

GEMEENTERAAD MENAMERADIEL

Menaam : 19 november 2013

Portefeuillehouder : L. Pen

Punt : 6

Behandelend ambtenaar : P. Lemstra en G.J. Rouwenhorst

Doorkiesnummer : (0518) 45 29 48

Onderwerp : De Pôlle Berltsum

Inleiding

De gemeente Menameradiel heeft in december 2007 een exploitatieovereenkomst gesloten met Ontwikkelcombinatie De Pôlle (in het vervolg aangeduid als OCP). De OCP is een, voor de ontwikkeling van het gebied De Pôlle opgerichte, besloten vennootschap. Aandeelhouders zijn Lontplan BV, Frisoplan BV en Verhoeve Project Participatie BV. De exploitatieovereenkomst ziet op de (gefaseerde) realisatie van ca. 210 woningen aan de zuidelijke rand van Berltsum en op het daaraan grenzende voormalige veilingterrein. Voorafgaand aan de totstandkoming van de exploitatieovereenkomst heeft de gemeente drie raamovereenkomsten met de OCP gesloten. In deze laatstgenoemde overeenkomsten is overeengekomen dat de gemeente een aantal opstallen binnen het te ontwikkelen gebied verwerft en de OCP de verplichting op zich neemt om deze gronden op een in de raamovereenkomsten vastgestelde datum van de gemeente af te nemen.

De realisatie van het woongebied komt sinds het sluiten van bovenbeschreven overeenkomsten om redenen van economische recessie, bevolkingskrimp en daarmee stagnatie van de woningbouw, niet van de grond. De afgelopen jaren is daarom intensief met de OCP overlegd over de geconstateerde woningbouwproblematiek, kredietcrisis, stagnatie van het woningbouwplan en financiële huishouding van de OCP. Daarbij is ook onderzocht of andere ontwikkelingsmogelijkheden haalbaar zouden zijn. Ondanks diverse inspanningen heeft deze verkenningsexercitie niet tot een aangepaste gezamenlijke ontwikkelingsvisie geleid.

De OCP heeft bij brief van 19 december 2012 aangegeven zich in verband met de stagnatie van de afzet van de woningbouw geconfronteerd te zien met liquiditeits- en financieringsproblemen en daarmee continuïteitsproblemen. Om die reden heeft de OCP verzocht om gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst(en). Partijen zijn op grond van het bepaalde in de exploitatieovereenkomst vervolgens in overleg getreden over de voorwaarden waaronder gekomen kan worden tot aanpassing en gedeeltelijke ontbinding van de exploitatieovereenkomst en ontbinding van de raamovereenkomsten. Dit heeft geresulteerd in de thans voorliggende concept aanvullende exploitatie- en (gedeeltelijke) ontbindingsovereenkomst. Met deze nieuwe overeenkomst ontstaat een nieuwe (rechts)verhouding tussen de gemeente en OCP. Daarmee komt ook een einde aan een impasse over de beantwoording van de vraag hoe partijen, gelet op de stagnatie van de afzet van woningen en het door de OCP niet meer na kunnen komen van gemaakte afspraken, met elkaar verder moeten. Met voorliggende notitie informeren wij u over het Project De Pôlle en de (voorgenomen) nieuwe (rechts)verhouding met de OCP (artikel 169 Gemeentewet).

Exploitatieovereenkomst en raamovereenkomsten op hoofdlijnen

Exploitatieovereenkomst

De exploitatieovereenkomst heeft betrekking op de, voor rekening en risico van de OCP, gefaseerde realisatie van een woonwijk van ca. 210 woningen. Het plan kent een financieel tekort waaraan bijgedragen wordt door de gemeente Menameradiel, provincie Fryslan en de OCP. De beide publieke partijen zijn verantwoordelijk voor een bedrag van € 2 miljoen. De gemeentelijke bijdrage in het tekort is in beginsel vastgesteld op € 1 miljoen. Daartoe is in 2006 en 2007 een voorziening in de gemeentelijke financiële begroting opgenomen. De provincie heeft haar deel in een ISV-beschikking (investeringsbudget stedelijke vernieuwing) gereserveerd. Het resterende tekort ad € 1 miljoen zou door de OCP, uit de woningbouwexploitatie, worden afgedekt. Ten tijde van de totstandkoming van de exploitatieovereenkomst werd de ontwikkeling van het gedeelte van het plangebied in eigendom van de OCP namelijk als winstgevend geprognosticeerd. De daaruit voortvloeiende revenuen zouden door de OCP worden ingebracht om het voormalige, verlieslatende, veilingterrein te ontwikkelen. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat ten gevolge van een zodanige stagnatie in de afzet van woningen nakoming van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet zonder meer kan worden verlangd. In dat geval treden partijen in overleg over aanpassing en in het uiterste geval ontbinding van de overeenkomst.

Raamovereenkomsten

Om tot de ontwikkelingen van het plangebied te komen zijn door OCP en de gemeente diverse vastgoedposities verworven. De OCP heeft de voormalige tuinbouwkassen in het zuidelijk deel van het plangebied (in het vervolg aangeduid als locatie Zeinstra) aangekocht. De gemeente heeft voor in totaal ruim € 1,7 miljoen (afgerond) gronden en opstallen op de locatie van de voormalige veilinghallen en aangrenzende terreinen aangekocht. Via drie, voorafgaand aan de exploitatieovereenkomst gesloten, raamovereenkomsten is geregeld dat de OCP in het kader van de door de gemeente aangekochte vastgoedposities alle verwervings- en bijkomende kosten aan de gemeente zal vergoeden. In datzelfde kader is in de overeenkomsten bepaald op welk moment de OCP de gronden van de gemeente over moet nemen. Opgemerkt moet worden dat om het gehele plangebied te ontwikkelen feitelijk nog meer eigendommen dienen te worden verworven. Echter, gelet op de nieuwe woningbouwrealiteit is het noch voor de gemeente, noch voor de OCP zinvol (geweest) om extra gronden en opstallen in het gebied te verwerven.

Stagnatie afzet woningbouw en (gedeeltelijke) ontbinding exploitatieovereenkomst

Zoals hierboven vermeld ziet de overeenkomst op een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied. In het eerste, ten tijde van de totstandkoming van de exploitatieovereenkomst voorziene winstgevende, (deel)plan, op de locatie Zeinstra, wordt de ontwikkeling van ca. 80 woningen mogelijk gemaakt. Deze eerste fase is planologisch verankerd in het wijzigingsplan De Pôlle, dat in het bestemmingsplan Berlikum mogelijk wordt gemaakt. De OCP heeft dit deelgebied bouwrijp gemaakt en de verkoop van de bouwkavels (inclusief woningen) in gang gezet. Tot grote teleurstelling van alle partijen, met weinig succes.

Vanwege de stagnatie van de afzet van woningen, tot op heden heeft de OCP in dit deel van het plangebied slechts vier van de ca. tachtig woningen verkocht, is tijdens diverse bijeenkomsten intensief overleg gevoerd over het mogelijkwerijns vlot kunnen trekken van het woningbouwplan. Dit heeft geresulteerd in een verkennende studie naar de ontwikkeling van het voormalige veilingterrein ten behoeve van detailhandel in combinatie met woningbouw. Vanwege de op dit moment heersende onzekerheid over concrete belangstelling van potentiële afnemers en de, als gevolg van de huidige vastgoedtijdsgeest, zeer moeilijk op te lossen financieringsvraagstukken hebben deze inspanningen niet tot een gezamenlijke alternatieve ontwikkelingsvisie geleid. Uiteindelijk heeft de OCP bij brief van 21 december 2012 verzocht om de exploitatieovereenkomst en raamovereenkomsten (gedeeltelijk) te ontbinden.

In een kleine projectgroep met vertegenwoordigers van de gemeente en OCP is getracht om in goed overleg tot een aangepaste overeenkomst te komen. Nadat in een aantal sessies een

mondeling akkoord over de aanpassing en gedeeltelijke ontbinding van de bestaande overeenkomst is bereikt, is inmiddels ook een principevergelijk over een schriftelijke contractuele aanpassing en (gedeeltelijke) ontbinding van de exploitatieovereenkomst tot stand gekomen. Dat sprake is van een principevergelijk komt voort uit het van de zijde van de gemeente uitgesproken voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming door ons college.

De kern van de nieuwe overeenkomst ziet enerzijds op de ontbinding van de op de OCP rustende verplichting om de door de gemeente op het voormalige veilingterrein verworven vastgoedposities af te nemen. In het verlengde hiervan wordt geregeld dat de OCP en gemeente hun eigendommen elk afzonderlijk gaan ontwikkelen; de gemeente ontwikkelt het voormalige veilingterrein, de OCP redt zich met de locatie Zeinstra. Om deze uitgangspunten mogelijk te maken, heeft de OCP zich ten opzichte van de gemeente verplicht om een verschuldigde bijdrage te betalen. Dat bedrag is opgebouwd uit (1) bij de OCP in rekening gebrachte rentekosten die verband houden met de door de gemeente verworven vastgoedposities en (2) een vergoeding van ambtelijke kosten. De OCP voldoet deze bijdrage deels door de levering van vastgoed en deels door de betaling (in tien jaarlijkse termijnen) van een giraal bedrag. Met betrekking tot dit laatste detail moet worden opgemerkt dat de moedermaatschappijen van de aandeelhouders van de OCP hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het gehele te betalen bedrag. Voor de volledige inhoud van de overeenkomst verwijzen wij u naar de bijgevoegde stukken.

Met deze nieuwe overeenkomst ontstaat een nieuwe (rechts)verhouding tussen de gemeente en OCP. Daarmee komt ook een einde aan een impasse over de beantwoording van de vraag hoe partijen, gelet op de stagnatie van de afzet van woningen en het door de OCP niet meer na kunnen komen van gemaakte afspraken, met elkaar verder moeten. In het geval partijen op dezelfde voet met elkaar verder waren gegaan, was een netelige financiële situatie binnen de OCP, zonder financiële garanties richting gemeente, geen onrealistisch scenario geweest. Een dergelijk scenario is thans van de baan. Partijen zijn na ondertekening van de nieuwe overeenkomst verantwoordelijk voor de ontwikkeling van hun eigen vastgoedposities en de moederconcerns van de aandeelhouders van de OCP staan garant voor de door de OCP aan de gemeente te betalen verschuldigde bijdrage.

Advies

1. De afronding van de exploitatie van de Pôlle te verrekenen in de exploitatie 2013 (jaarrekening)

Menaam 12 december 2013,

Burgemeester en wethouders van Menameradiel;
de secretaris, de burgemeester,