te betalen aan OBWZ om het tekort in de grondexploitatie te compenseren.

Hiernaast zijn we verplicht de al verworven gronden in 'De HAK' uit de gezamenlijke grondbank terug te kopen - voor een bedrag van € 6 miljoen. Deze gronden leveren bij het realiseren van glastuinbedrijven circa 75% minder op dan bij woningbouw en daarom dienen deze gronden te worden afgewaardeerd met € 4,5 miljoen.

Het effect op het financiële resultaat van de gemeente is € 4,5 miljoen, omdat het verlies voor de financiële compensatie ad. € 4,6 miljoen al enkele jaren geleden is genomen (verwerkt in Voorziening grondexploitatie). Daarnaast komt een deel van de compensatie indirect ook weer ten goede aan de gemeente, als 50% aandeelhouder van OBWZ. Daardoor zal het uiteindelijke financiële effect nog verder afnemen. Voor het afwaarderen van de gronden is geen dekking, hetgeen zou betekenen dat wij aan uw raad een extra dekkingsvoorstel van € 4,5 miljoen dienen voor te leggen.

Het college staat voor de vraag, of uitvoering geven aan de motie van 28 januari 2014, anno 2019 nog steeds de beste optie is. Het in stand houden van glastuinbouw op 'De HAK' is in overeenstemming met deze motie en komt tegemoet aan ons glastuinbouwbeleid.

Maar gegeven de financiële situatie van de gemeente Westland is het alsnog ontwikkelen van 'De HAK' inmiddels een verstandig alternatief.

In plaats van een verslechtering van de financiële situatie van maximaal € 4,5 miljoen leidt

herontwikkeling tot een financieel voordeel van € 4,6 miljoen, doordat dit bedrag vrijvalt uit de reservering Voorziening grondexploitatie. Deze vrijval is vrij besteedbaar en kan dan mogelijk ingezet worden voor het realiseren van bereikbare woningen in Westland; dit is een belangrijke wens uit het Westlandprogramma 2018-2022.

Het provinciale plankader laat woningbouw op 'De HAK' niet toe en de gemeente dient nog in overleg te treden met de provincie omtrent mogelijke instemming. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst Westlandse Zoom is er overigens geen sprake van een compensatieverplichting indien de provincie niet zou instemmen met herontwikkeling van 'De HAK'

Het college ziet thans geen mogelijkheden om passende ruimtelijke compensatie voor de 'De HAK' aan te bieden. Voorts vindt het college het, vanwege de huidige financiële positie, niet verantwoord om OBWZ schadeloos te stellen en de gronden af te waarderen. Het college stelt 'De HAK' daarom alsnog beschikbaar voor woningbouw, waarmee de motie als afgedaan wordt beschouwd. In het najaar komen wij bij u terug met een raadsvoorstel ten aanzien van de vrij te vallen reservering in de Voorziening grondexploitatie.

In het vertrouwen uw raad afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Westland,  
de secretaris, de burgemeester,



A.C. Spindler



B.R. Arends

