gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Aan: de gemeenteraad

Geacht raadslid,

Datum:
23 APR. 2013
Ons kenmerk
565418
Afdeling:
Ontwikkelingsbedrijf

Behandeld door:
mr. R.A.P. Schouwaert

Doorkiesnummer:
(0342) 495 355

email:
r.schouwaert@barneveld.nl

Onderwerp:
samenwerking Harselaar-Zuid

In deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de stand van zaken en voorgestane aanpak ten aanzien van de beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente en de firma Vink bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid.
De brief is voorzien van een aantal bijlagen, aan de hand waarvan u zich een beeld kunt vormen van de gang van zaken gedurende de afgelopen periode. Wij wijzen u erop dat een aantal van deze bijlagen (waarbij dat uitdrukkelijk is aangegeven) als niet-openbaar moeten worden aangemerkt.

Korte schets van de historie.

Zoals bekend is op 15 januari 2009 tussen de gemeente en de firma Vink een samenwerkingsovereenkomst gesloten die tot doel had om gezamenlijk te komen tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid. In uw vergadering van 24 februari 2009 heeft uw raad besloten geen aanleiding te zien om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot deze overeenkomst.
In deze overeenkomst hebben partijen ervoor gekozen om te komen tot de oprichting van een grondexploitatiemaatschappij (hierna: GEM Harselaar-Zuid) in de vorm van een zogenaamde C.V./B.V.-constructie. De doelstelling van de GEM Harselaar-Zuid was om na overname van de gronden (die overwegend in eigendom zijn bij de gemeente en de firma Vink) binnen het plangebied over te gaan tot feitelijke ontwikkeling en uitgifte.

Al vrij snel na de totstandkoming van de overeenkomst bleek de samenwerking niet te leiden tot de gewenste resultaten.

Bij brief van 30 augustus 2010 heeft de firma Vink de gemeente voorgesteld om te komen tot beëindiging van de samenwerking. Mede naar aanleiding hiervan zijn toen gesprekken gestart om te bezien hoe en onder welke condities de samenwerking beëindigd zou kunnen worden. De gesprekken zijn in eerste instantie begeleid door de heren prof. mr. J.H.M. Willems en ir. J.H.M. Lisman. Bij memo van 14 september 2010 hebben wij uw raad daarover geïnformeerd. Op deze zelfde datum is er een gezamenlijk persbericht uitgebracht, waarin de voorgenomen beëindiging van de samenwerking kenbaar is gemaakt.

De langdurige en intensieve gesprekken hebben indertijd helaas niet tot overeenstemming tussen de partijen geleid. Gedurende deze periode hebben wij u regelmatig via memo's en (besloten) bijeenkomsten op de hoogte gehouden van het verloop van de gesprekken.
In de zomer van 2012 leek er uiteindelijk overeenstemming te bestaan over een totaal van 13 punten die op ambtelijk niveau uitonderhandeld waren met vertegenwoordigers

van de firma Vink. Nadat bleek dat ook deze punten toch niet op instemming van de zijde van de firma Vink konden rekenen, hebben wij als college moeten vaststellen geen ruimte meer te zien voor verdere onderhandelingen. In onze memo van 19 september 2012 hebben wij uw raad daarover geïnformeerd. Bij brief van 27 september 2012 hebben wij de firma Vink in de gelegenheid gesteld om alsnog in te stemmen met het genoemde 13-punten-plan. Op 10 oktober 2012 heeft de firma Vink aangegeven bij hun eerdere standpunt te blijven.

Op basis van de ontstane impasse hebben wij ons mede met behulp van externe adviseurs beraden op de juridische positie van de gemeente. Wij hebben daarbij in de eerste plaats vastgesteld dat de discussies omtrent de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst los staan van de voortgang van de publiekrechtelijke planvorming in Harselaar-Zuid. Zo is voortvarend verder gewerkt aan zowel het bestemmingsplan (de planologische basis voor de ontwikkeling) als het exploitatieplan (de publiekrechtelijke basis voor het verhalen van door de gemeente te maken kosten). Beide plannen zullen uw raad in de loop van dit jaar ter vaststelling worden voorgelegd.

De juridische analyse.

De analyse van de juridische mogelijkheden heeft veel tijd gekost. Het betreft hier een inhoudelijk, juridisch en financieel complex dossier over een project met grote ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen. Dit rechtvaardigt een zorgvuldige aanpak.

In het bijgevoegde advies van Dirkzwager Advocaten treft u de uiteindelijke juridische analyse en een korte schets van de verdere aanpak. Deze analyse laat zich op de hoofdlijnen als volgt samenvatten:

1. De basis voor verdere samenwerking tussen partijen ontbreekt;het initiatief tot beëindiging van de samenwerking ligt bij de firma Vink.

2. De samenwerkingsovereenkomst voorziet niet in een gedetailleerde exitregeling en kan op dit moment formeel als beëindigd worden beschouwd nu beide partijen hebben aangegeven de samenwerking niet voort te willen zetten;

3. Er zijn juridisch goede gronden op basis waarvan de gemeente de door de gemeente voorgeschoten kosten bij dit project op de firma Vink kan verhalen. Het gaat hierbij om twee kostensoorten.
   In de eerste plaats betreft het hier een bedrag van €1.812.536,- aan kosten voor bedrijfsvoering van de GEM Harselaar-Zuid B.V.
   Daarnaast gaat het over een bedrag van €1.388.447. Dit bedrag is het verschil tussen de verwervingskosten van gronden die na overleg en ter uitvoering van de overeenkomst indertijd door de gemeente zijn verworven en de lagere taxatie van de waarde van deze gronden op dit moment. Bij de firma Vink zal 42% van deze bedragen worden gevorderd. Het percentage is afgesproken en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst en correspondeert met de verdeling van de inbreng van de gronden in de samenwerking. Om die reden is het ook alleszins redelijk om eenzelfde verdeelsleutel te hanteren voor de verdeling van de kosten nu de samenwerking is beëindigd.

gemeente
Barneveld

Van de firma Vink wordt aan voorbereidingskosten derhalve gevorderd:
42% van de voorbereidingskosten ad €1.812.536,- = € 761.265,12
42% van het waardeverlies op de aangekochte gronden
ad €1.388.447,- = € 583.147,74

Totaal:
1.344.412,86

Hierbij gaan wij er overigens van uit dat in ieder geval dit deel van ons voorstel kan rekenen op instemming van de zijde van de firma Vink. In haar brief van 24 februari 2012 heeft de firma Vink immers zelf voorgesteld om te "komen tot koude beëindiging van de samenwerking, liquidatie van de gezamenlijke entiteit(en) en onderlinge afrekening van de kosten die met beider instemming aan dit project zijn besteed, waarna ieder zijns weegs gaat."

4. In de samenwerkingsovereenkomst is ook opgenomen dat de C.V. een bedrag van €30.000.000,- aan de gemeente zou afdragen ten behoeve van "bovenwijkse ontsluiting". De eerste tranche hiervan ad €6.500.000,- is per 1 juli 2010 ongeclausuleerd verschuldigd aan de gemeente. Het ligt voor de hand van de firma Vink 42% van dit bedrag te vorderen, nu de gemeente dit bedrag niet zal ontvangen. Op basis van extern juridisch advies stellen wij ons op het standpunt dat de C.V. niet aan haar verplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst heeft voldaan, waarmee de firma Vink in feite een voordeel geniet ten bedrage van 42% van het verschuldigde bedrag. Dit komt neer op een bedrag van €2.730.000,-.

Het vervolg.

In de bijgevoegde brief aan de firma Vink hebben wij onze vordering kenbaar gemaakt. Wij hebben hen een termijn van 30 dagen gegund om te reageren. In het geval er geen c.q. een afwijzende reactie komt, zullen wij de vordering voorleggen aan de bevoegde rechter. In het geval de firma Vink instemt, zullen wij het dan bereikte eindresultaat voor wensen en bedenkingen uiteraard voorleggen aan uw raad.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

drs. D. Bakhuizen,
secretaris.

dr. J.W.A. van Dijk
Burgemeester.

Bijlagen:

Brief aan de firma Vink ***(niet-openbaar!!).***
Advies Dirkzwager Advocaten d.d.22 februari 2013 ***(niet-openbaar!!).***
Samenwerkingsovereenkomst d.d. 15 januari 2009.
Raadsvoorstel en -besluit tot instemming met samenwerking d.d. 15-1-2009.
Brief van de firma Vink d.d. 30 augustus 2010 ***(niet-openbaar!!).***

Brief van de firma Vink d.d. 24 februari 2012 ***(niet-openbaar!!).***
Mailbericht m.b.t. het "13-punten-plan"d.d. 4 juli 2012 ***(niet-openbaar!!).***
Raadsmemo d.d. 19 september 2012.
Brief aan de firma Vink d.d. 27 september 2012.
Brief van de firma Vink d.d. 10 oktober 2012.