Agendapunt: IV-8 Barneveld, 21 april 2015

Voorstel nr: 15-28 Portefeuillehouder: A. de Kruijf

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp: **Aanvullende overeenkomst samenwerking in De Burgt.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Geen aanleiding te zien wensen en bedenkingen als bedoeld in artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet, ter kennis van het college te brengen met betrekking tot de aanvullende overeenkomst van 21 april 2015 tussen de gemeente en Ontwikkelings Maatschappij Barneveld B.V. (hierna: OMB B.V.) tot aanvulling van de bestaande samenwerkingsovereenkomst uit 1998 inclusief beëindiging van de lopende juridische procedures.
2. In te stemmen met de mogelijk noodzakelijke borgstelling van € 3,0 miljoen, zoals bedoeld in artikel 9.2 van de aanvullende overeenkomst en met de eventueel vereiste kapitaalstorting, zoals opgenomen in artikel 9.3 van de overeenkomst.

1. Inleiding

De afgelopen periode hebben wij u met regelmaat geïnformeerd over de inhoud en het verloop van de juridische procedure die door OMB B.V. tegen de gemeente is aangespannen. De partijen verschillen kort gezegd van inzicht over de uitleg van de bestaande samenwerkingsovereenkomst uit 1998, met name waar het gaat om het verwerven en ontwikkelen van die gronden binnen het project De Burgt, die bij de aanvang van de samenwerking binnen C.V. De Burgt in handen van derden waren (en dat nog zijn). Anders dan de gemeente staat OMB B.V. in deze procedure op het standpunt dat deze gronden op basis van de samenwerkingsovereenkomst sowieso verworven dienen te worden. Ook zijn de partijen verdeeld over het antwoord op de vraag in hoeverre de vertraging die de afgelopen jaren bij realisering van De Burgt is opgetreden, te wijten zou zijn aan (nalatig) handelen van de kant van de gemeente. Samengevat staat OMB B.V. op het standpunt dat deze vertraging vooral is veroorzaakt door de ontwikkeling van de woonwijk Veller. De gemeente is van mening dat de vertraging te wijten is aan de sterk verslechterde marktomstandigheden en de interne discussies binnen de C.V. De Burgt hoe hier mee om te gaan.
Deze discussies zijn op gang gekomen na het besluit van uw raad eind 2012 inzake de financiering van de C.V. De Burgt en hebben indertijd geleid tot de nodige correspondentie tussen de partijen over en weer.

In onze memo's van onder meer 6 februari 2013, 22 april 2013 en 17 februari 2015 hebben wij u op de hoogte gebracht van de hoofdlijnen van het geschil. Via de maandrapportages is dat met regelmaat gebeurd met betrekking tot de stand van zaken daarvan. Na het wisselen van uitgebreide schriftelijke conclusies en een tweetal comparities, waarbij de partijen hun standpunten mondeling bij de rechtbank hebben toegelicht, staat dit geschil voor (tussen)vonnis op de rol van de rechtbank.

In afwachting hiervan en mede op aandringen van de rechtbank hebben de partijen de afgelopen periode intensief met elkaar gesproken over een minnelijke oplossing. Deze gesprekken zijn ingegeven door de onzekerheid die een vonnis voor partijen altijd in zich kan hebben. Afhankelijk van de inhoud daarvan is de kans reëel dat het nog jaren kan duren voordat alle mogelijke procedures zijn afgerond, met alle substantiële kosten en negatieve gevolgen voor de onderlinge samenwerking van dien. Wij merken hierbij overigens op dat binnen de C.V. op dit moment constructief wordt samengewerkt aan de realisering van het deelgebied Eilanden-Oost.
In afwachting van de resultaten van deze gesprekken hebben partijen de rechtbank verzocht om het vonnis aan te houden, welk verzoek is gehonoreerd.

Inmiddels hebben partijen overeenstemming over een oplossing van hun verschillen van inzicht. Deze oplossing heeft vorm gekregen in een Aanvullende overeenkomst, die een aanvulling vormt op de oorspronkelijke overeenkomst uit 1998 die ten grondslag ligt aan de samenwerking binnen De Burgt. U treft deze overeenkomst bijgevoegd aan.

De belangrijkste punten uit de overeenkomst zijn kort verwoord de volgende:

Algemeen

1. De Samenwerkingsovereenkomst De Burgt uit 1998 (hierna: 'SOK') vormt de basis; voor zover daarvan in de Aanvullende overeenkomst (hierna: 'AO') niet wordt afgeweken blijft de SOK van toepassing;
2. De AO behelst tevens een vaststellingsovereenkomst, hetgeen betekent dat alle lopende geschillen hiermee beslecht zijn en er, door het duidelijk benoemen van de oplossing, voorkomen wordt dat nieuwe geschillen ontstaan;
3. De AO heeft uitsluitend betrekking op het gedeelte van het Plangebied De Burgt II dat nog niet is gerealiseerd; dit heeft een oppervlakte van circa 43,8 hectare, waarvan de in te passen bestaande woningen en de te realiseren hoofdstructuur gezamenlijk circa 10,3 hectare bedragen, waardoor als bruto woongebied circa 33,5 hectare resteert. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat circa 58% van het bruto woongebied wordt uitgegeven, met inachtneming van de geldende parkeernormen, de waterhuishoudingseisen en met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;

Woningbouwprogramma, uitgifte, prijsvorming

4. Het woningbouwprogramma wordt verdeeld over de categorieën sociaal, middelduur en vrije sector, ieder voor 1/3 gedeelte;
5. Voor de reeds door de CV verworven grond blijven de in de SOK overeengekomen prijsafspraken gelden. Voor de nog te verwerven gronden gelden de grondprijzen uit de op het moment van uitgifte geldende 'Notitie uitgifteprijzen' van de Gemeente Barneveld, waarbij partijen opbrengstoptimalisatie zullen nastreven;
6. In de grondprijs voor sociale huur- en koopwoningen is een korting verwerkt. Partijen zullen nagaan of er een naheffingsregeling tot een marktconform niveau kan worden ingesteld in geval van doorverkoop. In de AO wordt een dergelijke regeling vooralsnog niet uitgewerkt;
7. OMB zal de sociale huurwoningen tegen marktconforme prijzen verkopen aan Woningstichting Barneveld, mits de Woningstichting bereid is zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen af te nemen. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met de Woningstichting, dan zal OMB zich inspannen de sociale huurwoningen te verkopen aan een andere toegelaten instelling. Als dat ook niet lukt, dan zal OMB de sociale huurwoningen gedurende minimaal vijftien jaar zelf als sociale huurwoning exploiteren;
8. Partijen gaan uit van een uitgiftetempo van 115 woningen per jaar, waarbij het totaal van 350 woningen in de kern van Barneveld niet mag worden overschreden;
9. De in de SOK opgenomen woningbouwclaim van OMB ter zake van de door haarzelf ingebrachte gronden, blijft onverkort van toepassing. Voor de nog niet verworven gronden krijgen OMB en de gemeente ieder 50% van de bouwrechten;

Aanbesteding

10. De op de gemeente rustende aanbestedingsplicht inzake het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt doorgelegd naar de CV. De CV vrijwaart de gemeente voorts van claims terzake. Eventuele infraclaims van de CV komen hierdoor te vervallen. Voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte blijft de SOK van toepassing;
11. De tussen partijen op 23 november 2000 gesloten Beheersovereenkomst inzake de openbare ruimte komt door ondertekening van de AO te vervallen voor zowel het reeds gerealiseerde als het nog te realiseren gedeelte van plangebied De Burgt. De gemeente zal het beheer van de openbare ruimte aanbesteden conform het eigen aanbestedingsbeleid;

Grondverwerving en financiering

12. Grondverwervingen zullen uitsluitend plaatsvinden indien is aangetoond dat sprake is van een sluitende grondexploitatie, eventueel door verkleining van het Plangebied;
13. Als minnelijke verwerving door de CV niet slaagt, dan zal de gemeente met inachtname van de Onteigeningswet en bijbehorende jurisprudentie op eerste verzoek van de CV het instrument van onteigening inzetten. De kosten komen voor rekening van de CV en de CV zal voldoende zekerheidsstelling bieden;
14. Uitgangspunt is dat financiering van het plan plaatsvindt door een bank of financieringsinstelling, waar nodig ondersteund met borgstellingen door OMB en de gemeente tot een bedrag van € 3,0 miljoen per partij, mits sprake is van een sluitende grondexploitatie;
15. Als financiering niet of niet geheel door een bank of financieringsinstelling kan plaatsvinden zullen OMB en de gemeente, ieder voor de helft, door een (aanvullende) kapitaalstorting voor voldoende liquiditeit zorgen, één en ander tot een bedrag van maximaal € 2,0 miljoen per partij, mits sprake is van een sluitende grondexploitatie. Het door partijen ter beschikking te stellen bedrag zal in mindering worden gebracht op de eventuele borgstelling als bedoeld onder 14;

Overige afspraken

16. Als een partij buiten of binnen het plangebied een beroep doet op zelfrealisatie, dan zal de CV zich inspannen om met de derde-ontwikkelaar overeenstemming te bereiken over het betalen van een exploitatiebijdrage aan de CV van minimaal € 25,00 per m^2 voor de reeds gemaakte en nog te maken kosten in het woongebied De Burgt. Als de bijdrage niet door de CV wordt ontvangen en indien uit extern juridisch advies blijkt dat de gemeente gehouden is om medewerking te verlenen aan zelfrealisatie, dan spant de gemeente zich in de maximaal mogelijke exploitatiebijdrage te innen bij de derde-ontwikkelaar, hetzij door middel van het aangaan van een grondexploitatieovereenkomst, hetzij door het vaststellen van een exploitatieplan;
17. Om Vink te compenseren voor het feit dat het woonrijp maken van de openbare ruimte niet meer onderhands aan hem gegund wordt en omdat de onder 11 genoemde Beheersovereenkomst wordt ontbonden verbindt de gemeente zich, mede als onderdeel van beëindiging van de geschillen, om gefaseerd 55.000 m^3 zand af te nemen, tegen marktconforme voorwaarden en spant de gemeente zich in de verplaatsing van zijn bedrijf AZ Industrials van de Baron van Nagellstraat naar de Hessenweg planologisch mogelijk te maken, waarbij alle kosten in verband met het bestemmingsplan, planschade en eventuele leges voor rekening van Vink komen;
18. Een gedeelte van het terrein van AZ Industrials ter grootte van circa 394 m^2 levert Vink om niet aan de gemeente ten behoeve van de realisatie van de Harselaartunnel, waarbij Vink zal afzien van het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep tegen het (ontwerp-)bestemmingsplan dat realisatie van de Harselaartunnel mogelijk moet maken, mits het bestemmingsplan Hessenweg onherroepelijk wordt. Vink verleent daarnaast medewerking aan een mogelijke ontsluiting in het project Harselaartunnel ten behoeve van BK trailers en Scania door zich jegens de gemeente te verbinden (indien nodig) de strook grond met opstal tegen marktconforme voorwaarden over te dragen aan de gemeente;
19. Als het onder 17 bedoelde bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt is de gemeente gehouden de huidige locatie van AZ Industrials tegen een alsdan te bepalen marktconforme prijs van Vink te verwerven. Indien partijen geen overeenstemming bereiken zal een deskundigencommissie de waarde bepalen;
20. OMB zal binnen vijf dagen na het onherroepelijk worden van de overeenkomst de bij de rechtbank lopende bodemprocedure intrekken, waartegenover de gemeente haar vordering in reconventie in zal trekken;
21. Partijen verlenen elkaar finale kwijting van alle mogelijke verplichtingen jegens elkaar, waarbij de gemeente eenmalig een bedrag groot € 60.000,- (vrij van BTW) voldoet aan OMB ter compensatie van opgelopen boeterente.

2. Door de raad gestelde kaders

Samenwerkingsovereenkomst De Burgt uit 1998.
Raadsbesluit d.d. 2 juli 2013 met betrekking tot de financiering van De Burgt.

3. Effect

Door sluiting van de aanvullende overeenkomst wordt een langlopend conflict tussen partijen beslecht en wordt er een 0-situatie gecreëerd van waaruit partijen verder kunnen werken aan de realisatie en afronding van het project De Burgt.

4. Argumenten

1.1 Door sluiting van de overeenkomst wordt een langlopend conflict beslecht.
1.2 De bepalingen in de overeenkomst zijn evenwichtig.
2.1 Borgstelling of kapitaalstorting is acceptabel.
Externe financiering heeft de voorkeur, maar als een borgstelling of aanvullende kapitaalstorting onvermijdelijk is, is dit acceptabel, aangezien partijen deze gezamenlijk, gelijktijdig en voor gelijke delen verstrekken en omdat als voorwaarde geldt dat de grondexploitatie sluitend is.

5. Kanttekeningen

De totale realisatie van De Burgt is nog ongewis, in die zin dat de omvang, planning en dergelijke afhangen van diverse factoren, waaronder de grondexploitatie, de verwerfbaarheid van gronden en de opstelling van (mogelijke) zelfrealisatoren. Sluiting van de aanvullende overeenkomst is een noodzakelijke basis en stimulerende factor om het project De Burgt verder te realiseren.

6. Uitvoering

Planning:
Na uw besluit zullen de lopende procedures per direct worden beëindigd en zal de ontwikkeling van De Burgt voortvarend worden vervolgd.

Communicatie:
De externe communicatie zal door het team communicatie worden verzorgd.

7. Risico's, kosten, baten en dekking
Sluiting van de aanvullende overeenkomst heeft op dit moment geen financiële gevolgen, afgezien van het finale kwijtingsbedrag ter hoogte van € 60.000,-, dat geboekt wordt ten laste van de incidentele begrotingsruimte 2014.

Voorafgaand aan de verdere ontwikkeling van het plangebied zal een grondexploitatie voor het plangebied worden opgesteld en minimaal voorafgaand aan elke nieuwe grondverwerving zal de grondexploitatie worden geactualiseerd om te bezien of en in hoeverre nog steeds sprake is van een sluitende grondexploitatie.

Een borgstelling of kapitaalstorting brengt risico’s met zich mee, met dien verstande dat partijen slechts tot borgstelling of kapitaalstorting zullen overgaan bij een sluitende grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen	dr. J.W.A. van Dijk

Bijlage:
Aanvullende overeenkomst