

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 22 februari 2011
Ons kenmerk PM/498936
Begrotingsprogramma Ruimtelijke Ordening
Betreft WENSEN EN BEDENKINGEN inzake overeenkomst met OCW inzake de ontwikkeling van Stadswerven

Samenvatting

Hierbij gaat de Concept-overeenkomst met OCW, ter vervanging van de overeenkomst van 2001. De overeenkomst behandelt de wijze van afname, prijsvaststelling, en verdere rechten en plichten van gemeente en OCW in Stadswerven, als uitwerking van de bouwclaim van OCW. Uitgangspunt is de marktprijs, die op elk moment bepalend zal zijn voor de prijs die OCW betaalt voor de gronden. Wij vragen de gemeenteraad haar eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

1. Wat is de aanleiding?

Hierbij doen wij u toekomen de Concept Overeenkomst ter verwerving van rechten met betrekking tot bouwgronden in Plangebied De Stadswerven/Kop van de Staart, door de gemeente te sluiten met de Ontwikkelingscombinatie De Werven B.V.

De overeenkomst is de afsluiting van het traject van ontwikkeling van het Masterplan en Stedenbouwkundig Plan voor dit gebied en hernieuwde onderhandelingen met de OCW. Als zodanig vormt deze de basis voor de feitelijke start van de ontwikkeling van Stadswerven, gedeelte Kop van de Staart. Deze ontwikkeling is in gang gezet met het op 13 juli 2001 met de rechtsvoorganger van OCW (Vermeer III) gesloten overeenkomst. Sinds dat moment is met OCW overlegd, hetgeen heeft geleid tot de voorliggende overeenkomst.

2. Wat willen we bereiken?

Doel van de overeenkomst is komen tot realisatie van een belangrijk deel van Stadswerven, met de OCW, die daarvoor rechten heeft opgebouwd.

De onderhavige overeenkomst heeft het karakter van een raam-koopovereenkomst en niet van een traditionele samenwerkingsovereenkomst. Dit is ingegeven door de huidige stand van zaken op het punt van Europese regels inzake aanbesteding en staatssteun en de daaromtrent ontstane jurisprudentie.

De gemeente heeft een publiekrechtelijk instrumentarium dat benut moet worden. Het is de gemeente niet meer toegestaan over zaken die publiekrechtelijk geregeld worden, zoals het woningbouwprogramma (bestemmingsplan) of kwaliteit (aan bestemmingsplan gekoppelde kwaliteitsvoorschriften), privaatrechtelijk aanvullende en afdwingbare afspraken in een contract vast te leggen. In juridische zin zou het wel opnemen daarvan het contract kunnen kwalificeren als een overheidsopdracht die aanbesteed moet worden. In een procedure kan een rechter dergelijke overeenkomsten onverbindend verklaren. In een contract zoals deze overeenkomst mogen alleen privaatrechtelijke zaken geregeld worden, zoals de (wijze waarop de) grondverkoop zal plaatsvinden, de grondprijsbepaling, de planning daarvan, eventuele garanties/waARBorgen, etc..

Datum 22 februari 2011
Ons kenmerk PM/498936

3. Belangrijkste elementen uit de overeenkomst

Hoofddlijn van de overeenkomst is grondprijsbepaling op basis van marktconformiteit c.q. marktwaarde. Dit in tegenstelling tot de bepaling op basis van de kostprijs. Eerste reden hiervoor is dat de markt (lees in dit geval OCW) geen prijs kan betalen, die hoger is dan de marktwaarde. Zij zouden dan te hoog geprijsde woningen moeten verkopen, en dat lukt niet op de woningmarkt. De tweede reden is gelegen in het Europees regelgeving omtrent ontoelaatbare staatssteun. Het is de gemeente niet toegestaan grond te verkopen onder de marktwaarde. Dit kan door openbaar aanbesteden, dan wel grond te verkopen op basis van een door een onafhankelijke taxateur vastgestelde taxatiewaarde. In dit geval kan aanbesteding niet plaatsvinden, omdat OCW op grond van de overeenkomst van 13 juli 2001 een bouwclaim op het gebied heeft. Grondprijsvaststelling op basis van onafhankelijke taxatie is toegestaan, welke mogelijkheid in de overeenkomst uitgebreid is uitgewerkt.

In de vorige onderhandelingsronde was ingezet op gegarandeerde grondopbrengsten voor het gehele door OCW te ontwikkelen gebied. Echter, de OCW wilde daaraan de nodige ontbindende voorwaarden verbinden, waardoor de garanties van weinig waarde bleken. In de thans te sluiten overeenkomst is van het garanderen van een minimumgrondwaarde afgezien. Daarvoor in de plaats komt de vaststelling van de daadwerkelijke marktwaarde. Dat betekent dat het risico voor de grondexploitatie geheel bij de gemeente blijft, als resultaat van actief grondbeleid en dat de wijze van bepaling van de marktconforme grondwaarde, belangrijk is. De artikelen 3 tot en met 10 zijn daarvan de uitwerking.

Gebied

De OCW heeft een claim op een groot deel van het noordelijk gebied van Stadswerven, Kop van de Staart, nl. op die gronden die voorheen door de gemeente in erfpacht waren uitgegeven aan de Scheepswerf en Machinefabriek De Biesbosch. Het gaat nu om een uitwerking van de afspraken aangaande voor het oorspronkelijke claimgebied van OCW, zij het met aanpassing van de begrenzing, waardoor de grenzen van het gebied waarover hans gecontracteerd wordt, overeenkomen met de grenzen van de in het Stedenbouwkundig Plan onderscheiden deelgebieden. De overeenkomst beperkt zich dus tot de Kop van de Staart. Onder voorwaarden wordt deelgebied A, de Punt onder werking van de overeenkomst gebracht. De uitspraken van de Raad over Raadsinvloed op de ontwikkeling van het gebied zijn in de overeenkomst opgenomen.

Programma en planning

Het programma is vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan, dat op 26 januari 2010 door de raad is vastgesteld. Over de planning zijn daarbij richtlijnen vastgelegd, die in een bijlage bij de overeenkomst verder zijn uitgewerkt. De planning is aangepast aan marktontwikkelingen. De basisplanning is opgezet op basis van een productie van circa 100 woningen per jaar. Deze planning vormt het uitgangspunt voor de uitvoering. De planning volgt grotendeels de bestaande grondexploitatie. Het staat OCW uiteraard vrij om meer te bouwen dan de planning aangeeft. Indien de markt slechts een kleiner aantal dan gepland toelaat, kan de OCW hiertoe een voorstel aan de gemeente doen, hetgeen niet op onredelijke gronden mag worden afgewezen.

Datum 22 februari 2011

Ons kenmerk PM/498936

Second opinion

Op verzoek van het college heeft Loyens & Loeff, een van de landelijke specialisten op het gebied van overeenkomsten over gebiedsontwikkeling, commentaar geleverd. Op hoofdlijnen reageerde het bureau positief op de concept-overeenkomst. Op een aantal punten hebben zij verbeteringsuggesties gedaan. In een fors aantal gevallen zijn die overgenomen. Onze reacties op het memorandum van Loyens & Loeff zijn evenals het memorandum zelf in de bijlage toegevoegd.

4. Wat mag het kosten?

De uitkomst van de overeenkomst dient afgewikkeld te worden binnen de grondexploitatie van Stadswerven. Echter het resultaat is afhankelijk van de marktontwikkeling op de woningmarkt. Een risicoanalyse op basis van de Narismethode is opgesteld. De resultaten zullen verwerkt worden in de jaarrekening en de Prognose Grondbedrijf 2011.

5. Beslisdatum

Hoewel er geen fatale termijnen aan de overeenkomst verbonden zijn, is de beschikbaarheid van de overeenkomst een basis om door te kunnen met Stadswerven. De projectontwikkelaars gaan pas in architectuurontwerp investeren, zodra zij zekerheid hebben over het contract met de gemeente.

6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

0. ontwerp besluit.
1. Overeenkomst met bijlagen (vertrouwelijk) (planning meegezonden).
2. Memorandum Loyens en Loeff + reacties college (vertrouwelijk).

7. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de vertrouwelijkheid ten aanzien van de stukken betreffende de Raamkoopovereenkomst OCW in acht te nemen;
2. eventuele wensen en bedenkingen bij de Concept-overeenkomst met de OCW aan ons kenbaar te maken.

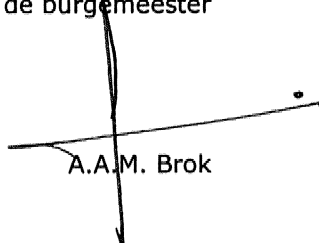


Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris

de burgemeester



J.H. de Baas



A.A.M. Brok

- ontwerp besluit -