Voorstel
aan de gemeenteraad

Onderwerp: vaststellingsovereenkomst Zeuven Heuvels.	
Raadsvergadering d.d.: 4 februari 2021	Agendapunt: 08
Portefeuillehouder: E.G. Vos-van de Weg	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 1011239

Onderwerp
Vaststellingsovereenkomst Zeuven Heuvels.

Te nemen besluit
Voor de uitvoering van de vaststellingsovereenkomst Zeuven Heuvels € 450.000 ten laste van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) te brengen en de begrotingswijziging hiervoor mee te nemen in het MPG 2021.

Aanleiding
De gemeente heeft op 4 oktober 2016 met BBG Projecten B.V. (hierna: "BBG Projecten") een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van de woonwijk Zeuven Heuvels Wezep. BBG Projecten heeft zich in de anterieure overeenkomst onder meer verbonden om, kort samengevat, het openbaar gebied woonrijp te maken. Daarnaast heeft BBG Projecten zich in deze anterieure overeenkomst verbonden om 50% van de door de gemeente verschuldigde planschade (inclusief de door de gemeente gemaakte advieskosten) aan de gemeente te vergoeden.
Op 24 augustus 2020 zijn BBG B.V. en BBG bouw en BBG beheer als handelsnamen vervallen. De nieuwe statutaire naam is Aannemingsbedrijf Macro B.V. Op 7 september 2020 spreekt de rechtbank het faillissement van Aannemingsbedrijf Macro B.V. uit. BBG Projecten is daar geen onderdeel van. Maar BBG Projecten komt de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst niet na.

De gemeente heeft BBG Projecten daarom in een kortgedingprocedure betrokken. In deze procedure heeft de gemeente (onder meer) gevorderd dat BBG Projecten wordt veroordeeld om de bouwwegen in het plangebied te herstellen en de verschuldigde planschade te betalen. Op 12 november 2020 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. De kortgedingrechter heeft tijdens deze mondelinge behandeling aangegeven dat BBG Projecten er serieus rekening mee dient te houden dat de kortgedingrechter de vorderingen van de gemeente zal toewijzen. Zij heeft BBG Projecten dan ook geadviseerd om het niet tot een vonnis te laten komen, maar in plaats daarvan met de gemeente een minnelijke regeling te treffen.

Op 17 december 2020 is het eigendom van het toekomstig openbaar gebied aan de gemeente geleverd. BBG Projecten heeft aangegeven haar verplichtingen uit de anterieure overeenkomst te willen nakomen, maar over onvoldoende financiële middelen te beschikken. Uiteindelijk is op 20 januari 2021 overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder BBG Projecten haar verplichtingen moet nakomen. Dit is vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.

Beoogd effect
Het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de bewoners van de Zeuven Heuvels Wezep op zo kort mogelijke termijn, met zo weinig mogelijk extra kosten voor de gemeente.

Argumenten

1.1 Wij blijven BBG Projecten houden aan de gemaakte afspraken

Het vertrekpunt was dat de gemaakte afspraken uit 2016 door BBG Projecten moeten worden nagekomen. De kosten die nog met het woonrijp maken van het openbaar gebied, inclusief het nog aan te leggen geluidscherm en de geluidsisolatie van het muziek verenigingsgebouw, zijn gemoeid, zijn door ons geraamd op € 900.000 ex btw. In het geval BBG Projecten de gemaakte afspraken niet nakomt en het ook niet mogelijk is om die kosten te verhalen, komen die kosten geheel voor rekening van de gemeente. Met deze vaststellingsovereenkomst is tenminste de helft van die kosten voor rekening van BBG Projecten. De gemeente stelt een maximumbedrag van € 450.000 beschikbaar zodat BBG Projecten alle werkzaamheden kan (laten) uitvoeren. De anterieure overeenkomst uit 2016 blijft onverkort van kracht. Als BBG Projecten alsnog haar afspraken niet nakomt of onvoldoende kwaliteit levert, kunnen we op basis van deze overeenkomst alsnog de kosten via een gerechtelijke procedure proberen te verhalen.

1.2 De kwaliteitseisen zijn expliciet vastgelegd

De werkzaamheden die BBG Projecten moet verrichten zijn:

- Het woonrijp maken van het openbaar gebied, inclusief de rioolaansluitingen van de bestaande woningen / gebouwen
- De aanleg van de speelvoorziening in overleg met de bewoners
- Het herstellen van de reeds geplaatste geluidschermen
- De aanleg van geluidschermen en compensatiewerkzaamheden op het perceel Stationsweg 110
- Het aanbrengen van geluidsisolatie in het muziek verenigingsgebouw.

Daarnaast moet BBG Projecten goede afwatering met kolken in de achterpaden aanleggen. Deze achterpaden horen niet bij het openbaar gebied, het is in eigendom bij de bewoners, maar het is belangrijk dat het systeem van hemelwaterberging en afvoer nu in één keer goed wordt aangelegd. Dit punt is daarom specifiek in het belang van de inwoners opgenomen in de vaststellingsovereenkomst. De kwaliteitseisen waaraan het bovenstaande moet voldoen hebben wij door een civieltechnisch adviesbureau in een bestek laten vastleggen. Dit bestek is onderdeel van de vaststellingsovereenkomst.

1.3 Onze toezichthouder controleert de kwaliteitseisen

De maximumbijdrage van de gemeente komt in acht betalingstermijnen beschikbaar. De termijn komt beschikbaar als BBG Projecten het betreffende gedeelte van het werk tijdig oplevert en de toezichthouder van de gemeente het desbetreffende gedeelte van het werk heeft goedgekeurd. Indien de toezichthouder niet goedkeurt heeft BBG Projecten BV 7 dagen om het werk gereed te maken of de gebreken te (laten) herstellen. Is het dan niet gereed of nog steeds gebreken vertoont is de gemeente gerechtigd om de vaststellingsovereenkomst per direct te beëindigen. Vervolgens kunnen we opdracht aan een derde geven om de werkzaamheden uit te voeren met de mogelijkheid om alle schade / kosten op BBG Projecten te verhalen.

1.4 We verrekenen de openstaande en nog te verwachten planschade

Begin september 2020 hebben wij enkele facturen omtrent planschade naar BBG Projecten verzonden. Deze facturen zijn nooit betaald. Daarnaast zijn er lopende planschade verzoeken. De openstaande facturen worden in mindering gebracht op de eerste termijn voor BBG Projecten. Mogelijke toekomstige planschade wordt op een later moment in mindering gebracht.

1.5 Er kan snel worden gestart met de aanleg

Een groot aantal van de huiseigenaren woont inmiddels al ruim een half jaar in een niet ingerichte wijk. Met hen is regelmatig contact geweest. Met de afspraken in deze vaststellingsovereenkomst wordt er vanaf 14 februari 2021 gestart met de werkzaamheden. De werkzaamheden vinden gefaseerd plaats en

zijn afgestemd op bouwwerkzaamheden die nog plaatsvinden. Zo blijft de overlast beperkt. BBG Projecten moet de bewoners tweewekelijks informeren. Voor vragen en informatie moeten de bewoners ook bij BBG Projecten zijn.

1.6 Uw raad heeft budgetrecht

Uw raad beslist over de besteding van gelden. Voor de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst is € 450.000 ex btw noodzakelijk. Dit kan ten laste van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) aangezien C.23 Zeuven Heuvels een grondbedrijf complex is. De begrotingswijziging hiervoor kan mee in de besluitvorming over het MPG 2021 in mei dit jaar.

Kanttekeningen

1.1 We belonen slecht ondernemerschap

In 2018 hebben wij een koopovereenkomst met BBG Projecten BV gesloten. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn daarbij in mindering gebracht op de getaxeerde marktwaarde van het onroerend goed. Daarmee waren de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor BBG Projecten gedekt. Dat deze middelen niet meer beschikbaar zijn nu het gebied moet worden ingericht, duidt op een slechte bedrijfsvoering. De opbrengsten die BBG Projecten bij de grondverkoop aan de 61 huishoudens heeft gerealiseerd zijn niet meer beschikbaar. Deze opbrengsten waren bedoeld voor het bouw- en woonrijp maken van de wijk. In feite betalen we dus nog een keer voor hetzelfde. Toch is het risico als we niet instemmen met de vaststellingsovereenkomst groter, omdat er een reëel risico bestaat dat de gemeentelijke investering dan uiteindelijk veel meer dan € 450.000 zal bedragen. Daarnaast hebben wij in de vaststellingsovereenkomst opgenomen dat BBG Projecten niet zelf uitvoert maar (onder)aannemers inschakelt van goede naam en faam en aantoonbare ervaring.

1.2 Doorprocederen is risicovol

Als de gemeente er voor kiest om voort te procederen acht de advocaat – gelet op het voorlopig oordeel van de kortgedingrechter – de kans groot dat BBG Projecten daadwerkelijk wordt veroordeeld om de werkzaamheden af te ronden en de verschuldigde planschade te voldoen. De kans dat BBG Projecten vervolgens het vonnis naast zich neerlegt, is echter groot. BBG Projecten stelt immers niet over voldoende financiële middelen te beschikken om aan een eventuele veroordeling te (kunnen) voldoen. Als BBG Projecten niet aan het vonnis zou voldoen, verbeurt zij weliswaar dwangsommen aan de gemeente, maar het is maar zeer de vraag of de gemeente deze dwangsommen kan innen. De kans is namelijk groot dat de feitelijk bestuurders van BBG Projecten ervoor hebben gezorgd dat BBG Projecten ‘leeg’ is en dat het leggen van (executoriaal) beslag op de bankrekening van BBG Projecten zinloos is. Onderzocht is ook of BBG Projecten onroerend goed in bezit heeft, waarop executoriaal beslag zou kunnen worden gelegd.

Als BBG Projecten dus niet aan het kortgedingvonnis zou voldoen, dan zal de gemeente een bodemprocedure moeten starten. In deze bodemprocedure zal de gemeente dan de schade, die zij lijdt doordat BBG Projecten de anterieure overeenkomst niet nakomt, moeten vorderen. Deze schade bestaat dan dus uit de door de gemeente verschuldigde planschade en de kosten voor het woonrijp maken van het openbaar gebied. Een dergelijke bodemprocedure neemt in de regel minimaal twaalf maanden in beslag. Tot die tijd kan het openbaar gebied dus niet, of alleen voor eigen rekening, woonrijp gemaakt worden.

De gemeente zou in een eventuele bodemprocedure de feitelijke bestuurders van BBG Projecten kunnen dagvaarden. De gemeente zou in de procedure dan moeten stellen dat de feitelijk bestuurders hun bestuurstaken niet behoorlijk hebben vervuld. Nog los van het feit dat niet zeker is dat de rechtbank tot het oordeel komt dat de feitelijk bestuurders hun taken niet behoorlijk hebben vervuld, schiet de gemeente met een dergelijke vordering en een eventuele veroordeling waarschijnlijk niet veel op. Ook de feitelijk bestuurders van BBG Projecten bieden namelijk geen verhaal. Weliswaar hebben de feitelijke

bestuurders van BBG Projecten het nodige onroerend goed in eigendom, maar op al deze onroerende zaken rusten rechten van hypotheek. De leningen, die de hypotheekhouders hebben verstrekt, zijn zodanig hoog dat de kans dat er bij een executieverkoop (waarbij de hypotheekhouders een voorrangsrecht hebben op de opbrengst) nog een bedrag voor de gemeente overblijft, klein is.
Als de gemeente besluit om door te procederen, betekent dit voor de bewoners dat in ieder geval het eerstkomende jaar de woonsituatie niet verbetert.

Financiën

De gemeente en BBG Projecten zijn overeen gekomen dat ten minste de helft van de kosten voor rekening van BBG Projecten zijn. De maximumbijdrage van de gemeente bedraagt € 450.000. De totale kosten zijn geschat op € 900.000. Een overschrijding van dit budget is voor rekening en risico van BBG Projecten.

De bijdrage van de gemeente wordt betaald uit de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG).
In het MPG 2020 is de RAG bepaald op € 2,36 miljoen. Het doel van de RAG is om het ondernemersrisico van het Grondbedrijf te kunnen opvangen. Afwaarderingen en risico's die zich daadwerkelijk voordoen gaan ten laste van de RAG. Winstnemingen worden ten gunste van de RAG gebracht. Wanneer de RAG op niveau is worden winstnemingen ten gunste van de Algemene Dienst gebracht. Is de RAG niet op niveau dan wordt deze aangevuld ten laste van de Algemene Reserve. Op dit moment is nog niet bekend wat de eindstand is van de RAG 2020 en wat er voor de RAG 2021 benodigd is. Dit wordt bepaald in het MPG 2021, daarom wordt voorgesteld deze financiële wijziging mee te nemen in het MPG 2021.

Communicatie

Hoewel er begrip is bij de bewoners voor de situatie van de gemeente, willen ze wel dat er snel wat gebeurd.
Wij hebben de bewoners en eigenaren op de hoogte gehouden van onze stappen via meerdere informatiebrieven. Ook spreken wij regelmatig met een vaste groep verontruste bewoners. De concept overeenkomst gaan wij op 29 januari met hen bespreken. Tijdens het woonrijp maken zal BBG Projecten tweewekelijks de bewoners informeren.

Vervolg

BBG Projecten zal op 14 februari 2021 starten met het woonrijp maken. In vier fasen wordt het gebied woonrijp gemaakt. Voor de bouwvak deze zomer moet het werk gereed zijn en moet de eindoplevering plaatsvinden, mits er geen bovenmatig verstoring van het proces door weersomstandigheden is.

Oldebroek, 26 januari 2021.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink, , burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.