20220614 IN Bijlage 6 – 20220304 Mailwisseling Levago - Gemeente

Van: Jeroen Visser <jpvisser@levago.nl>
Verzonden: vrijdag 4 maart 2022 09:08
Aan: Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>
CC: da.grimbergen@raadvanlelystad.nl; a.van.stormbroek@raadvanlelystad.nl; a.wilcke@raadvanlelystad.nl; wh.botter@raadvanlelystad.nl; e.vander.herberg@raadvanlelystad.nl; h.schraa@raadvanlelystad.nl; s.kruis@raadvanlelystad.nl; murat.aktan@raadvanlelystad.nl; mj.vande.watering@raadvanlelystad.nl; sh.de.wilde@raadvanlelystad.nl; ay.sprong@raadvanlelystad.nl; j.hijmissen@raadvanlelystad.nl; a.hoke@raadvanlelystad.nl; ka.dreesman@raadvanlelystad.nl; f.grin@raadvanlelystad.nl
Onderwerp: RE: Reactie Wethouder Schoone

Geachte heer Schoone,

In reactie op uw mail van 01 maart jl. deel ik uw uitgangspunten niet.

De door u genoemde 2e en 3e taxaties ter bepaling van de kavelprijs van de in mijn bezit zijnde gronden, zijn in het kader van het bepalen van een schadeloosstelling niet relevant. Tevens ben ik ook niet gekend in deze.
Taxaties inzake schadeclaims dienen op basis van de met de gemeente gesloten overeenkomst, overeengekomen bestemming en bebouwingsmogelijkheden genomen te worden.

Wij hebben u eerder al aangegeven dat wij het eens waren met de berekeningsmethode ter bepaling van de schadeloosstelling, van het door u ingehuurde bureau Gloudemans. Met dien verstande dat wij het niet eens waren met de door hen gehanteerde bouwsom in de berekening.

Mail van 12 september 2021 aan Gloudemans:
Geachte heer van Heesbeen, beste Ad,

In het m.i. plezierig en constructief overleg tussen mij en jou en je collega Marloes, hebben wij gezamenlijk geconstateerd dat het verschil in schadeloosstelling bedrag (Levago 7 miljoen ex en Gloudemans 3 miljoen ex) voortvloeit uit de door jullie gecalculeerde (niet getoonde) bouwsom van **14 miljoen,** tegen over de door mij aan jullie getoonde aanneemsom van **€ 10.390.127 ex BTW. van 28-07-2021**.

Inmiddels hebben wij van onze aannemer een nieuwe bouwsom mogen ontvangen (hoger dan 28/7/21) en hebben wij ook de nieuwe verhoogde verkoopsommen vastgesteld in samenspraak met 2 gerenommeerde
makelaars van 2 vooraanstaande lokale makelaardijen.
Deze uitkomsten leveren een iets hoger schadebedrag op t.a.v. mijn eerder gedane voorstellen excl. alle bijkomende kosten, welke eerder zijn genoemd in mijn vorige mails (8/11/21 en 18/2/22), alsmede in het met u gevoerde gesprek op 10 januari jl. genoemd. Deze verhoging zullen wij u in dit stadium besparen. Derhalve blijven mijn onderstaande voorstellen bestaan.

Mail van 18 februari 2022:
Mijne heren en dame,

Hierbij nog even mijn gedane tegen voorstellen t.b.v. afkoop bovenstaande ontwikkeling ter verduidelijking.

Gemeente Lelystad betaald voor de percelen grond van Levago op het werkeiland een bedrag ineens van **€ 4 miljoen** exclusief kosten van overdracht en andere eventuele kosten welke voortvloeien uit de overdracht, welke tevens voor rekening van de gemeente Lelystad komen.

Naast de afkoopsom zal Levago Projektontwikkeling bv het recht van de gemeente Lelystad ontvangen, om de komende jaren **1.000 woningen** (niet zijnde sociale woningbouw) te ontwikkelen en de bijbehorende gronden hiervoor van de Gemeente te verwerven c.q. aangeboden te krijgen.
Inhoudende dat de gemeente op afroep van Levago gronden in het geldende bestemmingsplan beschikbaar stelt, waarbij Levago niet aan groslijsten, tenders o i.d. hoeft te voldoen. De ontwikkellocaties/gronden zullen van een gemiddelde kwaliteit zijn in ligging, woningtype en differentiatie. Nogmaals sociale huur en of koop is uitgesloten van deze overeenkomst.

Of een bedrag ineens van **€ 3 miljoen** exclusief kosten van overdracht en andere eventuele kosten welke voortvloeien uit de overdracht, welke tevens voor rekening van de gemeente Lelystad komen.
Naast deze afkoopsom zal Levago Projektontwikkeling bv het recht van de gemeente Lelystad ontvangen, om de komende jaren **1.500 woningen** (niet zijnde sociale woningbouw) te ontwikkelen en de bijbehorende gronden hiervoor van de Gemeente te verwerven c.q. aangeboden te krijgen.
Inhoudende dat de gemeente op afroep van Levago gronden in het geldende bestemmingsplan beschikbaar stelt, waarbij Levago niet aan groslijsten, tenders o i.d. hoeft te voldoen. De ontwikkellocaties/gronden zullen van een gemiddelde kwaliteit zijn in ligging, woningtype en differentiatie. Nogmaals sociale huur en of koop is uitgesloten van deze overeenkomst.

Gronden zullen worden afgenomen tegen de door de gemeenteraad jaarlijks vast te stellen uitgifteprijzen voor gronden , zonder indexering en afnameplicht. Betaling geschied bij startbouw en via ABC akten.

Ook kan Levago aanschuiven in de nog uit te werken ontwikkelingsplannen van de Gemeente (Stationsgebied, Kustgebied locatie Graansteiger en invullocaties in de stad).

Betaling van de afkoopsom en levering van de gronden op het Werkeiland Lelystadhaven, zal geschieden uiterlijk 2 maanden na akkoord bevinding van dit voorstel door de raad en het college van burgemeester en wethouders, waarbij tevens de nader uit te werken vaststelling overeenkomst door het college is goed gekeurd en ondertekend.

Nogmaals vertrouwende een passend voorstel te hebben gedaan, verblijf ik in afwachting van jullie reactie **voor 24 februari 2022** en mijn alle rechten voorbehoudend,

Met vriendelijke groet

Hieraan willen wij toevoegen dat Levago niet meer dan ca. 100 woningen per jaar zal claimen. Het geen inhoud dat Levago dan slechts 10% van de door de gemeente beoogde jaarlijkse bouwaantallen zal realiseren. Met een juiste omschrijving in de vaststelling overeenkomst zijn uw bezwaren van staatsteun en Didamarrest te omzeilen. Wij hebben ons het afgelopen jaar altijd welwillend opgesteld, maar u heeft al meerdere keren op mijn voorstellen gereageerd met “dat doet het College niet” en zonder tegenvoorstel. Het lijkt ons verstandig de raad in haar **vergadering van 8 maart as**. een besluit over een van mijn voorstellen te laten nemen. Zij zijn ten slotte de aanjagers om het bestemmingsplan van het Werkeiland te wijzigen (Amendement in raadsvergadering 09/03/21). Inmiddels is een jaar verstreken, waarin geen vorderingen zijn gemaakt. Wie A zegt moet ook B zeggen, hoe zuur de appel ook smaakt. Maar wij moeten nu door. Te laatste malen krijgt het college en Raad van de gemeente Lelystad tot 16 maart as. de tijd om akkoord te gaan met een van mijn voorstellen.

Langer wachten is voor ons geen optie meer en gaan nu volop bezig om het onderhavige project klaar te maken voor start verkoop en zullen dien ten gevolge **na 16 maart niet meer onderhandelen**.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik mij alle rechten voorbehoudend, met vriendelijk groet,

J.P. Visser
Directeur
[redacted]

Postbus 2240
8203 AE LELYSTAD
www.levago.nl

Van: Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>
Verzonden: dinsdag 1 maart 2022 09:55
Aan: 'Jeroen Visser' <jpvisser@levago.nl>
Onderwerp: RE: Reactie Wethouder Schoone

Geachte meneer Visser,

Namens Wethouder Schoone stuur ik u onderstaand bericht toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bestuurssecretaresse
Team Secretariaat

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en ontvangen uw correspondentie daarom bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement
[redacted]

Geachte heer Visser,

Als vervolg op uw email van 23 februari 2022 deel ik u mee dat de gemeente Lelystad nog steeds bereid is om op korte termijn met u in gesprek te gaan over het vinden van een oplossing om uit de impasse te komen. Zoals eerder aangegeven, kan de gemeente u niet meer bieden dan een marktconforme prijs. Binnen wat wettelijk mogelijk is, willen wij tot het uiterste gaan om u te compenseren. In de gesprekken op o.a. 4 oktober 2021 en 10 januari 2022 hebben wij verkend wat

globaal de mogelijkheden zijn. Helaas liggen onze standpunten tot op heden te ver uit elkaar om tot overeenstemming te komen. De bedragen die we van onze kant toen genoemd hebben, waren indicatief en onder voorbehoud van goedkeuring door college en raad.

Bij nader onderzoek is gebleken dat de markwaarde van uw kavel beduidend lager ligt dan we aanvankelijk veronderstelden. Dit concluderen wij op basis van een recent uitgevoerde taxatie door een onafhankelijke taxateur. Een belangrijke oorzaak hiervoor ligt in de sterk gestegen bouwkosten. In onze eerdere (telefonische) gesprekken hebben wij u op de hoogte gebracht van het knelpunt dat deze recente taxatie oplevert en dat wij de raad hiervan op de hoogte hebben gebracht. Zoals gezegd, zijn wij daarom nog steeds bezig met een nader financieel en juridisch onderzoek om u maximaal tegemoet te komen. Vanwege de zorgvuldigheid, neemt dit helaas meer tijd in beslag dan wij aanvankelijk dachten. Bovendien moeten het college en de raad meegenomen worden in dit proces. Wel kunnen wij -vooruitlopend hierop- u alvast meenemen in de concept: uitgangspunten van dit nadere onderzoek:

1. Financiële vergoeding van 1,5 miljoen euro voor aankoop kavel Levago (concluderend uit twee onafhankelijke taxaties én taxatie van de interne planeconoom);
2. Vergoeding gemaakte plankosten (mits aantoonbaar);
3. Vergoeding gemaakte kosten infrastructuur (mits aantoonbaar);
4. Bouwclaim voor beperkt aantal woningen (mits dit juridisch verantwoord is, dus met publicatie en met een verantwoord aantal).

Ten overvloede wil ik u er nogmaals op wijzen dat ik deze concept-uitgangspunten onder voorbehoud van goedkeuring van college en raad met u deel.

Graag wil ik op korte termijn met u verkennen of we op basis van deze concept-uitgangspunten met elkaar tot een oplossing kunnen komen.

Vertrouwende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Jack Schoone

Van: Jeroen Visser <jpvisser@levago.nl>
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 16:11
Aan: Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>; Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>
CC: da.grimbergen@raadvanlelystad.nl
Onderwerp: RE: Reactie Wethouder Schoone

Geachte heer Schoone,

Met verbazing weer uw reactie op mijn voorstellen gelezen.

Wij zijn nu 5 maanden verder om tot een afkoopsom te komen en in die tijd had u uw juristen allang het een en ander kunnen laten uitzoeken. Al met al duurt deze poging tot wijziging van het bestemmingsplan al ander haf jaar.

Verder vraag ik minder dan dat u mij geboden heeft.

U voldoet dus niet aan mijn verzoek om voor 24 februari 2022 , zoals gesteld in mijn schrijven van donderdag 17 februari en vrijdag 18 februari jl. , met een tegenvoorstel te komen, derhalve zullen wij niet verder meer met de gemeente onderhandelen en het project verkoop gereed gaan maken, daar wij anders weer het momentum van de markt gaan missen.

Met vriendelijke groet

J.P. Visser
Directeur
[redacted]

Postbus 2240
8203 AE LELYSTAD
www.levago.nl

Van: Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>
Verzonden: woensdag 23 februari 2022 15:35
Aan: 'jpvisser@levago.nl' <jpvisser@levago.nl>
Onderwerp: Reactie Wethouder Schoone

Geachte meneer Visser,

Namens Wethouder Schoone stuur ik u onderstaand bericht toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
bestuurssecretaresse
Team Secretariaat

GEMEENTE LELYSTAD

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en ontvangen uw correspondentie daarom bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement

[redacted]

Geachte heer Visser,

Naar aanleiding van uw e-mails van deel ik u mede, dat wij nog bezig zijn om te onderzoeken hoe wij u een zo verantwoord mogelijk tegenbod kunnen doen.
Wij willen graag de impasse doorbreken die er nu is, vanwege het te grote verschil dat er is tussen hetgeen u gevraagd heeft en wij u geboden hebben.

Hiervoor is het nodig dat wij de juridische en financiële aspecten die hierbij een rol spelen nader analyseren om tot een verantwoorde compensatie te komen.
Als gemeente zijn we verplicht om ons te houden aan wet- en regelgeving waaronder de Wet Markt & Overheid en het Europese Staatssteunverbod.
Recentelijk is daar het Didam-arrest van de Hoge raad nog bijgekomen. Dat maakt dat de juridische en financiële bandbreedte waarbinnen wij kunnen opereren beperkt is.

Ook is het noodzakelijk dat onze gemeenteraad instemt met een tegenbod dat we u doen.
Om die reden hebben we de raad ook geïnformeerd over de stand van zaken.
Zoals wij eerder al bericht hebben, heeft de gemeenteraad echter besloten om het raadsvoorstel over het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan te verdagen.

Ondertussen willen we ons in blijven spannen om met u tot overeenstemming te komen.
Als vervolg op dit email-bericht zal ik op korte termijn nog telefonisch contact met u opnemen, zodat we het verdere traject met elkaar kunnen bespreken.

Met vriendelijke groeten,

Jack Schoone
Wethouder gemeente Lelystad.

Van: Jeroen Visser <jpvisser@levago.nl>
Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 12:11
Aan: Secretariaat Schoone <secretariaatschoone@Lelystad.nl>; [redacted])
[redacted]l>
CC: [redacted]>
Onderwerp: afkoopsom 44 appartementen te Lelystad haven

Mijne heren en dame,

Hierbij nog even mijn gedane tegen voorstellen t.b.v. afkoop bovenstaande ontwikkeling ter verduidelijking.

Gemeente Lelystad betaald voor de percelen grond van Levago op het werkeiland een bedrag ineens van **€ 4 miljoen** exclusief kosten van overdracht en andere eventuele kosten welke voortvloeien uit de overdracht, welke tevens voor rekening van de gemeente Lelystad komen.
Naast de afkoopsom zal Levago Projektontwikkeling bv het recht van de gemeente Lelystad ontvangen, om de komende jaren **1.000 woningen** (niet zijnde sociale woningbouw) te ontwikkelen en de bijbehorende gronden hiervoor van de Gemeente te verwerven c.q. aangeboden te krijgen.

Inhoudende dat de gemeente op afroep van Levago gronden in het geldende bestemmingsplan beschikbaar stelt, waarbij Levago niet aan groslijsten, tenders o.i.d. hoeft te voldoen. De ontwikkellocaties/gronden zullen van een gemiddelde kwaliteit zijn in ligging, woningtype en differentiatie. Nogmaals sociale huur en of koop is uitgesloten van deze overeenkomst.

Of een bedrag ineens van **€ 3 miljoen** exclusief kosten van overdracht en andere eventuele kosten welke voortvloeien uit de overdracht, welke tevens voor rekening van de gemeente Lelystad komen. Naast deze afkoopsom zal Levago Projektontwikkeling bv het recht van de gemeente Lelystad ontvangen, om de komende jaren **1.500 woningen** (niet zijnde sociale woningbouw) te ontwikkelen en de bijbehorende gronden hiervoor van de Gemeente te verwerven c.q. aangeboden te krijgen.
Inhoudende dat de gemeente op afroep van Levago gronden in het geldende bestemmingsplan beschikbaar stelt, waarbij Levago niet aan groslijsten, tenders o.i.d. hoeft te voldoen. De ontwikkellocaties/gronden zullen van een gemiddelde kwaliteit zijn in ligging, woningtype en differentiatie. Nogmaals sociale huur en of koop is uitgesloten van deze overeenkomst.

Gronden zullen worden afgenomen tegen de door de gemeenteraad jaarlijks vast te stellen uitgifteprijzen voor gronden , zonder indexering en afnameplicht. Betaling geschied bij startbouw en via ABC akten.

Ook kan Levago aanschuiven in de nog uit te werken ontwikkelingsplannen van de Gemeente (Stationsgebied, Kustgebied locatie Graansteiger en invullocaties in de stad).

Betaling van de afkoopsom en levering van de gronden op het Werkeiland Lelystadhaven, zal geschieden uiterlijk 2 maanden na akkoord bevinding van dit voorstel door de raad en het college van burgemeester en wethouders, waarbij tevens de nader uit te werken vaststelling overeenkomst door het college is goed gekeurd en ondertekend.

Nogmaals vertrouwende een passend voorstel te hebben gedaan, verblijf ik in afwachting van jullie reactie **voor 24 februari 2022** en mijn alle rechten voorbehoudend,

Met vriendelijke groet

LEVAGO
PROJEKT ONTWIKKELING

J.P. Visser
Directeur
[redacted]

Postbus 2240
8203 AE LELYSTAD
www.levago.nl

Van: Jeroen Visser <jpvisser@levago.nl>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 11:07
Aan: [redacted].nl>

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Wob verzoek Levago AVG stukken

Geachte heer [redacted],

Tot op heden heb ik van de gemeente Lelystad geen enkel tegenvoorstel op mijn voorstellen mogen ontvangen, dan alleen “doen wij niet”.

In het gesprek van 04 oktober 2021 is mij door de heer Schoone aangeboden € 3 miljoen in cash en 4 miljoen in kavels (ca. 64) tegen € 460 m2 per m2.

Deze kavelprijs heb ik afgewezen. Nadien geen tegenvoorstel mogen ontvangen.

Het argument van nu, dat de door mij opnieuw gedane voorstellen, financieel onverantwoord zijn kan ik niet rijmen. Ook hier wordt geen tegen voorstel gedaan.

Derhalve lijkt mij een gesprek niet zinvol, zolang er geen definitief wissel geld aanwezig is.

Ik geef de gemeente de tijd om voor 24 februari 2022 met een gedegen en geaccordeerd college voorstel te komen. Indien hier niet aan wordt voldaan gaan wij over tot verkoop en realisatie van het plan van 44 appartementen op het werkeiland en gaan wij niet meer in gesprek.

Met vriendelijke groet,

LEVAGO
PROJECT ONTWIKKELING

J.P. Visser
Directeur
[redacted]

[redacted]
8203 AE LELYSTAD
www.levago.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 10:25
Aan: 'jpvisser@levago.nl' <jpvisser@levago.nl>
[redacted]
Onderwerp: RE: Wob verzoek Levago AVG stukken

Geachte heer Visser,

Met deze e-mail informeren wij u schriftelijk over de stand van zaken van het raadvoorstel m.b.t het Werkeiland en uw bouwplan naar aanleiding van ons gesprek 10 januari 2022 en telefonisch gesprek

op februari 2022. Aanvullend verzoeken wij u om nogmaals met ons in gesprek te gaan over de gevraagde compensatie.

Aanleiding van het gesprek 10 januari was het voorliggend raadvoorstel met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingplan. Tijdens dit gesprek heeft u twee nieuwe tegenbiedingen gedaan (financiële schadevergoeding van €3,0 miljoen of €4,0 miljoen in combinatie met een bouwclaim van respectievelijk 1.500 woningen of 1.000 woningen). Wij wijzen deze twee nieuwe aanbiedingen af, omdat we de proporties van beide aanbiedingen onverantwoord vinden. Hierover heeft wethouder Schoone u telefonisch gesproken op 4 februari 2022. Ook de raad is over deze uitkomst geïnformeerd. Op 8 februari 2022 heeft de raad echter besloten de behandeling van het raadsvoorstel te verdagen tot een nader te bepalen tijdstip.

Ons college van B&W staat we open voor een vervolggesprek op termijn om tot een andere verantwoorde oplossing te komen. We zouden daarvoor graag een afspraak met u inplannen. U kunt daarvoor contact opnemen met [redacted].nl, projectmanager) of [redacted].nl, projectsecretaris) .

Mocht u nog nadere vragen hebben. Dan kunt u contact opnemen met de hierboven genoemde contactpersonen.

Met vriendelijke groet,

Kees Koppenaal
Projectmanager
Team Projectmanagement

GEMEENTE LELYSTAD

gemeente Lelystad

Stadhuisplein 2, Lelystad
Postbus 91, 8200 AB Lelystad

Telefoon: 14-0320
www.lelystad.nl.
gemeente@lelystad.nl

Wij werken duurzaam en digitaal en ontvangen uw correspondentie daarom bij voorkeur elektronisch, bijvoorbeeld via e-mail of e-formulier!
Privacy Statement