

Inleiding

De gemeente is voornemens om het Stationsgebied te herontwikkelen en daarmee het centrum, het OV knooppunt te versterken en de verbinding tussen twee stadshelften te verbeteren. Met de herontwikkeling wordt het Stationsgebied omgevormd tot een welkome en groene entree van de Mediastad. De centrumring wordt om het Marktplaats geleegd, de Stationsstraat wordt vergroend en autoluw gemaakt en er worden woningen, kantoren en andere functies ontwikkeld.

Aanleiding

Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente een bestemmingsplan in procedure gebracht, dat in oktober 2020 aan de raad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Om de plannen voor de herontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente de beschikking nodig over de betreffende gronden, vrij van alle gebruiksrechten.

Ter plaatse van het Stationsplein heeft de gemeente de gronden in eigendom. Ter plaatse van de Koninginneweg heeft de gemeente voor dit doel in 2018 een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Tot nu toe

De Wet voorkeursrecht gemeenten is een passief verwervingsinstrument. Dat betekent dat de gemeente de eigendomsverkrijging niet kan afdwingen. Ook biedt het voorkeursrecht geen handvatten om het gebruik te beëindigen. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat het de gemeente door het vestigen van het voorkeursrecht alle voor herontwikkeling benodigde objecten, vrij van alle huur- en gebruiksrechten, in eigendom zal verkrijgen.

Dat betekent dat de gemeente zal over gaan tot een actieve verwerving. Allereerst in minnelijke vorm. Indien de situatie daartoe aanleiding geeft, is het denkbaar dat op termijn voor percelen ook een onteigeningstraject zal worden opgestart.

Met de behandeling van het bestemmingsplan in de raad van oktober 2020 wordt de bepalingen uit het voorkeursrecht als het ware in dit planologische kader overgenomen. Het bestemmingsplan geeft duidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling en geeft voldoende zekerheid voor de gemeente en de perceeleigenaren. Dit maakt dat de gemeente de minnelijke verwerving wenst op te starten en eigenaren actief zal gaan benaderen voor de aankoop van hun perceel.

Actuele opgave

Dit voorkeursrecht (in 2 delen gevestigd) betreft in totaal 36 objecten (woningen, winkels, opslag, kantoor, bedrijfsruimten).

Inmiddels (d.d. 8 september 2020) zijn drie objecten verworven en zijn er daarnaast nog drie beginselbesluiten genomen. Twee objecten blijken na uitwerking van de plannen toch niet benodigd om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken.

De kern van de opgave betreft de verwerving van 34 percelen, vrij van alle gebruiks- en huurrechten (hoe ook genaamd). In eerste instantie in minnelijkheid, in tweede instantie via onteigening.

In het geval van een eigenaar gebruiker betekent dit een lege oplevering, voor verhuurde objecten betekent dit in verhuurde staat. In geval van aankoop van verhuurd vastgoed, wordt de gemeente eigenaar/verhuurder (koop breekt geen huur). Leegstaande objecten kunnen via de leegstandswet te huur worden aangeboden. Dit maakt overigens geen onderdeel uit van de opgave van de zogenaamde verwerper.

Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wil de gemeente volop inzetten op minnelijke verwerving. Dit gebeurt zakelijk, maar met gevoel voor de menselijke maat in dit traject. Dit in het

geloof dat een dergelijke aanpak leidt tot een prettiger verloop van de zaak bij beide partijen en dat dit uiteindelijk niet hoeft te leiden tot meerkosten van de één of minderopbrengsten van de ander. Heldere, eenvoudige communicatie, transparantie waar mogelijk en zakelijk waar nodig, afspraak is afspraak en pro-activiteit zijn cruciaal.

Deze aanpak wordt niet alleen op papier geschreven maar betreft de houding waarmee in de praktijk wordt gehandeld. Het betreft de kern van de Hilversumse aanpak, waarbij buiten kijf staat dat in de basis alle juridische, wettelijke en zakelijke overwegingen en regels goed zijn meegenomen.

Per object wordt de beste aanpak gezocht, mede afhankelijk van de volgende elementen:

1. De soorten gerechtigden in het gebied:

- a) Eigenaar (en eventueel zakelijk gerechtigden):
 - van een woning die deze zelf bewoont (eigenaar-gebruiker).
 - van een verhuurde woning (eigenaar-verhuurder).
 - van een winkel/bedrijfsobject die zelf exploiteert (eigenaar-gebruiker).
 - een verhuurd winkel/bedrijfsobject (eigenaar-verhuurder).
- b) Huurder (of gebruiker, hoe ook genaamd):
 - van een woning.
 - van een winkel/bedrijfsobject.

2. De belangen van de gerechtigde, waarbij te denken valt aan:

- a) Voortzetting bedrijfsactiviteit;
- b) Het kopen of huren van een nieuwe woning;
- c) Huren van de gemeente van het voormalig eigen object tot aan de sloop;
- d) Geld in de vorm van maandelijkse inkomsten of in de vorm van eenmalige verkoop;
- e) Balans in de beleggingsportefeuille;
- f) ...

3. De samenhang in deze objectgerichte aanpak (uitlegbaarheid), waaronder:

- a) Onderscheid in de waarde van objecten verhuurd/ onverhuurd;
- b) Onderscheid in de waarde van het object en eventuele overige kosten;
- c) Een leidraad voor de opbouw van het geboden bedrag in de minnelijke verwerving ten opzichte van de onteigeningswaarde;
- d) ...

De gemeente is op dit moment in het kader van het voorkeursrecht met diverse eigenaren in overleg over de aankoop van hun vastgoed. Er is sprake van verkoop op vrijwillige basis en de koopsom wordt gebaseerd op de waarde van het vastgoed.

Als de gemeente besluit tot onteigening, dan zullen de onderhandelingen worden gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling. Deze is opgebouwd uit de waarde van het vastgoed, een eventuele waardevermindering van het overblijvende en bijkomende schaden. Het aankopen op onteigeningsbasis heeft een groot prijsopdrijvend effect.

Gezien het bovenstaande is het vanuit kosten oogpunt gezien gunstig om vastgoed op basis van het voorkeursrecht en het aansluitende minnelijke traject aan te kopen.

De (externe) verwerver zal in samenwerking met de afdeling Vastgoed van de gemeente dit traject doorlopen en de eigenaren benaderen, die hun onroerend goed nog niet hebben aangeboden in het kader van de Wvg met het doel om de objecten op een minnelijke manier te verwerven conform bovenstaande aanpak. De externe verwerver zal deze object gebonden aanpak nader uitwerken. Hierbij is het van groot belang dat de verwerver voldoende tact en inleveringsvermogen bezit om op een zakelijke en professionele manier partijen te overtuigen om hun vastgoed alsnog te verkopen.

Pas wanneer een gedegen minnelijk traject niet tot de gewenste resultaten en uiteindelijk niet tot de benodigde aankopen leidt, zal de gemeente besluiten om over te gaan tot een onteigeningstraject. Deze valt uiteen in een administratieve en gerechtelijke fase.

Vanaf het moment dat de gemeente het onteigeningstraject opstart en duidelijk is op welk moment de onderhandelingen gebaseerd moeten worden op een schadeloosstelling, ontstaat een overgangsfase. Per lopend aankoopdossier wordt dan bekeken of het verschil tussen vraag en aanbod beslecht kan worden. Hiermee kan de betaling van een schadeloosstelling in een latere fase worden voorkomen.

Vanaf het moment dat het onteigeningstraject start, is de aanpak zoals geschetst voor het minnelijke traject afgerond en wordt het traject conform regels en procedures van onteigening voortgezet. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de eventuele wijzigingen die voortvloeien uit de inwerkingtreding van de Omgevingswet op dit punt (onteigening). In de uitwerking van de verwervingsaanpak door de externe verwerver wordt indien nodig geanticipeerd op deze wijzigingen. Aandacht voor communicatie binnen en buiten het gebied is in alle fases van het traject cruciaal.

Planning

De planning van het traject is mede afhankelijk van de voortgang van diverse ontwikkelingen in de omgeving, waaronder de aanpak van de spoorwegovergang Kleine Spoorbomen en de ontwikkeling van het Stationsplein. De planning op basis van de huidige stand van zaken is als volgt*:

Oktober 2020	Besluitvorming over het bestemmingsplan Stationsgebied in de raad
November 2020	Start traject minnelijke verwerving
November 2021	Start onteigeningstraject
December 2021	Raadsbesluit start onteigening
Mei 2022	Onherroepelijk bestemmingsplan**
Juli 2023	Uiterlijke in eigendom percelen Koninginneweg***
Zomer 2023	Start o.a. onderzoeken en vergunningen
Zomer 2024	Start sloop
Zomer 2025	Start bouw

* Dit betreft een grove inschatting van de beschikbare informatie en kennis die er nu is.

** De vroegste datum houdt in dat geen vertraging wordt opgelopen, de praktijk is op dit punt wellicht weerbarstiger.

*** Behoudens opschortende en ontbindende voorwaarden maximaal 2,00 jaar.