



zaaknummer: 449883
afdelingsnaam: B&O Projecten
steller: Danielle Timmer

onderwerp: Kredietaanvraag Wet voorkeursrecht gemeenten Koninginneweg

Voorstel

1. Een krediet vast te stellen van € 3.500.000,- voor de verwervingen, het beheer en onderhoud die binnen de Wet voorkeursrecht gemeenten ter plaatse van de Koninginneweg plaatsvinden;
2. Onderstaande begrotingswijziging (nadeel) te verwerken ten laste van programma 5 bestaande uit:
 - a. Voor het beheer en onderhoud is de aanname dat deze het eerste jaar €62.500 zullen bedragen oplopend naar €200.000 in 2021;
 - b. De huurinkomsten zullen naar verwachting de kosten voor beheer en onderhoud dekken;
 - c. De uit deze investering voortkomende kapitaallasten (maximaal €136.500 bij volledige benutting investeringsbedrag);

Programma / thema	Omschrijving	2018 Lasten	2018 Baten	2018 Saldo	2019	2020	2021
05.04 Grondexploitaties	Beheer, onderhoud,	62.500		62.500	110.000	155.000	200.000
05.04 Grondexploitaties	Huurinkomsten		62.500	62.500	110.000	155.000	200.000
05.04 Grondexploitaties	Kapitaallasten	0		0	136.500	136.500	136.500
Totaal begrotingswijziging				0	136.500	136.500	136.500

Hierbij wordt aangemerkt dat het aangekochte vastgoed op basis van de Leegstandwet tijdelijk wordt verhuurd. Over gedane aankopen wordt de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld en de financiële rapportage over de aankopen vindt plaats via de reguliere planning & control cyclus.

Ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente op grond van de artikelen 25 tweede lid, 55 eerste lid en 86 tweede lid Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 10, tweede lid onder b Wet openbaarheid van bestuur is op de volgende bijlagen en het besprokene bij het voorstel "Kredietaanvraag Wet voorkeursrecht gemeenten Koninginneweg" aan de gemeenteraad geheimhouding opgelegd:

- Bijlage 1 Inschatting benodigd krediet Wet voorkeursrecht gemeenten verwerving en onderhoud;
- Bijlage 2 Verhuur, beheer & onderhoud van het aangekochte vastgoed;
- Bijlage 3 Onderhoudskosten van het aangekochte vastgoed;

De betreffende stukken voor de raad zijn ter inzage gelegd in het geheime kastje.

Samenvatting

Op 5 december 2017 heeft het college het besluit genomen om de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen op het gebied tussen Kleine Spoorbomen, Koninginneweg, Stationsplein en het spoor. Dit besluit is met de publicatie in de Staatscourant van 7 december 2017 in werking getreden en op 31 januari 2018 door de gemeenteraad bestendigd.

Het voorstel betreffende het vaststellen van krediet ligt nu aan u voor, waarmee uitvoering kan worden gegeven aan het gevestigde voorkeursrecht.

Inleiding

Op 6 december 2017 is een stedenbouwkundig plan Stationsgebied vastgesteld, waarbij diverse aanvullende vragen door de raad zijn gesteld. Eén van de opgaven betrof het uitwerken van de verkeersafwikkeling van de centrumring. In de gewenste toekomstige situatie wordt deze in twee richtingen om het Marktplein heen gelegd, via de zoeklocatie Koninginneweg en langs de Kleine Spoorbomen.

In 2017 is vijfmaal een klankbordgroep Koninginneweg bijeengewees, om te onderzoeken wat de mogelijkheden hierbij zijn. Daaruit zijn enkele potentiële oplossingen naar voren gekomen. Deze oplossingen laten zien dat verwerving van gronden nodig is om uitvoering te geven aan de wens om de centrumring om te leggen.

Voor de gemeente is het belangrijk om regie op deze ontwikkeling te hebben, het onderzoek naar de mogelijkheden ongehinderd te kunnen doen zonder dat eventuele speculanten een ontwikkeling bemoeilijken of onmogelijk maken. Om die reden heeft het college op 5 december 2017 besloten de Wet voorkeursrecht gemeenten op de zoeklocatie Koninginneweg te vestigen. Dit besluit is in de raad van 31 januari 2018 bestendigd. Het einde van de looptijd van het voorkeursrecht is op 31 januari 2021. De wet schrijft voor dat eigenaren die hun perceel wensen te verkopen, dit in eerste instantie aan de gemeente dienen aan te bieden.

Inmiddels hebben tussen januari en april 2018 vier eigenaren hun perceel aangeboden aan de gemeente. De beginselbesluiten over de drie percelen zijn genomen, waarmee het college heeft aangegeven de onderhandelingen met de eigenaren te willen opstarten.

Er is geld nodig om deze onderhandelingen ook daadwerkelijk met een aankoop te kunnen afsluiten. Zo wordt uitvoering gegeven aan het reeds genomen besluit over de Wet voorkeursrecht gemeenten, zowel het vestigen ervan door de raad als de beginselbesluiten door het college.

Probleemstelling/doel

Het doel van het vaststellen van het krediet is om uitvoering te geven aan de geplaatste Wet voorkeursrecht gemeenten. Met het krediet zullen percelen aan de Koninginneweg worden verworven, voor zover de eigenaren deze willen verkopen. Met deze aankopen krijgt de gemeente de regie in handen om de plannen voor het omleggen van de centrumring verder uit te werken met als doel een kwaliteitsslag in het centrum te maken, de doorstroming op de centrumring te verbeteren en de bereikbaarheid van centrum en station te vergroten.

In het eerste kwartaal van 2019 wordt naar verwachting het stedenbouwkundig plan Stationsgebied aan de raad aangeboden ter besluitvorming. In dit plan zal ook duidelijk worden hoe de centrumring vorm krijgt en welke gronden zullen (moeten) worden aangekocht. Dat betekent dat er nu een kredietaanvraag wordt gedaan om tijdens de periode *tot aan de verwachte besluitvorming* over het stedenbouwkundig plan Stationsgebied (juli 2018 t/m maart 2019) handelingsruimte te verkrijgen om de percelen van de eigenaren die zich hebben gemeld, ook daadwerkelijk te kunnen aankopen. Zo wordt duidelijk en consistent uitvoering gegeven aan de eerder genomen besluiten.

Na een aankoop zal de gemeente eigenaar zijn van het betreffende perceel en de eventuele opstal (woning, bedrijf, winkel). Als goed huiseigenaar zal de gemeente de opstallen moeten beheren en onderhouden. Dit proces inclusief verhuren zal het team Vastgoed op zich nemen. De insteek is om huurders op basis van de Leegstandwet met een tijdelijk huurcontract gebruik te laten maken van de aangekochte panden. Het onderhoud van de panden zal op een zodanig niveau zijn, dat ze met minimaal

dezelfde staat van onderhoud verkocht kunnen worden in het geval de panden voor de ontwikkeling toch niet nodig blijken te zijn. Achterstallig onderhoud wordt opgelost indien dit noodzakelijk is, waarbij veilig gebruik door de huurder het uitgangspunt is. Door de team Vastgoed zal een extern gespecialiseerd kantoor worden aangetrokken om deze werkzaamheden voor de gemeente uit te voeren.

De verwachting is dat de toekomstige huuropbrengsten van het vastgoed de kosten van het beheer en onderhoud zullen dekken. In de bijlage 'Concept berekening voor de aanvraag krediet Wvg' is een prognose gemaakt van de te verwachten inkomsten op basis van de aannames die zijn gedaan met betrekking tot de aankopen per jaar. We hebben aangenomen dat de huurinkomsten 6% zijn van de aankoopwaarde. Normaal gesproken worden de onderhoudskosten bij de huurinkomsten opgeteld. In dit geval doen we dat niet omdat we ook een huurderskorting moeten geven omdat het een tijdelijke huursituatie betreft. Als er meer of minder wordt aangekocht, dalen of stijgen de huurinkomsten navenant.

Argumenten

1.1 *De gemeente geeft uitvoering aan eerder door haar genomen besluiten*

Met het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten door het college in december 2017 en het bestendigen daarvan door de gemeenteraad in januari 2018 heeft de gemeente haar koers uitgezet. Dit voorstel is een logisch vervolg van dit besluit.

1.2 *De gemeente krijgt regie over de ontwikkeling van het Stationsgebied*

De gemeente heeft de wens om de Stationsstraat autoluw te maken, de doorstroming op de centrumring te vergroten, de bereikbaarheid van station en centrum te verbeteren en een kwaliteitsslag in het centrum te maken. Hiertoe wordt de centrumring via het zoekgebied Koninginneweg om het Marktplein geleid. Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de locatie zijn meer of minder gronden nodig om dit voor elkaar te krijgen. Om deze wensen te kunnen onderzoeken en uiteindelijk uit te voeren is het nodig dat de gemeente de regie houdt zonder gehinderd te worden door mogelijke speculanten of een anderszins prijsopdrijvende werking als gevolg van de plannen.

1.3 *Perceel eigenaren hebben zich aangemeld en verdienen duidelijkheid*

Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft onder de verschillende eigenaren onrust veroorzaakt. Het niet doorpakken op het eerder genomen besluit maakt dat die onrust vergroot wordt.

1.4 *Het niet aankopen van aangeboden percelen leidt tot schade bij de betreffende eigenaren*

In geval de gemeente een aangeboden perceel niet wenst aan te kopen, is de eigenaar vrij het perceel aan derden te verkopen. Deze derde zal het pand echter aankopen mét daarop rustend de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit zal de verkoopbaarheid en de verkoopprijs naar alle waarschijnlijkheid drukken.

3.1 *Verhuur van het aangekochte vastgoed via de Leegstandwet waarborgt de leefbaarheid in de buurt*

Verhuur binnen de Leegstandwet kent een minimale verhuurperiode van zes maanden. Het nadeel van een minimale verhuurperiode is voor nu beperkt aangezien de plannen nog niet concreet zijn. Zodra deze duidelijkheid er is, kan er indien gewenst nog overgestapt worden naar een anti-kraak bewoning.

Belangrijk voordeel ten opzichte van leegstandsbeheer is dat er minder verloop van huurders zal zijn en de leefbaarheid in de buurt wordt gewaarborgd.

2.2 *Verhuur van het aangekochte vastgoed via de Leegstandwet zorgt voor opbrengsten*

De woningen worden via de Leegstandwet verhuurd via een gespecialiseerd kantoor. Dit levert de gemeente huurinkomsten op, vergt een beperkte gemeentelijke capaciteit en beperkte risico's omdat de externe partij verantwoordelijk is voor het niet verhuren van vastgoed en de niet betalende huurders. De gemeente betaalt het gespecialiseerde kantoor een percentage van de huurinkomsten voor hun diensten.

2.3 *De opbrengsten van de huur dekken de kosten van het beheer en onderhoud*

Om de kosten van beheer en onderhoud te dekken zijn redelijke huurinkomsten gewenst. Met verhuur van het aangekochte vastgoed via de Leegstandwet kunnen de kosten voor het onderhoud gedekt worden.

3.1 *Door het versturen van RIB's blijft de raad direct op de hoogte van de voortgang*

De raad wordt via een raadsinformatiebrief per aankoop geïnformeerd, zodat zij altijd op de hoogte is van de laatste stand van zaken.

3.2 *Financiële rapportages via de reguliere P&C cyclus waarborgt de privacy van de verkoper*

De raad wordt via de reguliere cyclus van planning en control op de hoogte gehouden van de financiële voortgang. De Wet bescherming persoonsgegevens (artikel 1) schrijft voor dat persoonsgegevens (waaronder de handeling “verstrekken door middel van doorzending, verspreiding of enige andere vorm van terbeschikkingstelling”) in principe niet mogen verstrekt (uitzonderingen zoals in artikel 8 zijn in dit geval niet aan de orde). Het staat eenieder overigens vrij om de gegevens voor zover aanwezig via het Kadaster op te vragen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De gemeente heeft niet alle aangekochte percelen nodig voor herontwikkeling*

Als er in het eerste kwartaal 2019 een plan ligt waarbij niet alle aangekochte panden nodig zijn, kan de gemeente besluiten om deze panden weer te verkopen. Dit betekent dat er tijd en energie gestoken is in iets dat niet nodig was en wat tot onrust bij de betreffende eigenaren heeft gezorgd.

1.2 *Marktwaarde van de aankopen daalt onder de aankoopwaarde*

Als er in het eerste kwartaal een plan ligt waarbij niet alle aangekochte panden nodig zijn kunnen we besluiten deze panden weer te verkopen. Het risico bestaat dat de marktwaarde lager is dan de aanschafwaarde. Gezien de tijd tussen de mogelijke verwerving (2^e helft 2018 t/ 1^e kwartaal 2019) en de besluitvorming over de plannen (1^e kwartaal 2019) is dit risico in aantal en omvang beperkt.

1.3 *De aanvraag dekt niet alle verwachte kosten*

De kredietaanvraag die nu voorligt, dekt een deel van de kosten. Welk deel, dat wordt met de vaststelling van de plannen voor het Stationsgebied in het eerste kwartaal van 2019 duidelijk. Dan blijkt of deze kredietaanvraag te ruim of te krap was en zal geld terugvloeien naar de gemeentebegroting of extra geld worden aangevraagd. Daarnaast bestaat een klein risico dat het aangevraagde krediet onvoldoende is tot aan de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld wanneer zich een duur pand aandient. Een eventuele verhoging of nieuwe aanvraag van krediet betreft een nieuw, apart door de raad te nemen besluit.

1.4 *De tijd tussen verwerving en uitvoering is lang*

Panden worden aangekocht, maar de planvorming is nog niet gereed. Het is mogelijk dat de gemeente niet alle benodigde panden op deze wijze kan aankopen en dat een onteigeningstraject nodig is. Afhankelijk van dit traject en mogelijke bezwaren betekent dit al snel dat het 10 tot 15 jaar duren voordat de uitvoering kan starten. Een vorm van goed leegstandsbeheer is essentieel voor de leefbaarheid in de buurt.

1.5 *Mogelijk is een afwaardering van het aangekochte vastgoed nodig*

Afhankelijk van de verdere planvorming en inhoud van het bestemmingsplan is het wellicht nodig om een (versnelde) afwaardering van het aangekochte vastgoed te doen tot de potentiële grondwaarde.

2.1 *Beheerskosten lopen op afhankelijk van de periode tot aan uitvoering*

Het benodigde budget voor het beheer van de panden is moeilijker in te schatten naar mate het langer duurt voordat de uitvoering start. Het risico bestaat dat er op enig moment meer (groot) onderhoud moet plaatsvinden. De panden moeten immers bewoonbaar/ verhuurbaar blijven en op zijn minst veilig moeten blijven. De kosten van beheer en onderhoud zijn ingeschat aan de hand van een verdeling tussen groot onderhoud en incidentele ingrepen om hier inzicht in te krijgen.

2.2 *De gemeente wordt groot vastgoedeigenaar in het gebied*

Het is geen kerntaak van de gemeente om als commercieel vastgoedeigenaar op te treden. Met de mogelijke aankopen aan de Koninginneweg gebeurt dit wel. Dat betekent dat er een extra takenpakket ten aanzien van onderhoud en beheer van de panden bij de gemeente komt te liggen. De gemeente huurt de expertise hiervoor in en beperkt hiermee haar capaciteitsinzet en haar risico's

2.3 *Beheerskosten worden hoger dan ingeschat als gevolg van de huidige staat van de panden*

Er is nu een inschatting gemaakt van de kosten voor beheer en onderhoud. Uitgangspunt daarbij is dat de woningen worden onderhouden op een zodanig niveau, dat ze met minimaal dezelfde

staat van onderhoud verkocht kunnen worden in geval de panden voor de ontwikkeling toch niet nodig blijken te zijn. Achterstallig onderhoud wordt opgelost indien dit noodzakelijk is, waarbij veilig gebruik door de huurder het uitgangspunt is. De beoordeling daarvan ligt bij de bouwkundigen van team Vastgoed. De gemeente heeft de panden aan de Koninginneweg niet daadwerkelijk kunnen schouwen, waardoor de staat pas duidelijk wordt bij het opnemen van de panden bij de onderhandeling over aankoop.

Hierboven zijn een aantal risico's benoemd waar wij op voorhand nog geen beheersmaatregelen voor kunnen treffen. Bij het later vast te stellen stedenbouwkundig plan zal een risicoanalyse worden gedaan.

Financiën, middelen & capaciteit

Capaciteit

De verwervingen die gedaan worden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, worden uitgevoerd binnen de opdracht voor het project Stationsgebied. Bureau Overwater zal de verwervingen begeleiden en het team Vastgoed sluit daarbij aan. De inzet van bureau Overwater wordt op dit moment uit het voorbereidingsbudget Stationsgebied 2018 bekostigd. Met dit voorstel worden deze begeleidingskosten voor de verwerving ondergebracht bij het krediet Wet voorkeursrecht gemeenten, omdat ze onderdeel uitmaken van het verwervingstraject (uitvoeringskrediet) en niet van de planvorming (voorbereidingskrediet).

Financiën - investering

Het gevraagde krediet van € 3.500.000,- is een inschatting van het geld dat tot besluitvorming over het stedenbouwkundig plan nodig zal zijn. Het uiteindelijk benodigde bedrag is echter afhankelijk van het aantal eigenaren dat hun percelen aanbiedt en de getaxeerde en uiteindelijk onderhandelde koopprijs.

De aankopen worden beschouwd als strategische aankoop, die de gemeente op normale wijze activeert en afschrijft in 40 jaar. De reden hiertoe is dat er nog geen zekerheid is over de plannen en de noodzakelijkheid de verworven panden te slopen. Zodoende is de noodzaak een grondexploitatie te openen nog onbekend. Dit is anders dan bij de aankoop van het voormalig GAK- gebouw, omdat bij die aankoop destijds duidelijk was dat in alle varianten tot sloop zou worden overgegaan. In geval in het eerste kwartaal van 2019 besloten wordt om over te gaan tot ontwikkeling van het gebied, zullen de reeds gemaakte kosten worden overgeboekt naar de dan op te stellen grondexploitatie. Tegenover de gemaakte kosten zullen dan opbrengsten staan, die volgen uit de plannen voor het gebied.

Financiën – beheer, onderhoud en huurinkomsten

Het budget benodigd voor beheer en onderhoud betreft nu een inschatting. De staat van de (panden op de) percelen is niet bekend en zal dat pas zijn na taxaties. De verwachting is dat de huurinkomsten het beheer en onderhoud zullen kunnen dekken. Echter het kan zo zijn dat in het geval er meer onderhoud moet worden gepleegd (door achterstallig onderhoud), dit niet geheel gedekt kan worden uit de huurinkomsten.

Het kan zijn dat het in dit voorstel opgenomen budget niet toereikend is en dat aanvullend budget gevraagd zal worden. Wel zal dit betekenen dat de aanschafwaarde van de percelen dan lager ligt omdat staat van het onderhoud onderdeel is van de taxatie.

Uitvoering

Er zijn momenteel drie beginselbesluiten genomen. Met deze drie eigenaren zijn de gesprekken gestart om te komen tot een minnelijke verwerving. Na het voorliggende krediet besluit zal, daar waar gemeente en eigenaar er minnelijk uitkomen, een deel van het krediet worden aangewend om de aankoop te kunnen doen.

Voor de begeleiding van het verwervingstraject is bureau Overwater ingeschakeld door de gemeente. Zij voeren samen met het team Vastgoed de gesprekken en laten de taxaties uitvoeren. De onderhandelingen kunnen leiden tot de volgende situatie:

1. Partijen bereiken overeenstemming;
2. Partijen komen niet tot overeenstemming en de verkoper ziet af van verkoop;

3. De eigenaar verzoekt de gemeente om de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven ex artikel 13 Wvg.

Bij al deze drie scenario's worden de geldende wettelijke termijnen en de regels binnen het Wvg besluit in acht genomen. Nadat het u voorliggende besluit over het krediet is genomen, zal het college beslissen over de daadwerkelijke aankoop.

Na aankoop van een pand zal dit onder regie van het team Vastgoed worden onderhouden en beheerd. Dit zal op basis van de Leegstandwet in tijdelijke verhuur gebeuren, zodat de leefbaarheid in de straat wordt gewaarborgd.

De planning voor het stedenbouwkundig plan Stationsgebied gaat uit van een besluit in het **eerste kwartaal van 2019**. Dit besluit schept duidelijkheid over de benodigde verwervingen voor de uitvoering van het plan. De raad zal een vervolgbesluit gevraagd worden voor de resterende verwervingen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Inschatting benodigd krediet Wet voorkeursrecht gemeenten verwerving en onderhoud
2. Verhuur, beheer & onderhoud van het aangekochte vastgoed
3. Onderhoudskosten van het aangekochte vastgoed