

VOORSTEL

zaaknummer: 464672
afdelingsnaam: B&O-Projecten
steller: Morris Jabri
onderwerp: Herstructurering Egelshoek 3.0

Voorstel

1. Besluiten tot herstructurering van het laatste gedeelte van woonwagencamp Egelshoek en de ter inzage gelegde grondexploitatie Egelshoek 2018 vast te stellen.
2. Ten laste van de begroting 2018 de 'Voorziening Planexploitatie' te verhogen met € 2.843.596,-
3. Besluiten dit voorstel en de bijgevoegde stukken vast te stellen als kader voor de bruikleenovereenkomst in de bijlage.
4. De door het college opgelegde geheimhouding op de volgende bijlagen conform artikel 25 lid 3 te bekrachtigen
 - Grondexploitatie Egelshoek 2018
 - Voorbeeld bruikleenovereenkomst
5. Met ingang van 26 september 2018 de door de raad bekrachtigde geheimhouding op het memo behorend bij zaaknummer 458995 op te heffen.

Samenvatting

Woonwagencamp Egelshoek bestaat uit vierenvijftig standplaatsen voor woonwagens. Hiervan zijn tot 2015 veertig standplaatsen en aangrenzende openbare ruimte gerenoveerd. Wegens verschil van mening met de bewoners van de resterende veertien standplaatsen over de randvoorwaarden voor de renovatie was uitvoering van dat deel niet mogelijk gebleken en is het project gestaakt. Daardoor bleef op het oude deel een onveilige en niet beheerbare situatie gehandhaafd. Het college heeft laten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om aan die situatie een einde te maken en stelt voor het laatste deel van de Egelshoek alsnog te herstructureren.

Foto 1: Situatie Egelshoek 1988



Inleiding

De uitvoering van het project ‘Herinrichting woonwagenkamp Egelshoek’ is in 2015 beëindigd, waarbij het grootste gedeelte (40 standplaatsen en de daarvoor benodigde openbare ruimte) opnieuw is ingericht en voor een kleiner deel in de zuidoosthoek (14 standplaatsen en de bijbehorende openbare ruimte) de ‘oude’ situatie in stand bleef.

Bij het sluiten van de grondexploitatie van dit project (2016) resteerde een aantal werkzaamheden in de openbare ruimte, terwijl op basis van afspraken uit de periode 2003-2015 de gemeente de verplichting had om een vijftal bewoners van de lijst met standplaatsgerechtigden (‘wachtlijst’) te voorzien van een standplaats. In 2017 heeft de voorbereiding voor het wegwerken van deze ‘wachtlijst’ plaatsgevonden. De uitvoering voor het gereedmaken van de eerste standplaats werd eind 2017 fysiek tegengewerkt door de bewoners van het oude deel. Deze situatie leidde tot veel spanningen op de Egelshoek. Na een gesprek tussen de bewoners van het oude deel en de burgemeester en verantwoordelijk projectwethouder heeft het college besloten de uitvoering van die resterende werkzaamheden te stoppen en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om ook het laatste deel alsnog te herstructureren.

De historie en context van de herstructurering van de Egelshoek is weergegeven in bijlage 3.

Doel

Het doel is door uitvoering van een nieuwe herstructurering van het oude deel van woonwagenkamp Egelshoek een veilige en beheerbare situatie wat betreft openbare ruimte en standplaatsen te realiseren.

Foto 2: Aanduiding oude deel Egelshoek (situatie heden)



Probleemstelling

De bewoners van het oude deel konden zich niet vinden in de destijds gestelde voorwaarden om hen te verplaatsen naar nieuw in te richten standplaatsen. De grootste weerstand betrof de hoogte van de vergoedingen voor de kosten van verplaatsing. Daarnaast speelde het risico op eventuele schade bij verplaatsing van woonwagens en de verantwoordelijkheid voor die eventuele schade. De bewoners van het oude deel eisten dat de gemeente deze verantwoordelijkheid op haar zou nemen. De gemeente heeft dit geweigerd na slechte ervaringen met schadeclaims naar aanleiding van eerdere verplaatsingen. De gemeente heeft de renovatie van Egelshoek in 2015 stopgezet en is in opvolgende rechtsgedingen – aangespannen door de bewoners van het oude deel om voortzetting af te dwingen – in het gelijk gesteld door de rechter in het besluit om te stoppen. Zoals aangegeven zijn gemeente en bewoners van het oude deel begin 2018 alsnog in gesprek gegaan om te proberen tot overeenstemming te komen over de voorwaarden voor een nieuwe herstructurering. Dit laatste is gelukt.

Om een voorstel tot een nieuwe herstructurering aan de gemeenteraad voor te leggen is aan de bewoners van het oude deel de voorwaarde gesteld dat zij vooraf individueel een bruikleenovereenkomst aangaan met de gemeente over de wijze van en randvoorwaarden voor uitvoering. Hierbij is consequent het voorbehoud gemaakt dat alle bewoners van het oude deel van de Egelshoek de overeenkomst getekend moeten hebben en dat een nieuwe herstructurering alleen doorgang kan hebben indien zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad akkoord gaan met respectievelijk de voorgestelde besluitvorming tot uitvoering en de beschikbaarstelling van de benodigde financiën. Alle bewoners hebben inmiddels de overeenkomsten getekend.

Argumenten

1.1. De herstructurering van het laatste deel van de Egelshoek is een voorwaarde om een veilige situatie te kunnen realiseren.

- In de huidige situatie is het oude deel van de Egelshoek niet veilig. De doorgang voor nood- en hulpdiensten in geval van calamiteiten kan niet gewaarborgd worden.
- De ligging van het huidige tracé van kabels en leidingen onder de standplaatsen (in plaats van in de openbare weg), met name wat betreft de gasleidingen, is onveilig. Indien het oude gedeelte niet opnieuw ingericht wordt wil Liander (nutsbedrijf) de gasleidingen omleggen naar een veilig tracé. De gemeente moet in dat geval zorgen voor het beschikbaar zijn van een tracé in de openbare weg en daarvoor is de medewerking van de bewoners noodzakelijk. Realisatie hiervan zonder herinrichting lijkt, gezien de praktijk van de afgelopen jaren, vrijwel onmogelijk.

1.2. De herstructurering van het laatste deel van de Egelshoek is een voorwaarde om een leefbare en beheerbare situatie te kunnen realiseren.

- Tot begin 2018 waren de bewoners van het oude deel eensgezind in hun verzet tegen de plannen van de gemeente voor de afronding van de herinrichting van de Egelshoek. De gesprekken begin dit jaar om de randvoorwaarden te kunnen bepalen waaronder de nieuwe herstructurering wel uitgevoerd zou kunnen worden, hebben positief gewerkt. Het feit dat alle bewoners van het oude deel in relatief korte tijd de bruikleenovereenkomst getekend hebben, is een hoopvol teken dat men nu bereid is om mee te werken.
- Met een nieuwe herstructurering van het 'oude' deel wordt de leefbaarheid en beheerbaarheid van de algemene situatie aanzienlijk verbeterd. Een nieuwe herstructurering voorkomt verspreiding van reeds ontstane verloedering van het 'oude' deel naar het 'nieuwe' deel. Hiermee zullen naar verwachting ook de spanningen tussen de bewoners van het 'oude' en 'nieuwe' deel afnemen.
- Op de Egelshoek ligt een aantal onbenutte standplaatsen en delen van de openbare ruimte die onbenut zijn. De praktijk is dat dit resulteert in illegale bezetting van standplaatsen, wildgroei van woonwagens en stalling van autowrakken. Door een nieuwe herstructurering wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en neemt de kans af op illegale bezetting en wildgroei van woonwagens en andere toebehoren die niet zijn toegestaan.

1.3. Met de herstructurering wordt de 'wachtlIJst' terug gebracht tot één persoon.

- Met het voorliggende plan voor de herstructurering krijgen vier van de vijf mensen die op een eerder door het college van B&W vastgestelde lijst met standplaatsgerechtigden ('wachtlIJst') staan een standplaats toegewezen. De laatste persoon van de 'wachtlIJst' kan pas een standplaats toegewezen krijgen bij vrijkomen van één van de vierenvijftig standplaatsen op de Egelshoek. De betreffende persoon heeft vanuit afspraken recht op koop danwel huur tegen dezelfde voorwaarden als die van de huidige bewoners van de Egelshoek. Daarna worden eventueel vrijkomende standplaatsen niet meer verhuurd, maar vindt alleen verkoop plaats tegen een marktconforme prijs.

2.1. Voor de nieuwe standplaatsen hebben de toekomstige bewoners een optie voor huur of koop.

Het voorstel om een nieuwe grondexploitatie te openen komt mede voort uit de wens van bewoners van het 'oude' deel om de nieuw op te leveren standplaatsen te kopen van de gemeente. Hiertoe zijn in de bruikleenovereenkomst randvoorwaarden opgenomen. De gemeente heeft onverlet het gestelde in de bruikleenovereenkomsten nadrukkelijk het oogmerk de standplaatsen en opstallen te verkopen aan de bewoners en dientengevolge dit voornemen plan-economisch als zodanig verwerkt in de grondexploitatie. Desalniettemin biedt de bruikleenovereenkomst de bewoner, indien gewenst of noodzakelijk, de optie om de gronden en opstallen te huren.

5.1 Geheimhouding memo

- Nu het college de gemeenteraad heeft voorgesteld de herstructurering uit te voeren en de overeenkomsten met de bewoners gesloten zijn kan de geheimhouding op de memo onder zaaknummer 458995 worden opgeheven, met uitzondering van de financiële paragraaf.

Kanttekeningen/risico's

1.1. Het risico is groot dat niet alle huidige bewoners van het oude deel blijven meewerken aan de nieuwe herstructurering.

Er is met alle bewoners van de resterende 14 standplaatsen individueel een bruikleenovereenkomst gesloten over de uitvoering van een nieuwe herstructurering, onder voorwaarde dat het college en de gemeenteraad akkoord gaan met resp. de voorgestelde uitvoering en het verstrekken van de benodigde financiën. De bruikleenovereenkomst treedt slechts ingeval van een positief besluit door de gemeenteraad op dit voorstel in werking. Deze overeenkomst voorziet in de volgende waarborgen:

- het dwarsbomen van een nieuwe herstructurering blijft niet zonder vergaande gevolgen;
- de mogelijkheid tot ontruiming zonder lange gerechtelijke procedure is aanwezig indien gedrag daartoe aanleiding geeft. Op grond van de aangegane overeenkomst kan dit middels een kort geding;
- er is voorzien in maatwerk op de betrokken huishoudens waarbij het onderlinge verschil door de bewoners van het 'oude' deel is geaccepteerd;
- de voorwaarden waarlangs de herstructurering wordt uitgevoerd liggen vooraf vast: hiermee worden discussies en onenigheid over onderwerpen die in het verleden hebben geleid tot het voortijdig stopzetten van het vorig project zoveel mogelijk voorkomen.

Ondanks deze afspraken blijft de mogelijkheid bestaan dat een bewoner van gedachten verandert en alsnog de uitvoering van de nieuwe herstructurering tegen zal werken. In dat geval zal het college van B&W de handhaving, waartoe de overeenkomsten de mogelijkheid bieden, ter hand nemen. Dit om te voorkomen dat er vertraging in de uitvoering ontstaat, waardoor zowel de gemeente als de welwillende bewoners benadeeld worden.

1.2. Voor de woonwagens op de nieuwe standplaatsen moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Vanwege het collegebesluit om 'gasloos' te bouwen is verlening van die vergunning onzeker.

- De regering heeft in de wet 'Versnelling Energietransitie' bepaald dat per 1 juli 2018 omgevingsvergunningen voor nieuwbouwprojecten met kleinverbruik aansluitingen alleen verleend zullen worden indien er 'gasloos' wordt gebouwd. De gemeenten hebben daarbij de keuze om beargumenteerd uitzonderingsgebieden aan te wijzen. Het college heeft 15 mei 2018 besloten om vooralsnog van die mogelijkheid geen gebruik te maken. Het besluit van de regering heeft veel vragen opgeroepen van gemeenten, projectontwikkelaars, aannemers en woningbouwcorporaties, met name wat betreft het tijdstip van invoering van de wet. De regering heeft om aan de bezwaren tegemoet te komen besloten een overgangsregeling te ontwerpen, maar de tekst daarvan is op dit moment nog niet bekend.
- De vraag is of de wet 'Versnelling Energietransitie' geldt voor het voorliggende herstructureringsplan voor de Egelshoek. In feite betreft het de herstructurering van het laatste deel van de Egelshoek, waarbij bestaande woonwagens dan wel nieuwe (als vervanging van oude, niet te verplaatsen) woonwagens een andere standplaats krijgen.
- De door de bewoners getekende overeenkomsten gaan uit van de situatie dat er aangesloten wordt op het gasnet, conform de situatie van het overige deel van de Egelshoek dat al heringericht is. Afwijking daarvan betekent het opnieuw openen van gesprekken met de bewoners om de overeenkomsten aan te passen. In de huidige situatie is het van groot belang dat de gemeente richting de bewoners van de Egelshoek een consistent beleid voert. Consistent naar de bewoners van het oude deel met wie de overeenkomsten gesloten zijn, maar ook consistent naar alle bewoners van de Egelshoek, inclusief die van de 'wachtlust' en het reeds heringerichte deel.
- Het college heeft gezien het bovenstaande op 3 juli 2018 besloten om de te realiseren standplaatsen in de nieuwe herstructurering van de Egelshoek te voorzien van een gasaansluiting.

2.1. Het voor de herstructurering benodigde bedrag van € 2.843.596,- lijkt hoog.

- Een deel van de kosten (ca. € 2.000.000,-) heeft betrekking op de herinrichting van de openbare ruimte en de sanering van enkele spots waar de bodem verontreinigd is. Het restant is bedoeld voor dekking van de benodigde vervangings- en verplaatsingskosten.
- Een verkenning naar het alternatief (instandhouding van de huidige situatie) wijst uit dat in dat geval de kosten voor handhaving, beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de dan ook onvermijdelijke juridische inzet structureel hoger uitvallen (vanwege een onbeheersbare situatie) dan in het scenario waarbij de nieuwe herstructurering wel zal worden uitgevoerd.

2.2. Het risico bestaat dat de nieuwe herstructurering niet binnen de kaders (financieel en planning) gerealiseerd kan worden.

- De planning en organisatie van de nieuwe herstructurering gaan uit van een integrale uitvoering: de nutsbedrijven zijn aangesloten op het uitvoeringsplan en zullen alle ondergrondse kabels en leidingen vervangen en op een nieuw tracé in de openbare weg aanleggen. Alle standplaatsen worden daarbij individueel van meters voorzien. Vanwege de leeftijd van dit ondergronds netwerk komen de kosten voor vervanging voor rekening van de nutsbedrijven. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. De planning en doorlooptijd van de nutsbedrijven is wel van invloed op de planning en doorlooptijd van de gemeentelijke taken binnen het project.
- Om de nieuwe herstructurering te kunnen starten zal er een handhavingsslag gemaakt moeten worden om alles wat illegaal is geplaatst in de openbare ruimte te verwijderen. Wat betreft het schoon opleveren van de huidige standplaatsen zijn in de bruikleenovereenkomsten met de huidige bewoners afspraken gemaakt.
- In de grondexploitatie zijn de financiële risico's becijferd.

Financiën

Voor de financiële onderbouwing/paragrafen verwijzen wij u naar de Grondexploitatie 2018 Egelshoek in de bijlage. Het saldo op contante waarde per 1 januari 2019 is berekend op € 2.843.596,- nadelig. Voorgesteld wordt om dit bedrag aan de "voorziening planexploitaties" ten laste van het begrotingssaldo 2018 te doteren.

Prog	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
5	Financiën en Grondexploitaties	2.843.596		2.843.596
	Totaal begrotingswijziging	2.843.596	0	2.843.596

In verband met het niet langer toerekenen van personele kosten aan de grondexploitatie worden de kosten van de externe directievoerder ad € 20.000 voor 2018 ten laste van 2018 verwerkt. De kosten van externe directievoering ad € 40.000 (2019) en ad € 20.000 (2020) worden betrokken bij de opstelling van de begroting 2019.

Rechtmatigheid

Met betrekking tot de rechtmatige verwerking in onze financiële administratie en de wijze van het beschikbaar stellen van de met bewoners overeengekomen schadeloosstellingen is extern fiscaal en juridisch advies ingewonnen. Tevens is overleg met de accountant van de gemeente gevoerd over de wijze waarop de schadeloosstellingen worden uitgekeerd. De conclusie van deze externe adviezen luidt dat indien er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, de rechtmatigheid gewaarborgd is. De voorwaarden hebben voornamelijk betrekking op een gedegen administratieve vastlegging van het projectdossier.

Uitvoering

De uitvoering bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt een deel van de nieuwe standplaatsen (6 stuks) aangelegd en uitgegeven aan de beoogde bewoners. Hiermee wordt ruimte gecreëerd zodat de benodigde bodemsaneringen op een aantal plekken kan worden uitgevoerd. Daarna kunnen de nutsbedrijven op deze locaties het oude ondergronds netwerk verwijderen en een nieuw tracé aanleggen. In een tweede fase zullen de resterende 8 standplaatsen aangelegd worden en de woonwagens worden geplaatst. Het finaliseren van de nutstracés en de openbare groeninrichting completeert de tweede fase van het project.

De verwachting is dat de werkzaamheden in de periode oktober-december 2018 kunnen starten en 18 tot 24 maanden zullen duren. Na afronding zal het college van B&W een nieuw huisnummerbesluit nemen.

Bijlagen

1. Grondexploitatie 2018 Egelshoek (geheim)
2. Voorbeeld bruikleenovereenkomst (geheim)
3. Bijlage Memo inzake Herstructurering Egelshoek 3.0 (inclusief het Advies van het College van de Rechten voor de Mens aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken inzake beleid woonwagenstandplaatsen)
4. Impressie fasering uitvoeringsplanning

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

D. Emmer

P.I. Broertjes