Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellingsovereenkomst VolkerWessels Vastgoed BV
Portefeuillehouder	J.H.A.P. Sluiter
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-228022

Beslispunten

1. In te stemmen met het voteren van een budget van € 300.000,- om uitvoering te geven aan de te sluiten vaststellingsovereenkomst. Dit budget te dekken door een onttrekking uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

Samenvatting

In 2012 is de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan met VolkerWessels Vastgoed (VWV) voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie. Het afgelopen jaar is gebleken dat er geen voortgang in het project zit en dat partijen niet tot overeenstemming komen over de herontwikkeling van de locatie. In minnelijk overleg hebben partijen besloten de samenwerking te beëindigen. Bijgevoegde vaststellingsovereenkomst legt de gemaakte afspraken vast en bepaalt de financiële vergoeding om de samenwerking te beëindigen. Om uitvoering te geven aan deze afspraken is een budget nodig.

Inleiding

In 2012 is de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst (SOK, bijlage) aangegaan met VWV over de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie. In artikel 7.4 van de SOK is geregeld dat partijen opnieuw in overleg treden als – om welke reden dan ook - de maximaal 70 appartementen (waar in die Samenwerkingsovereenkomst vanuit werd gegaan) niet binnen vijf jaar na ondertekening van de overeenkomst binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Deze termijn is inmiddels ruimschoots verstreken. We hebben vastgesteld dat er nog geen sprake is van realisatie en dat de overlegverplichting zoals genoemd in artikel 7.4 van de SOK door partijen moet worden ingevuld.

De afgelopen jaren is regelmatig met VWV overlegd om dit project op basis van de SOK een vervolg te geven. Op zowel het niveau van de directie als binnen het project is veelvuldig gesproken over de mogelijke invulling van de opgave. Dit zonder acceptabel resultaat voor de gemeente. Om binnen de kaders van de SOK tot een vervolg te komen is voor het vervolgproces op 6 maart 2020 aan VWV een brief gestuurd waarin conform artikel 7.4 van de Samenwerkingsovereenkomst drie mogelijke opties zijn beschreven voor het vervolg. De inzet was om, op basis van een positieve grondhouding en in gezamenlijk overleg, te bezien of er nadere afspraken zouden kunnen worden gemaakt met VWV over een koop-/realisatieovereenkomst voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie.

Op basis van het planvoorstel dat door VWV aan de gemeente is voorgelegd is besloten om de samenwerking stop te zetten. Het tekort was dusdanig groot dat wij geen mogelijkheden zien om hierover tot overeenstemming te komen met VWV. Er is geen sprake van een marktconforme bouwplanontwikkeling.

We willen voorkomen dat de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie verder vertraging oploopt en zijn in minnelijk overleg met VWV getreden op basis van hetgeen bepaald in artikel 7.4 van de Samenwerkingsovereenkomst. In wederzijds minnelijk overleg zijn partijen tot overeenstemming gekomen

om de samenwerking te beëindigen. De afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.

Om vervolg te geven aan de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie moet een nieuwe projectontwikkelaar worden geselecteerd. Hiervoor moet een Europese selectieprocedure worden georganiseerd.

Argumenten en alternatieven

1.1 De vaststellingsovereenkomst regelt de beëindiging van de samenwerking met VWV en maakt de weg vrij om een nieuwe marktpartij te selecteren.
De SOK uit 2012 regelde dat VWV het ontwikkelrecht heeft op de Aloysiuslocatie. Gezien er geen haalbaar plan werd gepresenteerd en er verder wederzijds geen wens was om met elkaar verder te gaan is besloten om op basis van artikel 7.4 uit de samenwerkingsovereenkomst de samenwerking te beëindigen. Hiermee heeft de gemeente haar handen vrij om een nieuwe marktpartij te selecteren voor de ontwikkeling van de Aloysiuslocatie.

2.1 Het overeengekomen bedrag respecteert het belang van beide partijen.
Op basis van minnelijk overleg zijn partijen het onderling eens geworden over het vermelde bedrag. Dit bedrag respecteert het belang van beide partijen en op basis hiervan kan op minnelijke wijze afscheid worden genomen van elkaar.

Kanttekeningen

1.1 De vaststellingsovereenkomst beëindigt de samenwerking met VWV. Een nieuwe partij moet nog gevonden worden.
De vaststellingsovereenkomst regelt de beëindiging van de samenwerking met VWV. Voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie is een projectontwikkelaar/aannemer vereist. Er is op dit moment nog geen zicht of er een andere marktpartij zich wil verbinden aan deze ontwikkeling. Het doorgaan met VWV wordt niet als optie beschouwd gezien het voorgestelde plan tot onacceptabele tekorten zou leiden. Om het ontwikkelingsrisico te beperken is er op zorgvuldige wijze een selectieleidraad opgesteld met bijbehorend programma van eisen. Op basis van de (Europese) aanbestedingsregelgeving wordt op openbare en transparante wijze de meest gerede partij geselecteerd die een passende ontwikkeling gaat realiseren op deze bijzondere/historische locatie.

Wat mag het kosten? (budget)

Om de afspraken zoals opgenomen in de vaststellingsovereenkomst uit te kunnen voeren stellen wij voor om een budget beschikbaar te stellen van € 300.000,- en dit budget te dekken door een onttrekking uit de Algemene Reserve Grondexploitatie. Het saldo in de Algemene Reserve Grondexploitatie is momenteel €5.681.000 peildatum 31/12/2019. De Algemene Reserve Grondexploitatie is bestemd om negatieve resultaten uit projecten af te dekken.

De schadeloosstelling heeft betrekking op het oude plan. Met het aangaan van de vaststellingsovereenkomst en betaling van de schadeloosstelling wordt de discussie afgerond over het oude plan. De kosten voor afronding van het oude plan behoren derhalve niet thuis in de te zijner tijd door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie van het nieuwe plan. Nu het oude plan niet doorgaat moet de gemeente haar verlies nemen. Een dergelijk verlies komt conform de systematiek zoals die in de Nota Grondbeleid is vastgelegd ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitatie. De Algemene Reserve Grondexploitatie is bestemd om negatieve resultaten uit projecten af te dekken.

Doordat de samenwerking met VWV wordt beëindigd is er naast het bedrag dat als financiële compensatie geldt (€ 300.000,-) een budget nodig voor het organiseren van de aanbestedingsprocedure voor de selectie van een nieuwe marktpartij. De exacte hoogte van dit bedrag is op dit moment nog niet bekend maar wordt geraamd op circa € 50.000,-. Hiervoor worden kosten gemaakt als opstellen Europese selectieleidraad, programma van eisen parkeergarage, juridisch advies, fiscaal advies e.d. In het voorjaar van 2021 is meer zicht op het totaal van deze kosten. Daarom wordt voorgesteld om deze mee te nemen in de Turap 2021.

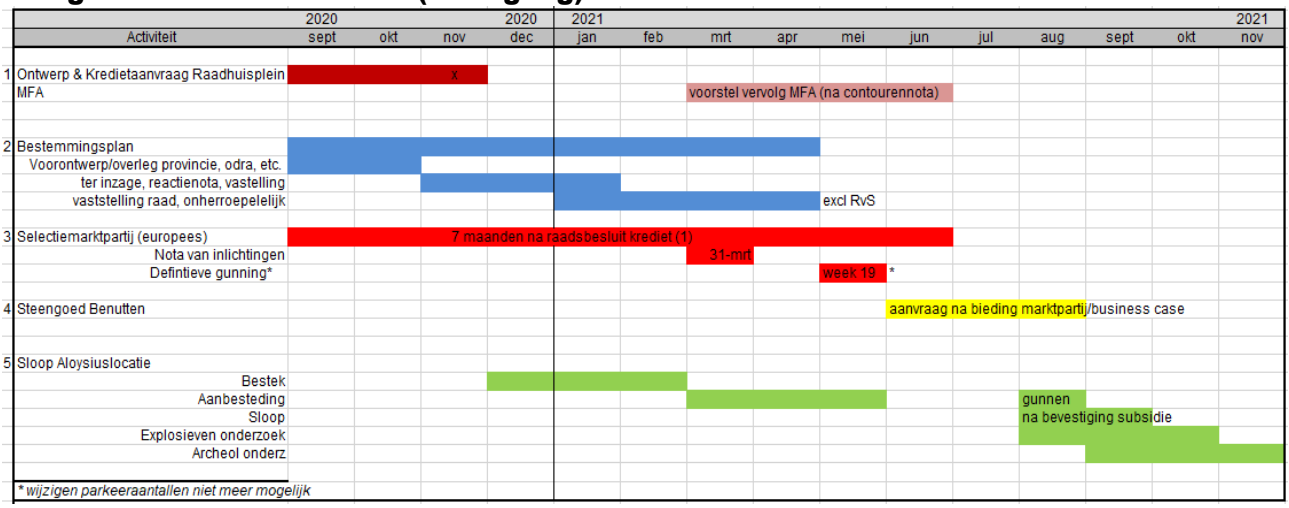
De voorbereidingskosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie en conform het BBV, geactiveerd als immateriële activa. Dit zodra er zicht is op een uitgewerkt plan en op het te realiseren programma (opbrengsten kant inzichtelijk). Deze voorbereidingskosten worden verhaald bij de grondverkoop op de ontwikkelende partij.

Deze kosten waren niet voorzien ten tijde van het aanvragen van het reeds gevoteerde voorbereidingsinvesteringsbudget (5 maart 2020).

Communicatie en participatie

De afspraken worden verder vastgelegd met VWV.

Wat gaan we daarvoor doen (voortgang)



Duurzaamheid

In de aanbestedingsprocedure voor de nieuw te ontwikkelen locatie wordt specifieke aandacht gevraagd voor duurzaamheidsaspecten.

Bijlagen

1. Vastellingsovereenkomst VolkerWessels Vastgoed BV
2. Samenwerkingsovereenkomst VolkerWessels Vastgoed BV
3. Raadsbesluit

Bemmel, 8 december 2020

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs