

# ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
3 september 2013		Ruimtelijke Ontwikkeling	B&W/13/01011

Onderwerp	Projectopdracht Hof van Ingen [redacted] een woningbouwprogramma dat voorziet in 46 woningen								
voorgesteld besluit	1. 'Projectopdracht Hof van Ingen [redacted] een woningbouwprogramma dat voorziet in 46 woningen' vast te stellen. 2. Het initiatief alleen mogelijk te maken met een anterieure overeenkomst en niet met een exploitatieplan. 3. In de toekomst te versturen brieven naar de initiatiefnemer met daarin gevoelige informatie, eerst door het college te laten goedkeuren.								
openbaar	O.R./G.O.	voorbereidende gemeenteraad	raadsvergadering	par. RO	par. RB	par. V&H	par. IZ	par. A&O	par. F&B
nee				0	0	0	0	0	0

voorzich-ting	begr.wijz/budgetnr.	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd		concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. 03-09-2013 nr.
0		[redacted]	akk	aant		
portefeuillehouder	pfh.	akkoord	bespreken		<i>Conform voorstel</i> [redacted]	
J.A. de Boer	[redacted]					
G.J. van Ingen	[redacted]					
H.N. de Ronde	[redacted]					
drs. G.J.M.E. van der Donk-van Andel	[redacted]					
S. van Alfen	[redacted]					
mr. R.P. van der Starre	[redacted]					

## Inleiding

Zevenmorgen Investment B.V. is eigenaar van het bedrijfscomplex met bijhorende opstallen aan de Zevenmorgen/Verhuizensestraat te Ingen. Dit is het voormalige bedrijf van [redacted]. Het bedrijf verwerkte onder meer kippenvlees [redacted].

Eind 2006 - begin 2007 verwerkte het bedrijf de laatste kippen en sloot het. Na de bedrijfsbeëindiging ging de eigenaar op zoek naar andere gebruiksmogelijkheden. De eigenaar wil samen met de gemeente Buren komen tot een nieuwe invulling van het gebied door de bedrijfspanden te slopen en passende woningbouw te ontwikkelen.

Recente ontwikkelingen maken het opstellen van deze projectopdracht noodzakelijk. Dit voorstel ziet toe op vaststelling van de projectopdracht en het faciliteren van het initiatief middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Tot op heden bereikten wij geen overeenstemming met de initiatiefnemer over de voorwaarden die wij opnemen in de overeenkomst.

## Doel / meetbaar effect

Doel van de projectopdracht is het inzichtelijk maken van de huidige stand van zaken. Op basis van deze projectopdracht vervolgen wij het proces en maken wij het initiatief zowel planologisch als juridisch mogelijk op basis van een anterieure overeenkomst.



## **Argumenten**

### *1.1 Nieuwe projectleiding brengt stand van zaken in kaart en constateert emissies*

Op 15 april 2013 kwam de projectleiding in andere handen. Na de overdracht bracht de nieuwe projectleiding de stand van zaken in kaart en maakte daarnaast een korte termijnplanning. Deze verwerkten wij in de projectopdracht.

### *1.2 De projectopdracht is een actuele weergave van de stand van zaken*

Op het moment van schrijven constateert de projectleiding dat de raad, ten behoeven van dit project, drie besluiten nam. Dit zijn de Startnotitie (18 september 2009), het Programma van eisen (24 november 2009) en het Plan van aanpak (24 november 2009). Verder nam de raad geen besluiten. Daarnaast beschikt de projectleiding over een concept bestemmingsplan dat dateert uit september 2012 en een stedenbouwkundigplan dat dateert uit september 2010. Wij verwerkten deze besluiten in de projectopdracht.

### *1.3 De projectopdracht bespoedigt de afronding van dit project dat al vele jaren duurt*

De initiatiefnemer startte dit project in samenwerking met de gemeente Buren. Tot op heden vond het project geen doorgang. Zoals wij opmerken in argument 1.2 nam de raad enkel besluiten over onderdelen van het definitietraject. Zij nam nog geen besluiten om de bebouwing planologisch mogelijk te maken. Daardoor bevinden wij ons momenteel nog in de definitiefase van het project.

Om het project niet verder te vertragen, is het van belang dat wij het stappenplan en de daarbij horende planning vaststellen. Deze namen wij op in de projectopdracht. Alleen wanneer wij deze planning aanhouden, garanderen wij een voorspoedig vervolg van het project. Besluit de initiatiefnemer af te wijken van deze planning, dan loopt het project verdere vertraging op.

### *1.4 De projectopdracht brengt alle risico's in kaart*

Om de risico's voor de gemeente Buren te minimaliseren, brachten wij alle risico's in kaart die dit project met zich meebrengt. De risico's zijn een direct gevolg van een inventarisatie die wij deden. Door deze risico's in de projectopdracht vast te leggen, erkennen wij dat deze risico's aanwezig zijn en dat de initiatiefnemer deze risico's moet elimineren.

Het nu signaleren van de risico's versterkt de positie van de gemeente Buren bij een eventuele rechtsgang. Op het moment van schrijven dreigt de initiatiefnemer met een dergelijke claim ter grootte van enkele miljoenen euro's.

### *2.1 Het sluiten van een anterieure overeenkomst biedt de gemeente financiële zekerheid*

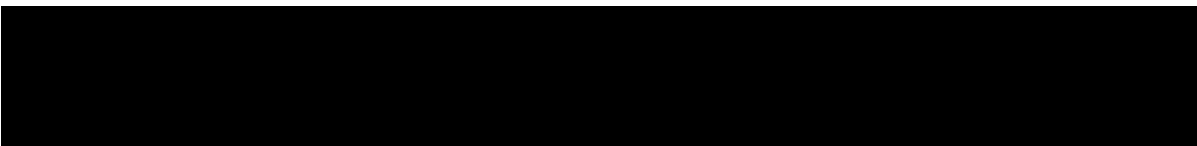
In een eerder stadium van dit project bespraken wij een concept anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Wij tekenden echter geen overeenkomst. Om alsnog een overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten, verzoeken wij u de in bijlage 1 van dit collegevoorstel toegevoegde brief, vrij te geven voor verzending naar de initiatiefnemer. In de brief verwoorden wij de huidige stand van zaken en informeren wij de initiatiefnemer over voorwaarden van de op te stellen overeenkomst. Pas na wederzijdse ondertekening van een anterieure overeenkomst werkt de gemeente Buren mee aan het initiatief.

### *2.2 Wij stellen de gemeentelijke kosten veilig door het sluiten van een anterieure overeenkomst*

Tot het moment van overdracht projectleiding maakten wij circa [REDACTED] aan gemeentelijke kosten. Wij verwachten nog circa [REDACTED] aan kosten te moeten maken. Deze kosten kunnen wij alleen volledig op de initiatiefnemer verhalen wanneer wij een anterieure overeenkomst sluiten.

### *2.3 De financiële risico's van een exploitatieplan zijn groter dan bij een anterieure overeenkomst*

De risico's voor de gemeente bij een exploitatieplan zijn aanzienlijk groter dan bij een anterieure overeenkomst, omdat wij dan niet alle gemaakte kosten op de initiatiefnemer kunnen verhalen. Dit komt doordat in een exploitatieplan een maximale kostenpost wordt opgenomen op basis van een landelijke berekening. Dit is wettelijk verplicht. Wij schatten in dat deze kostenpost lager zal zijn dan de kosten die wij maken. Daardoor kunnen wij niet alle kosten op de initiatiefnemer verhalen.



### *3.1 Duidelijke communicatie naar initiatiefnemer*

Uit de inventarisatie blijkt dat er onduidelijke communicatie naar de initiatiefnemer plaatsvond. Om te voorkomen dat dit wederom gebeurt, leggen wij u in het vervolg alle brieven, ten aanzien van dit project met daarin mogelijk gevoelige informatie, aan u voor. Pas na uw goedkeuring versturen wij de brieven.

### *3.2 Betrokkenheid college van burgemeester en wethouders waarborgen*

In verband met de gevoeligheid van dit project en de daarbij horende kosten, stellen wij voor om u te betrekken bij alle brieven die wij naar de initiatiefnemer sturen met daarin gevoelige informatie. Dit doen wij door u een besluit te laten nemen over deze brieven. Daarmee verkrijgen wij een groter draagvlak van het college.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 De aanwezigheid van risico's vertraagt dit project*

In de projectopdracht brachten wij diverse risico's in kaart. Daaruit bleek dat een tiental risico's het project vertragen en er eventueel voor kunnen zorgen dat wij dit project niet realiseren of afronden. Wanneer de initiatiefnemer deze risico's niet elimineert, dan bestaat de kans dat wij het project niet naar behoren kunnen uitvoeren.

### *1.2 Het aantal geraamde uren is reeds overschreden en er zijn nog veel uren nodig ter afronding van dit project*

In bijlage 1 van de projectopdracht namen wij een overzicht op van alle uren die wij nog moeten besteden tot en met realisatie van dit project. Daarin namen wij ook op hoeveel uren de vorige projectleiding in samenwerking met hun projectteam al besteedde aan dit project. Uit een berekening die wij maakten, blijkt dat het maximaal aantal beschikbare uren ruim is overschreden. Dit terwijl de raad nog geen besluit nam over het op te stellen bestemmingsplan en daaraan gerelateerde documenten. Dit betekent dat wij het project zowel planologisch als juridisch nog niet mogelijk maakten.

Wij constateren dat wij nog minimaal hetzelfde aantal uren moeten besteden, voordat het project planologisch en juridisch uitvoerbaar is. Dit betekent een significante overschrijding van het projectbudget. Aan deze overschrijding zijn hoge kosten verbonden. Deze beschreven wij in de projectopdracht.

### *2.1 De anterieure overeenkomst wijkt af van eerdere correspondentie*

Wij proberen een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten om de gemeentelijke kosten voor realisatie van dit project veilig te stellen. De op te stellen anterieure overeenkomst wijkt af van de versie die wij in een eerder stadium met de initiatiefnemer bespraken. Dit mede door nieuwe inzichten en veranderende marktomstandigheden. Zo waren wij in de eerdere versie akkoord met het verkrijgen van een eerste hypotheekrecht bij faillissement van de initiatiefnemer. Nu blijkt dat wij niet in aanmerking komen voor dit eerste recht, maar pas voor het derde recht. Dit in verband met andere schuldeisers. Momenteel rust een hogere hypotheek op het vastgoed en de daarbij horende gronden dan deze waard zijn. Dit betekent indirect dat wij de gemeentelijk kosten niet kunnen verhalen op de initiatiefnemer bij een eventueel faillissement.

Ook merkte de vorige projectleiding niets op over de ontsluiting van het terrein en de daarbij horende verbreding van de Verhuizensestraat. Dit doen wij wel. Wij constateren dat het initiatief toeziet op een eenzijdige ontsluiting via de Verhuizensestraat. Deze wijze van ontsluiting komt voort uit het raadsbesluit van 24 november 2009. Om dit initiatief mogelijk te maken moeten wij deze straat verbreden van circa 3 meter naar 5 meter. De daarbij horende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Te zijner tijd verzoeken wij u om de raad te vragen [REDACTED] vrij te maken voor het treffen van verkeersmaatregelen ter bevordering van de veiligheid op de Verhuizensestraat. Hiervoor dient de raad een besluit te nemen.

Er zijn daarnaast nog enkele aanvullingen op de vorige anterieure overeenkomst die wij in de projectopdracht uitgebreid beschreven.

### *2.2 De initiatiefnemer kan de bankgaranties die wij in de anterieure overeenkomst opnemen mogelijk niet verstrekken*

Om alle gemeentelijke kosten af te dekken en ook de buitenplanse kosten die samenhangen met dit project af te dekken, nemen wij bankgaranties op in de op te stellen overeenkomst. Het gaat om [REDACTED] aan bankgaranties. Deze bankgaranties komen voort uit de in kanttekening 2.1 en in de projectopdracht beschreven risico's. De kans bestaat dat de initiatiefnemer deze bankgaranties niet

kan verstrekken omdat haar financiële positie niet toereikend genoeg is. In dat geval sluiten wij geen anterieure overeenkomst. [REDACTED]

### 2.3 *Initiatiefnemer dreigt met een schadeclaim bij het niet doorgaan van haar initiatief*

Recent dreigde de initiatiefnemer met een schadeclaim van enkele miljoenen euro wanneer wij het project stop zouden zetten.

#### **Financiën**

Wij verhalen alle gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer op basis van een te sluiten anterieure overeenkomst.

#### **Uitvoering**

##### - Planning

Datum	Actie
3 september 2013	Behandeling in B&W
4 september 2013	Versturen brief naar initiatiefnemer
Eind 2013	Opstellen Nota van uitgangspunten

##### - Communicatie

Het besluit tot vaststelling van de projectopdracht en het vrijgeven van de brief publiceren wij niet in de Stad Buren, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Dit doen wij niet omdat de projectopdracht een intern werkdocument is en omdat de brief alleen gericht is aan de initiatiefnemer en tevens gevoelige informatie bevat.

##### - Evaluatie

Gezien de financiële risico's van het project 'Hof van Ingen / SPI' koppelen wij belangrijke informatie aan u terug. Dit doen wij door de portefeuillehouder op de hoogte te stellen van nieuwe ontwikkelingen. Wij verzoeken u om nieuwe besluiten te nemen indien dat nodig is.

#### **Burgerparticipatie**

Wij betrokken geen burgers bij het opstellen van de projectopdracht en/of de te versturen brief, omdat deze niet open staan voor enige vorm van inspraak van burgers of instanties. Zij kunnen in een later stadium reageren op het nog op te stellen bestemmingsplan. Vooralsnog vindt dus geen burgerparticipatie plaats.

#### **Deregulering**

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op het voorliggende advies.

#### **Achtergrondinformatie**

Er is geen sprake van achtergrondinformatie.

#### **Bijlagen**

1. projectopdracht 'Projectopdracht Hof van Ingen [REDACTED] een woningbouwprogramma dat voorziet in [REDACTED] woningen';
2. concept vrij te geven brief 'Voorstel anterieure overeenkomst project 'Hof van Ingen [REDACTED] voor verzending naar initiatiefnemer;
3. verantwoording uren opgevolgde projectleiding [REDACTED]

#### **Populaire samenvatting**

Geen.