

Technische vragen PvdD

Herziene GREX Nieuw Kralingen

In het raadsvoorstel tot vaststelling van een herziene GREX voor Nieuw Kralingen staat: “Indien het afgesproken bedrag wordt overschreden is OCNK verantwoordelijk voor de meerkosten. Vanwege een groter ruimtebeslag dan voorzien door de hulpdienstenstrook zijn de kosten, die formeel grotendeels voor rekening en risico van OCNK komen, van aanleg gestegen. Er is dus sprake van onvoorziene omstandigheden voor OCNK, die onvermijdelijk en die in het algemeen belang zijn.”

- Is het een eigen afweging van het college om de meerkosten ten laste van de gemeente Rotterdam te brengen, of zijn ‘onvoorziene omstandigheden’ en ‘in het algemeen belang’ wettelijke grondslagen die maken dat de overheid verantwoordelijk wordt voor meerkosten, ongeacht wat is bepaald in overeenkomsten met ontwikkelende partijen?
 - De meerkosten waar ter zake de Verlegde Bosdreef sprake van is, worden veroorzaakt vanwege een groter ruimtebeslag dan voorzien van de hulpdienstenstrook dan waarover is gecontracteerd. Als gevolg van dit grotere ruimtebeslag zijn ook de kosten gestegen die in de ogen van de OCNK buitensporig hoog zijn en daarmee niet redelijk en billijk om door haar te worden gedragen. Met betrekking tot de extra grond voor de hulpdienstenstrook dienden aanvullende afspraken gemaakt te worden, aangezien het contract niet voorzag in een regeling daaromtrent. Het college is met de OCNK van mening dat het gezien de omstandigheden niet redelijk en billijk is om alle kostenstijgingen met betrekking tot de Verlegde Bosdreef voor rekening van OCNK te laten komen. Daarom heeft het college gemeend dit deel van de meerkosten (welke betrekking heeft op de extra grondaankoop ten opzichte van het contract met de OCNK) voor haar rekening te nemen. De overige meerkosten blijven voor rekening van de OCNK. Ten aanzien van enige wettelijke verplichting om bij onvoorziene omstandigheden of in het kader van het algemeen belang kosten voor rekening van de gemeente te laten komen dan wel of het college daarin een zelfstandige afweging heeft gemaakt het volgende.
Voor de totstandkoming van een overeenkomst tussen partijen is van belang dat er sprake is van zogeheten wilsovereenstemming ten aanzien van de inhoud van de desbetreffende overeenkomst. Partijen hebben grote vrijheid ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst, voor zover zij zich over en weer maar gedragen conform de eisen van de redelijkheid en billijkheid (art. 6: 2 BW). In het kader van de ontwikkeling van Nieuw Kralingen is in het contract opgenomen dat partijen zich vanwege het langdurige karakter en de omvang van de Gebiedsontwikkeling flexibel dienen op te stellen. Het college heeft gemeend met de nu voorliggende afspraak op gepaste wijze invulling te geven aan deze bepaling.
- Hoe is de risicoverdeling in meerkosten letterlijk verwoord in de anterieure overeenkomst die met OCNK is gesloten?
 - De tekst in de overeenkomst met betrekking tot de meerkosten luidt als volgt:

Artikel 7a. Kosten Gemeente

1. Partijen stellen vast dat met het aangaan van deze Samenwerkingsovereenkomst in het verhalende Kosten Gemeente is voorzien, waaronder het Kostenverhaal als bedoeld in artikel 6:4 Wro.
2. [...]

3. De Plankosten Gemeente, Verwervingskosten Gemeente en Aanlegkosten Gemeente worden door de Ontwikkelcombinatie vergoed, behoudens de Plankosten Gemeente, Verwervingskosten Gemeente, Verplaatsingskosten en Aanlegkosten Gemeente die zijn gedekt door de Koopsom. Dit betreft:
- a [...]
- b de Aanleg- en Verwervingskosten gemoeid met het Bouw- en Woonrijp maken van Infra fase 1 tot een bedrag ter hoogte van € 12.003.141,- (zegge: twaalf miljoen drie duizend honderd eenenveertig EUR) bestaande uit € 4.075.792,- Verwervingskosten en € 7.927.349,- Aanleg- en beheerskosten. Eventuele meerkosten boven dit bedrag, maken geen onderdeel uit van de Koopsom en worden, na goedkeuring door de Stuurgroep, op de Ontwikkelcombinatie verhaald ten titel van exploitatiebijdrage via een factuur. Eventuele hogere kosten met betrekking tot het Bouw- en Woonrijpmaken van Infra fase 1 dan nu voorzien in de Koopsom zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelcombinatie en worden niet verhaald op de Gemeente.

In het licht van de hierboven aangehaalde redelijkheid en billijkheid is het college van mening dat een tegemoetkoming aan de OCNK in de rede ligt.

Als we het goed begrijpen, wordt de strook aan de Melanchtonweg anders ingericht dan gedacht en ook met een andere tijdsad. Het NS-terrein wordt (nu) niet verworven, de NAM-locatie ten noorden van het milieupark wordt (nu) niet opgeleverd.

- - Wat gaat er met de strook aan de Melanchtonweg gebeuren? Worden functies zoals Milieupark alsnog uitgeplaatst naar Fair Oaksbaan en Soesterbergstraat, of is dat van de baan aangezien de GUO naar een andere locatie wordt verplaatst?
 - De grond aan de Melanchtonweg krijgt de volgende invulling. Het meest zuidelijke deel, waar zich nu het gebiedskantoor bevindt, wordt uitgebreid met de kantoren welke verplaatst worden van de Ir.P Kosterlaan. Dit betreft het Kaus Australis grondstuk alsmede het huidige milieupark. Het milieupark verhuist naar de Soesterbergstraat. Met de NAM is de gemeente in gesprek over een nieuw huurcontract aan de Melanchtonweg. Termijnen die worden besproken zijn 2x 5 jaar, met een opzegtermijn van 6 maanden. Na deze 10 jaar, wordt het steeds met een jaar verlengt. De inschatting is dat de NAM het terrein nog zeker 10 jaar van de gemeente zal huren.