

Naam: E. Nijmeijer / N. van Houten
Datum: 15 januari 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Schikking rechtszaak Prosyn - Het Weggeler
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 23 januari 2024
Portefeuillehouder	A. Maathuis
Openbaar	Openbaar (m.u.v. bijlagen) met embargo van drie weken
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In 2007, 2008 en 2012 sloot de gemeente overeenkomsten met ontwikkelaar Prosyn over bebouwing van een gedeelte van Het Weggeler. Vanwege het niet nakomen van afspraken door Prosyn is de gemeente in 2017 overgegaan tot gedeeltelijke ontbinding. Sinds december 2020 zijn partijen over deze ontbinding in een juridische procedure verwikkeld. Na een vonnis van de Rechtbank Overijssel werd het geschil in december 2023 behandeld door het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen een schikking getroffen ter beëindiging van het geschil, onder voorbehoud van instemming van het college. Het college heeft besloten in te stemmen met de inhoud van de schikking.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de vaststellingsovereenkomst zoals verwoord in het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden d.d. 20 december 2023 (INT-2490458).
2. De gemeenteraad hierover te informeren via de bijgevoegde raadsbrief (RAAD-2408113).

Inleiding

In 2007, 2008 en 2012 zijn er overeenkomsten gesloten met Prosyn V.O.F., later Prosyn I B.V. (hierna: Prosyn). Deze overeenkomsten hadden voornamelijk betrekking op (grondleveringen ten behoeve van o.a.) de realisatie van zorgcomplex 'TMZ Het Weggeler' en 'Almelo Nouveau' (commercieel vastgoed) in Het Weggeler. In Het Weggeler-Noord is 'TMZ Het Weggeler' gerealiseerd. Conceptplan Almelo Nouveau in Het Weggeler-Zuid bleek onhaalbaar en is niet gerealiseerd.

De overeenkomsten zijn (voor het nog niet uitgevoerde deel) in 2017 ontbonden door de gemeente, vanwege tekortkomingen van Prosyn in de nakoming van haar verplichtingen (BenW-1705713). Prosyn weigerde de verschuldigde exploitatiebijdrage voor Weggeler-Noord te voldoen en leverde geen stukken aan voor de totstandkoming van het voor Het Weggeler-Zuid benodigde bestemmingsplan. Door de ontbinding is Het Weggeler-Zuid en een deel van Het Weggeler-Noord niet ontwikkeld. De belangrijkste overeenkomsten, namelijk de exploitatieovereenkomst uit 2008 en de aanvulling daarop uit 2012, zijn toegevoegd als bijlage 2 en 3.

Voor meer achtergrondinformatie is een samenvatting van het dossier toegevoegd als bijlage 4, inclusief tekeningen van het gebied en een berekening van het totale bedrag dat Prosyn aan de gemeente verschuldigd is.

Prosyn heeft in reactie op de ontbinding op 9 december 2020 de gemeente gedagvaard en gevorderd dat de gemeente de volgens Prosyn gestelde afspraken zou nakomen. Het geschil is op 9 maart 2022 mondeling behandeld door de rechtbank Overijssel (locatie Almelo). Het vonnis is toegevoegd als bijlage 5.

In het vonnis van de rechtbank valt onder meer te lezen dat de gemeente wordt gevolgd in de ontbinding voor Het Weggeler-Noord: Prosyn moest de verschuldigde exploitatiebijdrage betalen, maar dat deed en doet zij niet. Voor Het Weggeler-Zuid was de rechtbank niet voldoende overtuigd dat Prosyn bepaalde verplichtingen niet was nagekomen.

Beide partijen zijn in hoger beroep gegaan tegen het vonnis. Prosyn om nakoming van de overeenkomsten te vorderen, de gemeente om de ontbinding ook voor Het Weggeler-Zuid alsnog gerechtelijk te laten vaststellen. Op 20 december 2023 werd het geschil mondeling behandeld door het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Tijdens die behandeling - nadat het hof in een voorlopig mondeling oordeel had aangegeven dat de gemeente de overeenkomsten in 2017 terecht had ontbonden (dus ook voor Weggeler-Zuid) - zijn partijen met elkaar in onderhandeling getreden, onder begeleiding van hun advocaten, wat heeft geleid tot een schikking. Deze schikking is in de vorm van een vaststellingsovereenkomst door het hof verwoord in een proces-verbaal (bijlage 1). Hierin is vastgelegd dat partijen over en weer de vorderingen die zij in procedure hebben ingesteld laten vallen en elkaar over en weer finale kwijting verlenen. De vaststellingsovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring van uw college. Met dit voorstel wordt om uw goedkeuring verzocht.

Beoogd effect

Het beëindigen van de juridische procedure tussen de gemeente en Prosyn en het vrij kunnen beschikken over de gronden die onderwerp zijn van de juridische procedure, zodat deze in ontwikkeling kunnen worden genomen.

Argumenten voor

1.1 Hiermee is de juridische procedure op zeer korte termijn te beëindigen

Met het treffen van deze schikking is de juridische procedure naar verwachting medio februari 2024 definitief geëindigd. Partijen hebben dan duidelijkheid, zekerheid en kunnen zich richten op de toekomst. Er hoeft niet gewacht te worden op een arrest van het hof en er is geen mogelijkheid tot cassatie bij de Hoge Raad. De gemeente hoeft ook niet te onderhandelen met Prosyn. Hierdoor worden verdere kosten en urenbestedingen aan deze procedure voorkomen. Dit terwijl het resultaat niet zal afwijken van het resultaat als er wel door wordt gegaan met procederen (zie daarvoor ook argument 1.2).

1.2 Bij een voor de gemeente positief arrest van het hof zal Prosyn niet betalen

Prosyn lijkt niet te beschikken over voldoende geld om de gemeentelijke vorderingen te voldoen. Op de vraag van het hof of Prosyn de gemeente kan betalen, werd niet bevestigend beantwoord. Dit sluit aan op de situatie van na het vonnis van de rechtbank. De gemeente heeft destijds een deurwaarder ingezet om de door de rechtbank toegewezen bedragen te innen bij Prosyn, helaas zonder succes. Uit onderzoek bleek ook dat er geen mogelijkheden waren om beslag te leggen. Prosyn kan de gemeente dus niet betalen, ook niet als het hof de vorderingen van de gemeente toewijst en de gemeente vervolgens alle beschikbare instrumenten inzet om Prosyn tot betaling te dwingen. Dit betekent dat een positief arrest van het hof voor de gemeente onder de streep geen garantie op betaling biedt, maar wel een risico oplevert voor een mogelijk cassatieberoep, waardoor de ontwikkeling van Het Weggeler nog niet afgerond kan worden. Met de voorliggende schikking wordt binnen een aanzienlijk korter tijdsbestek en zonder verdere kosten wel een situatie bereikt waarin de gemeente haar handen volledig vrij heeft om de ontwikkeling van Het Weggeler verder af te ronden.

1.3 De niet door Prosyn ontwikkelde gronden kunnen alsnog tot ontwikkeling komen

Prosyn vordert onder andere levering van de resterende gronden in Het Weggeler Noord en Zuid. Deze gronden zitten sinds de start van de procedure als het ware 'vast', de gemeente kan geen ontwikkeling op gang brengen. Het risico bestaat immers, dat de vordering van Prosyn (gedeeltelijk) wordt toegewezen (na een eventueel cassatieberoep) en de gemeente dan de gronden moet leveren aan Prosyn. Dat risico wordt met het treffen van deze schikking verleden tijd. De gemeente kan weer vrij beschikken over de gronden. Voor een klein gedeelte van de gronden zijn al afspraken gemaakt (onder voorbehoud van de afloop van de juridische procedure) die nu tot uitvoering kunnen komen. Dit is ook belangrijk voor de omwonenden, hun wijk kan (verder) tot afronding komen.

2.1 Hiermee wordt de gemeenteraad geïnformeerd

De gemeenteraad was actief betrokken bij het dossier Prosyn. Zij heeft ook raadsaders gesteld voor toegestane functies in Almelo Nouveau. Daarom is het ook nu van belang de gemeenteraad te informeren.

Kanttekeningen

1.1 Vorderingen op Prosyn worden losgelaten

Prosyn moet de gemeente nog betalen (zie bijlage 4, pagina 6). Deze vorderingen op Prosyn zouden door het hof – gelet op het voorlopig oordeel (kanttekening 1.2) - waarschijnlijk voor een groot deel worden toegewezen. Met het treffen van de schikking, worden deze vorderingen echter geheel losgelaten. Prosyn is niet meer verplicht te betalen, waar tegenover staat dat zij de resterende gronden niet meer geleverd krijgt en niet kan ontwikkelen. Het wegstrepen van onze vorderingen voelt als een grote stap, maar moet genuanceerd worden bekeken gelet op de gegeven argumenten.

1.2 Met een voorlopig mondeling oordeel liet het hof blijken de gemeentelijke vorderingen grotendeels te willen toewijzen

De zitting bij het hof werd meerdere malen geschorst zodat partijen een schikking konden verkennen. Partijen hebben toen het hof gevraagd een voorlopig oordeel te geven over het geschil. Het hof gaf mondeling aan voorlopig van oordeel te zijn dat het verzuim van Prosyn (het niet betalen van de exploitatiebijdrage) ernstig genoeg is om de gehele ontbinding van de overeenkomsten door de gemeente te rechtvaardigen. Naar alle waarschijnlijkheid zou het Gerechtshof, als het tot een uitspraak zou komen, de vorderingen van de gemeente (grotendeels) toewijzen. Prosyn zou de gemeente dan moeten betalen en geen aanspraak meer hebben op de resterende gronden. Dit voorlopige oordeel mag zeker gezien worden als overwinning voor de gemeente, met een dergelijk oordeel zou het gemeentelijke doel immers bereikt worden (ontbinding van de overeenkomsten). De mogelijkheid was er dan ook om aan te sturen op een arrest. Toch is er, juist gelet op de argumenten, gekozen voor een schikking.

Kosten, opbrengsten en dekking

De uitvoering van dit voorstel heeft geen gevolgen voor het begrotingssaldo 2024. De vordering op Prosyn was in onze administratie opgenomen voor een bedrag van € 691.982,92 (2022). Voor deze vordering is echter in een eerder stadium al een voorziening voor oninbaarheid getroffen. Op grond van het overeengekomen schikkingsvoorstel wordt de vordering definitief in het boekjaar 2023 afgeboekt. De afwikkeling van de proceskosten als ook de financiële betekenis voor de grondpositie zullen bij de jaarrekening en perspectiefnota Grondbedrijf worden betrokken.

Het bedrag van de vordering in onze administratie is niet actueel qua renteboete. Vandaar dat het bedrag niet aansluit op het bedrag dat in bijlage 4 wordt genoemd. Dat doet niet af aan het voorgaande.

Uitvoering

De schikking is al door het hof vastgelegd in de vorm van een vaststellingsovereenkomst. Dit stuk is ter zitting ondertekend door Prosyn en door de gemeente (op basis van de ambtelijke bevoegdheid tot procesvertegenwoordiging en vanwege het voorbehoud voor uw college). Wanneer uw college besluit in te stemmen, is de vaststellingsovereenkomst definitief tot stand gekomen en daarmee de vastlegging van de schikking gereed.

Het enige wat dan nog nodig is, is het bevestigen van uw akkoord aan Prosyn en aan het hof. Dat wordt gedaan door onze advocaat. De zaak wordt dan door het hof beëindigd ("van de rol gehaald"). Wordt er niet geschikt, dan zal het hof arrest wijzen. Eveneens zal, na het nemen van dit besluit, de verdere ontwikkeling van Het Weggeler actief opgepakt worden. Voor een gedeelte van de gronden die nu vrijkomen zijn al afspraken gemaakt, die zo snel mogelijk tot uitvoering worden gebracht. Door de eenheid Stedelijke Ontwikkeling wordt daarnaast een passende invulling voorbereid voor Het Weggeler Zuid, met bijbehorende besluitvorming.

Bijlagen

Bijlagen 1 tot en met 5 zijn niet-openbaar (artikel 5.1 lid 2 sub b en f Wet open overheid). Dit geldt dus ook voor het vonnis (bijlage 5) omdat deze door de rechtbank niet is geopenbaard.

- Bijlage 1 – Proces-verbaal met vaststellingsovereenkomst 20 december 2023 (INT-2490458)
- Bijlage 2 – Exploitatieovereenkomst 2008 (INT-2175187)
- Bijlage 3 – Aanvulling op exploitatieovereenkomst 2012 (INT-2175188)
- Bijlage 4 – Samenvatting dossier 2007-2023 (INT-2490459)
- Bijlage 5 – Vonnis rechtbank Overijssel 9 maart 2022 (INT-2385875)
- Bijlage 6 – Raadsbrief (Raad-2408113)

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenwerking tussen de eenheid Stedelijke Ontwikkeling (projectleider, jurist, planeconoom) en de eenheid Bedrijfsvoering (financiën).

Eveneens is gedurende de juridische procedure continu advies van onze (stads)advocaat (Infense Advocaten te Deventer) ingewonnen. Zij vertegenwoordigen de gemeente in deze juridische procedure.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Maathuis.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Dit voorstel is openbaar met een embargo tot het moment dat Prosyn en de gemeenteraad over het genomen besluit zijn geïnformeerd en het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden is overgegaan tot doorhaling van de rol. Pas op dat moment is de gerechtelijke procedure definitief geëindigd. Naar verwachting zijn hier drie weken voor nodig. Zoals aangegeven zijn de bijlagen 1 tot en met 5 niet-openbaar op basis van artikel 5.1 lid 2 sub b en f Wet open overheid.