GEMEENTE HEERENVEEN

I Advies aan het college I

Agendapunt

A3

Paraaf afdelingshoofd

Status advies

- ☒ A-stuk (bespreken)
- ☐ B-stuk (rouleren)
- ☐ K-stuk (geheim)
- ☐ Paraaf secr. A-B:
- ☐ Paraaf secr. B-A:
- ☐ Paraaf secr. K-A/B:

Parafen B-stuk

	Conform	Bespreken
Van der Zwan	–	–
Van der Laan	–	–
Siebenga	–	–
Broekhuizen	–	–
Zoetendal	–	–

Rol gemeenteraad

- ☒ Besluitvorming (raadsvoorstel bijvoegen)
- ☐ Informeren (aanbiedingsbrief bijvoegen)
- ☐ Geen rol

Archief

Datum advies	21 januari 2016
Opsteller	de heer R. Hofstede
Telefoonnummer	7438
Portefeuillehouder	Siebenga
Registratie	16.2000077
Paraaf verzending	
Verzenddatum	
Ontvangstdatum	

Besluit College

Datum 2 februari 2016:

Besluit Aanhouden.

Besluit 9 februari 2016:

Conform.

Onderwerp

Overeenkomsten De Hoge Dennen

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met bijgevoegde overeenkomsten met De Hoge Dennen ter realisering van het Molenpleinproject;
2. De gemeenteraad per brief van dit besluit op de hoogte stellen, waarbij de Vaststellingovereenkomst ter kennisneming wordt meegezonden

Samenvatting

Nu de raad op 18 januari jongstleden heeft ingestemd met het uitvoeringskrediet, kunnen bijgaande overeenkomsten met De Hoge Dennen worden vastgesteld en ondertekend. De koopovereenkomst ziet op de verkoop van een strook gemeentegrond aan De Hoge Dennen die nodig is voor de uitbreiding van het winkelpand. In de Vaststellingsovereenkomst worden alle afspraken die sinds 1992 met De Hoge Dennen en haar rechtsvoorgangers zijn gemaakt beëindigd verklaard en vervangen door één nieuwe overeenkomst met een werkingsduur tot 31 december 2026 voor wat betreft de rechten van de Hoge Dennen op een supermarkt op locaties die niet binnen het vigerende planologische en beleidsmatige kader passen.

Motivering

1. Aanleiding

De raad heeft op 18 januari jongstleden ingestemd met het uitvoeringskrediet voor realisering van het Molenpleinproject. Op grond daarvan kunnen nu de benodigde privaatrechtelijke overeenkomsten met De Hoge Dennen worden vastgelegd.

2. Advies

a. Instemmen met bijgevoegde Vaststellingsovereenkomst en Koopovereenkomst met De Hoge Dennen ter realisering van het Molenpleinproject
b. De gemeenteraad van dit besluit op de hoogte stellen, waarbij de Vaststellingsovereenkomst ter kennisneming wordt meegezonden.

3. Overwegingen

De koopovereenkomst ziet op de verkoop van een strook gemeentegrond aan De Hoge Dennen die nodig is voor de uitbreiding van het winkelpand. Zoals is uitgelegd in de advisering rondom het uitvoeringskrediet vorige maand hebben wij voor de grondverkoop een taxatie laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Op basis van deze taxatie is een totale verkoopprijs overeengekomen van € 424.250,- (= € 250,-/m2). Het betreffende taxatierapport gaat hierbij.

De Vaststellingsovereenkomst heeft ten doel om alle overeenkomsten die in het verleden met De Hoge Dennen zijn gesloten (in 1992, 2006 en 2011) te beëindigen en te vervangen door één nieuwe overeenkomst waarin De Hoge Dennen instemt met het laten vallen van haar aanspraken op een supermarkt in het Stadiongebied in ruil voor de nu geboden mogelijkheid van uitbreiding op het Molenplein. De Molenpleinlocatie is strikt commercieel gezien minder aantrekkelijk dan het stadiongebied of andere denkbare locaties met een betere verkeersontsluiting. Het daarom begrijpelijk dat De Hoge Dennen aan deze overeenkomst de eis koppelt dat de gemeenten niet aan andere investeerders binnen een termijn van 10 jaar na realisering van het Molenpleinproject supermarkten toestaat op dergelijke andere locaties (die binnen vigerende regelgeving ook niet mogelijk zijn). Omdat deze eis publiekrechtelijk niet kan worden vastgelegd zonder toekomstige gemeenteraden voor de voeten te lopen, zijn er in deze overeenkomst privaatrechtelijke consequenties aan verbonden. Deze eis was ook reeds, na consultatie van de gemeenteraad) opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst uit 2011. Daarnaast is in de Vaststellingsovereenkomst een onkostenvergoeding opgenomen voor in het verleden door De Hoge Dennen gemaakte kosten die een rechtstreeks gevolg waren van wisselende gemeentelijke verzoeken tot medewerking, en die met name in 2012/13 hebben geleid tot hoge voorbereidingskosten voor De Hoge Dennen. Het bedrag is gemaximeerd op het bedrag van de grondverkoop. Wij hebben van De Hoge Dennen een specificatie ontvangen van de gemaakte out-of-pocketkosten (dus exclusief tijdsinvestering van De Hoge Dennen zelf), die leidt tot het volgende samenvattende overzicht:

Ontwerpkosten (Architect Fame)	€ 154.245,-
Constructie, bouwfysica, werkvoorbereiding	€ 105.805,-
Financieel-juridische advisering:	€ 75.592,-
Projectontwikkeling (Beukenwoud, Van Wijnen):	€ 140.680,-
Totaal:	€ 476.322,-

Dit totaalbedrag is hoger dan het overeengekomen maximumbedrag van onkostenvergoeding van € 424.250,-. Dit laatste bedrag is daarom in de Vaststellings-overeenkomst opgenomen als vastgesteld bedrag voor de onkostenvergoeding..

4. Kanttekeningen
Ingevolge het doorlopen aanbestedingstraject is inmiddels ook de formele opdracht verstrekt aan de civieltechnisch aannemer. Een publieke starthandeling voor het werk op het Molenplein is voorzien voor dinsdag 16 februari aanstaande.

5. Afstemming met andere afdelingen en/of griffie (bij raadsvoorstellen) (verplicht in te vullen)
Die overeenkomsten met De Hoge Dennen zijn tot stand gekomen in overleg tussen de jurist van De Hoge Dennen en onze afdeling BBFJz (Marian Bootsma)

6. Concernafspraken		
Afspraak	Toelichting in steekwoorden	Intern advies
Communicatie/ Participatie	Brief naar de gemeenteraad. Na besluit en voor openbaarmaking wordt De Hoge Dennen geïnformeerd over het besluit; Overigens passieve communicatie (openbare besluitenlijst)	Naam adviseur communicatie: Marja Bouwer ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
☐ Overdragen bevoegdheid burgemeester	De burgemeester draagt zijn bevoegdheid op grond van artikel 171 Gemeentewet over. Bijvoorbeeld bij een rechtszaak of bij het ondertekenen van een convenant. Zie bijlage.	
Financiële consequenties	Conform begrotingswijziging zoals door de raad vastgesteld op 18/1/2016	Naam adviseur financiën: John vd Wiel ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Reserve- en/ of schuldenpositie ☐ Afstemming met provincie nodig	N.v.t.	Naam adviseur: John van de Wiel ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord ☐ Anders:
Deregulering		