



aan De raad	van / doorkiesnummer F.D.J. de Bruijn (070) 326 10 57	ter kennisname aan -
corsanummer 20.077122	bijlage(n) -	datum 24 september 2020
betreft Ontwikkeling deelgebied H3 Parkrijk en onteigeningsprocedure		

1. Inleiding

Op 14 mei 2019 is door het college het uitwerkingsplan 't Haantje-Midden vastgesteld. Dit uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het centrale deel van woongebied 't Haantje mogelijk, genaamd Parkrijk. Het daarvan deel uitmakende deelplan H3 wordt mede ontwikkeld en gerealiseerd door de ontwikkelaars Waal en Roosdom Tijhuis. De eerste fase is verkocht en in aanbouw.

Om de overige fases tijdig te kunnen realiseren moet op korte termijn de bestaande woning en opslagloods aan de Ockenburger Tientweg 24-D verdwijnen, deze worden momenteel verhuurd. Teneinde de eigendom vrij van alle lasten en rechten te verkrijgen, heeft uw raad op 24 september 2019 besloten om de Kroon te verzoeken een onteigeningsbesluit te nemen. Op 7 juli 2020 is het Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening genomen. Voordat de gemeente de gerechtelijke onteigeningsprocedure kan starten, is zij verplicht een laatste keer te proberen om minnelijk overeenstemming te bereiken. Tussen de gemeente, de ontwikkelaars en de huurders is recent overeenstemming bereikt. Hiermee wordt een tijdige voortgang van de ontwikkeling van deelplan H3 verzekerd. In deze notitie lichten wij dit nader toe.

2. Kern informatie

Ontwikkeling woongebied Parkrijk, deelplan H3

Op 6 maart 2018 heeft uw raad het bestemmingsplan Sion-'t Haantje, tweede herziening vastgesteld. Voorts is door het college op 14 mei 2019 het uitwerkingsplan Haantje-Midden vastgesteld. Beide plannen zijn inmiddels onherroepelijk. Het uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van het centrale deel van woongebied 't Haantje mogelijk, genaamd Parkrijk. Binnen Parkrijk wordt thans deelplan H3 tot ontwikkeling gebracht door de ontwikkelaars Waal en Roosdom Tijhuis.

Een aanzienlijk deel van de woningen in 't Haantje, deelgebied Parkrijk, gelegen nabij de Prinses Beatrixlaan, is al gereed en wordt bewoond. De gronden direct rondom de woning zijn al geruime tijd geleden voorbelast en de werkzaamheden bouwrijp maken (waaronder het aanbrengen van riolering en het aanleggen van bouwwegen) zijn in volle gang. Kort gezegd, in feite staat de woning centraal op een groot bouwterrein waar de komende jaren Parkrijk wordt gerealiseerd.

Onteigening

Binnen deelplan H3 ligt een woning met opslagloods aan de Ockenburger Tientweg 24-D, deze worden momenteel verhuurd. De woning kan niet worden ingepast in het nieuwe plan. Op het perceel dient namelijk een gedeelte van een blok met acht rijtjeswoningen te worden gerealiseerd, een 2-onder-1-kapwoning en parkeerplaatsen. Tevens zijn gedeelten van twee toegangswegen, een fietspad en voetpad op het perceel geprojecteerd. De gemeente dient om die reden de beschikking te hebben over de eigendom van het betreffende perceel, vrij van alle lasten en rechten.



De gemeente is al in 2016 in de directe omgeving gestart met de voorbereiding van de bouw van woningen. Voorts is voorbelasting aangebracht en in de nabijheid van de Ockenburger Tientweg 24-D is de voorbelasting deels verwijderd en zijn de gronden inmiddels bouwrijp opgeleverd.

Deelplan H3 bestaat uit drie relevante onderdelen: De Lanen fase 1, fase 2 en fase 3. De woningen in De Lanen fase 1, gelegen tussen de Ockenburger Tientweg 24D en de Laan van 't Haantje, zijn inmiddels allemaal verkocht. Met de bouwwerkzaamheden van deze woningen is voor de bouwvakantie van dit jaar begonnen. De verkoop van het deelplan De Lanen fase 2, gelegen tussen Ockenburger Tientweg 24D en deelplan De Lanen fase 1, gaat in oktober 2020 van start. De bouw gaat vanaf het eerste kwartaal van 2021 start. De verkoop van het deelplan De Lanen fase 3, gelegen naast Ockenburger Tientweg 24D, staat eind 2020 op de planning en de bouw vanaf het tweede kwartaal van 2021. Oplevering staat gepland in het tweede kwartaal van 2022.

Bij de begrenzing van bovengenoemde deelplannen is rekening gehouden met de aanwezigheid van Ockenburger Tientweg 24-D en het gegeven dat de gronden nog niet beschikbaar zijn. Was dat wel het geval geweest, dan was het te onteigenen perceel reeds onderdeel geweest van De Lanen fase 2 en/of De Lanen fase 3.

De woning aan de Ockenburger Tientweg 24-D was eigendom van de gemeente Den Haag. Om te voorkomen dat de gemeente Rijswijk de gemeente Den Haag moest onteigenen, is de gemeente Rijswijk in overleg getreden over aankoop. De woning is vervolgens tegen een koopprijs van EUR 220.000,- aan de gemeente Rijswijk verkocht. Bij akte van levering van 2 augustus 2019 is de woning in verhuurde staat in eigendom overgedragen aan de gemeente Rijswijk.

Met de gemeente Den Haag konden geen afspraken worden gemaakt over een overdracht vrij van huur. Bovendien kon tussen de gemeente Rijswijk en de huurders geen overeenstemming worden bereikt over beëindiging van de huur. De gemeente moest op grond van art. 7:226 Burgerlijk Wetboek ("koop breekt geen huur") de huurovereenkomst na eigendomsoverdracht jegens de huurders gestand blijven doen. Bovendien zou de gemeente ingevolge art. 7:274 lid 5 Burgerlijk Wetboek de huurovereenkomst op zijn vroegst pas kunnen opzeggen drie jaar na de eigendomsverkrijging. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om de administratieve onteigeningsprocedure te starten, door "onder zichzelf" te onteigenen, teneinde het perceel vrij van alle lasten en rechten (c.q. de huurovereenkomst) te verkrijgen.

In uw vergadering van 24 september 2019 heeft u als eerste formele stap in de administratieve onteigeningsprocedure het zgn. verzoekbesluit genomen. De Kroon heeft vervolgens een ontwerp van een Koninklijk Besluit vastgesteld, dat van 31 januari tot en met 12 maart 2020 ter inzage heeft gelegen. De huurders hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om via hun advocaat zienswijzen in te dienen. Voorts heeft op 1 april 2020 de telefonische hoorzitting met Rijkswaterstaat plaatsgevonden. Bij Koninklijk Besluit van 3 juli 2020, gepubliceerd in de Staatscourant van 30 juli 2020, Nr. 38446, heeft de Kroon tot aanwijzing ter onteigening van het perceel besloten.

Voordat de gemeente de gerechtelijke onteigeningsprocedure bij de Rechtbank Den Haag kan starten, moet zij op grond van het bepaalde in artikel 17 Onteigeningswet trachten om hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen. Dit betekent dat de gemeente tussen het Koninklijk Besluit en de dagvaarding nog tenminste één laatste aanbod moet doen.

Tussen de huurders van de Ockenburger Tientweg 24-D en de gemeente zijn in de afgelopen jaren regelmatig onderhandelingen gevoerd. De gemeente heeft diverse malen een aanbieding voor een schadeloosstelling ter voorkoming van onteigening gedaan. Uitgangspunt is dat de



huurder van woonruimte met de aan te bieden schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet in staat moeten worden gesteld een vervangende (huur)woning met een gelijkwaardig woongenot te verwerven. In dit geval bestaat het gehuurde naast de huurwoning tevens uit ruime opslagvoorzieningen. In samenspraak met de ingeschakelde deskundige van de gemeente is onderzocht of de gemeente zou kunnen bemiddelen bij de verhuizing naar een vervangende huurwoning met opslagmogelijkheid, gelegen in de regio. Een dergelijke huurwoning met opslagmogelijkheid bleek onvindbaar te zijn. Vervolgens is onderzocht of de gemeente zou kunnen bemiddelen bij de aankoop van een vervangende woning in de regio die na aankoop aan de huurders te huur zou kunnen worden aangeboden. Na een uitgebreide zoektocht door beide partijen is recent een geschikte te koop staande woning met opslagloods aan de Mariëndijk 75 te Honselersdijk gevonden.

Minnelijke oplossing

De gemeente is met de ontwikkelaars van deelplan H3 in overleg getreden om na te gaan of één van deze ontwikkelaars bereid zou zijn om voor aankoop van de woning en aansluitend verhuur aan de huurders tegen maximaal de zgn. huurliberalisatiegrens van EUR 737,14 zorg te dragen. Via een van de ontwikkelaars, Waal, is vervolgens een vastgoedbelegger aangedragen, die bereid is om tot aankoop en verhuur over te gaan.

Tussen de gemeente en de huurders is vervolgens een vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen waarin overeenstemming is bereikt over minnelijke beëindiging van de lopende huurovereenkomst, over verhuizing naar de woning aan de Mariëndijk 75 te Honselersdijk en over een aantal vergoedingen.

Uitgangspunt is dat de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden eindigt op uiterlijk 1 december 2020. Tussen 1 oktober 2020 en 31 december 2020 zullen de huurders naar de nieuwe woning verhuizen. De gemeente betaalt de huurders ten titel van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet een vergoeding ter grootte van EUR 25.000,- all-in. 50% van dit bedrag wordt uitgekeerd na inwerkingtreding van de vaststellingsovereenkomst. De resterende 50% van dit bedrag wordt uitbetaald nadat de huurders tijdig en volledig hebben voldaan aan hun verhuis- en opleververplichtingen.

Voorts vergoedt de Gemeente ingevolge artikel 50 Onteigeningswet de kosten van juridische en overige deskundige bijstand van de huurders in de administratieve onteigeningsprocedure. Een deel van deze kosten is reeds eerder voldaan.

Naast de vaststellingsovereenkomst heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaars Waal en Roosdom Tijhuis opgesteld. Uitgangspunt is daarbij dat de ontwikkelaars zich inspannen om de voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven en dat de gemeente zo nodig het onteigeningsinstrument inzet. De door Waal aan de vastgoedbelegger te betalen compensatie voor het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijke huurwaarde (als sociale huurwoning) wordt – tezamen met de door de gemeente te betalen overige schadeposten (vergoeding van verhuiskosten, wederinrichtingskosten en aanpassingskosten tot een maximum van EUR 25.000,-) – in de grondexploitatie ingebracht als onteigeningsschadeloosstelling. Op deze wijze kunnen de huurders alsnog verhuizen naar een geschikte vervangende huurwoning, en hoeft de gemeente niet zelf een dergelijke huurwoning in een andere gemeente aan te kopen.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Met de bereikte oplossing kan op korte termijn de voor de ontwikkeling van deelplan H3 noodzakelijke verwerving van het perceel Ockenburger Tientweg, vrij van alle lasten en rechten, mogelijk worden gemaakt. Met de bereikte oplossing wordt een vervangende woning aangekocht en vervolgens verhuurd door een externe belegger, zodat de gemeente geen woning in een andere gemeente hoeft aan te kopen en de huurders verzekerd zijn van een vervangende huurwoning. De gemeente kan volstaan met een relatief beperkte onteigeningsschadeloosstelling



voor de huurders. De – via Waal te verlenen – compensatie van de belegger wegens derving van een marktconforme huurprijs wordt als onderdeel van de inbrengwaarde in de grondexploitatie ingebracht. Hiermee kan binnen de met uw raad afgesproken financiële kaders van de grondexploitatie worden gebleven. De gemeente hoeft geen vervangende woning aan te kopen of, bij gebrek aan beschikbare huurwoningen, de huurders met een onteigeningsschadeloosstelling zelf in staat te stellen een woning aan te kopen. Hiermee wordt een kostbare en vertragende gerechtelijke onteigeningsprocedure voorkomen, hoeven geen kostbare tijdelijke beheersmaatregelen rondom de woning te worden getroffen en kan de ontwikkeling en realisatie van deelplan H3 onverkort worden voortgezet.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen