

Agendapunt: IV-7

Barneveld, 31 januari 2012.

Voorstel nr: 12-12

Portefeuillehouder: G.J. van den Hengel

Afdeling: Ontwikkelingsbedrijf

Onderwerp: **Afwikkeling beëindiging samenwerking met de firma Heilijgers in Columbizpark.**

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 ten aanzien van de inhoud van de ondertekende vaststellingsovereenkomst, waarin de gemeente Barneveld en de firma Heilijgers Projectontwikkeling BV hun samenwerking bij de ontwikkeling van het Columbizpark beëindigen.
2. Het door de firma Heilijgers te betalen bedrag ad € 2.850.000,- in te zetten als dekking voor het voorziene tekort in de exploitatie van het project Columbizpark.

1. Inleiding

Op 28 maart 2006 is er tussen de gemeente Barneveld en de firma Heilijgers Projectontwikkeling BV te Amersfoort een samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende de ontwikkeling van de stationslocatie Barneveld-Noord. Deze overeenkomst zag op twee onderdelen. De zogenaamde “subsidie-fase” had betrekking op de realisering van het transferium en de opwaardering van de Baron van Nagellstraat. Deze fase is zoals bekend enkele jaren geleden met succes afgerond. De tweede fase had betrekking op de “Ontwikkelingsvlek”, welke inmiddels de naam Columbizpark heeft gekregen. In uw vergadering van 25 april 2006 heeft uw raad ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst door af te zien van het formuleren van wensen en bedenkingen.

De inhoud van de samenwerking kwam er kort gezegd op neer dat de gemeente en de firma Heilijgers de grondexploitatie van dit project voor gezamenlijke rekening en risico (elk voor 50%) zouden uitvoeren. In ruil daarvoor verkreeg de firma Heilijgers het eerste recht op de ontwikkeling van de kavels binnen deze kantorenlocatie.

In de loop van de tijd is de samenwerking in het Columbizpark steeds stroever gaan verlopen. De gemeente verwachtte meer inzet van de kant van Heilijgers, die op haar beurt de gemeente onvoldoende terugkoppeling bij de verkoop van de kavels verweet. Verbetering van de samenwerking bleek helaas geen begaanbare weg, waarbij ook de sterk verslechterde afzetmogelijkheden op de markt voor kantorenlocaties een belangrijke rol speelden.

In een poging een langdurige en kostbare juridische procedure te voorkomen hebben partijen in eerste instantie tevergeefs geprobeerd om via mediation een oplossing in der minne te bereiken. Na het mislukken hiervan hebben partijen hun juridische positie naar elkaar toe ingenomen. Hierbij stelde Heilijgers zich op het standpunt dat de samenwerkingsovereenkomst buitengerechtelijk zou zijn ontbonden, waarmee de samenwerking zou zijn beëindigd. De gemeente was van mening dat de overeenkomst nog gewoon van kracht was en om die reden ook door Heilijgers onverkort diende te worden nagekomen.

In een laatste poging om er zonder tussenkomst van een rechter uit te komen, zijn partijen opnieuw met elkaar in onderhandeling gegaan over een alternatieve oplossing. Die is gevonden en verwoord in de bij dit voorstel gevoegde vaststellingsovereenkomst.

De hoofdlijnen hiervan laten zich als volgt samenvatten:

1. De firma Heilijgers betaalt de gemeente een bedrag van € 2.850.000,-, (excl. BTW) zijnde de helft van een op basis van behoedzame schattingen voorzien tekort van in totaal € 5.700.000,-. Hiervan is inmiddels een bedrag van € 2.000.000,- overgemaakt. Het restant ad € 850.000,- volgt later.
2. In ruil hiervoor verkrijgt de firma Heilijgers een nader in te vullen recht op de bouw van 150 woningen binnen Barneveld, waarvan de start van de bouw is voorzien op uiterlijk 1 januari 2016.
3. De bouwclaim moet te zijner tijd worden ingevuld met inachtneming van het woningbouwprogramma zoals uw raad dat op dat moment zal hebben vastgesteld.
4. De onderliggende grond zal door de gemeente aan de firma Heilijgers worden verkocht tegen de op dat moment vastgestelde marktconforme prijzen.
5. Het restant-bedrag ad € 850.000,- zal door de firma Heilijgers naar rato worden afgedragen vanaf de bouw van de 50^e tot en met de 150^e woning. Dat komt neer op een bedrag van € 8.500,- per woning.

6. Met de ondertekening van de vaststellingsovereenkomst houdt de samenwerkingsovereenkomst uit 2006 op te bestaan voor zover het de samenwerking in het Columbizpark betreft.

2. Door de raad gestelde kaders

De samenwerkingsovereenkomst uit 2006, waarmee indertijd door uw raad is ingestemd.

3. Effect

Met de afspraken die zijn verwoord in de vaststellingsovereenkomst komt een einde aan de samenwerking tussen de gemeente en de firma Heilijgers, wordt een slepende discussie op een ook voor de gemeente bevredigende wijze beëindigd en ontstaat dekking voor het voorziene exploitatie-tekort in het project Columbizpark. Op het moment dat het uitwerkingsplan onherroepelijk is en er een titel ontstaat voor het verlenen van de vereiste omgevingsvergunningen voor het bouwen, kan daarmee een begin worden gemaakt met de feitelijke ontwikkeling van de kantorenlocatie. Op dit moment zijn **11** van de in totaal 30 kavels verkocht. Voor twee kavels is een optie verstrekt.

Aan de bouwclaim die met de vaststellingsovereenkomst voor de firma Heilijgers ontstaat, kleven voor de gemeente geen financiële of beleidsmatige bezwaren. De grond wordt immers voor een marktconforme prijs verkocht en er wordt een gemiddelde uitsnede van het dan geldende woningbouwprogramma gerealiseerd. In de afspraken die de gemeente met marktpartijen heeft gemaakt in bijvoorbeeld de toekomstige woningbouwlocaties Holzenbosch en Barneveld-Noord, heeft de gemeente een deel van de ontwikkelingsrechten voor zichzelf bedongen. Hiermee is ruimte ontstaan om de bouwclaim ook daadwerkelijk te kunnen invullen.

4. Risico's, kosten, baten en dekking

De inhoud van de vaststellingsovereenkomst is overzichtelijk en bevat naar de mening van ons college geen risico's die het treffen van nadere beheersmaatregelen op dit moment noodzakelijk maken. Een bedrag van € 2.000.000,- is eind december 2011 op de rekening van de gemeente overgemaakt. Voor het restant-bedrag ad € 850.000,- zijn in de overeenkomst duidelijke afspraken gemaakt. Feitelijke kosten voor de gemeente zijn er niet.

U wordt voorgesteld het volledige bedrag ad € 2.850.000,- in te zetten als dekking voor het voorziene tekort in de grondexploitatie van het Columbizpark. Samen met de door uw raad in 2010 reeds getroffen voorziening ad € 2.000.000,- ontstaat daarmee dekking voor een tekort van € 4.850.000,-. **In ons voorstel tot vaststelling van de jaarrekening over 2011 zullen wij u in aanvulling hierop voorstellen een bedrag van € 850.000,- ten laste te brengen van het jaarresultaat. Indien u hiermee instemt, komt het totaalbedrag van de voorziening uit op het thans voorziene tekort van € 5.700.000,-.**

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

Bijlage 1 Vaststellingsovereenkomst d.d. 21 december 2011

Bijlage 2 Samenwerkingsovereenkomst d.d. 28 maart 2006