

Aan de raad

Onderwerp: Aangaan van Vaststellingsovereenkomst met OCA 2010.

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: E.J. van Marle

Auteur, sector/team/teamonderdeel: B. Kelder, SE Vastgoed en Exploitatie

Samenvatting raadsvoorstel

In 2008 heeft de gemeente met VOF Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (hierna te noemen "de OCA") een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de binnenstad. Als gevolg van gewijzigde (markt)omstandigheden is in 2011 het Binnenstadsplan ingetrokken en is de nieuwe stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij" vastgesteld. De OCA claimt dat zij als gevolg hiervan onnodige kosten heeft gemaakt. Onlangs is met de OCA overeenstemming bereikt over een minnelijke afhandeling van deze claim.

1. Waarom naar de raad:

Op grond van de in 2008 gesloten samenwerkingsovereenkomst tot herontwikkeling van de binnenstad, claimt de OCA dat zij als gevolg van het raadsbesluit tot het intrekken van het Binnenstadsplan c.q. stedenbouwkundig conceptplan en het vaststellen van de nieuwe stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij", onnodige kosten heeft gemaakt. Onlangs is tussen de gemeente en de OCA overeenstemming bereikt over de afwikkeling van deze claim.

In bijgaande vaststellingsovereenkomst (zie bijlage 1) zijn de voorwaarden en condities vastgelegd voor de afwikkeling van de claim van de OCA. Deze overeenkomst is aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van de overeenkomst door uw raad.

2. Argumentatie:

In 2004 is het zogeheten Masterplan Almelo door de gemeenteraad vastgesteld waarin onder andere de voorgenomen herontwikkeling van het stadscentrum is vastgelegd. Na afronding van een selectieprocedure is de OCA geselecteerd om samen met de gemeente de stedenbouwkundige visie voor het centrumgebied uit te werken. Voorts is tussen partijen een intentieovereenkomst gesloten en is met extern stedenbouwkundig bureau Rein Geurtsen en Partners een stedenbouwkundige visie uitgewerkt, hetgeen geresulteerd heeft in het door de gemeenteraad in 2006 vastgestelde Binnenstadsplan.

In 2008 is tussen de gemeente, de OCA en Syntrus Achmea als investeerder, de "Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Almelo" gesloten. In deze overeenkomst is het door uw raad vastgestelde Binnenstadsplan c.q. stedenbouwkundig conceptplan door partijen aangemerkt als streefbeeld. Als gevolg van gewijzigde (markt)omstandigheden en voortschrijdend inzicht heeft de gemeenteraad in 2011 besloten het Binnenstadsplan c.q. stedenbouwkundig conceptplan in te trekken en de nieuwe stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij" vast te stellen. Deze nieuwe visie wijkt echter af van het streefbeeld zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

De OCA stelt thans dat zij door intrekking van het Binnenstadsplan c.q. stedenbouwkundig conceptplan en door vaststelling van de nieuwe stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij" voor een totaal bedrag van € 843.814,07 aan onnodige kosten heeft gemaakt (zie bijlage 2). Deze kosten dienen volgens de OCA voor rekening van de gemeente te komen omdat deze eenzijdig en zonder haar instemming het in de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegde streefbeeld heeft gewijzigd.

Partijen zijn met elkaar in overleg getreden over de door de OCA geclaimde onnodig gemaakte kosten. Van de zijde van de gemeente is in dit overleg onder meer de hoogte en vermijdbaarheid van deze kosten betwist en welk deel de gemeente hiervan voor haar rekening dient te nemen. Om een eventuele tijdrovende en kostbare juridische procedure te voorkomen hebben partijen evenwel de bereidheid uitgesproken om het geschil op een minnelijke wijze op te lossen. Na intensieve onderhandelingen hebben partijen overeenstemming bereikt over een minnelijke oplossing van het geschil.

Afgesproken is dat de gemeente aan de OCA een bedrag van € 400.000,- exclusief BTW betaalt ter vergoeding van de door haar (onnodig) gemaakte kosten, te vermeerderen met een rentevergoeding gerekend vanaf 1 november 2012. Anderzijds verklaart de OCA dat deze na betaling van voornoemd bedrag niets meer te vorderen heeft met betrekking tot de door haar (onnodig) gemaakte kosten als gevolg van het intrekken van het Binnenstadsplan c.q. Stedenbouwkundig conceptplan en daarmee het verlaten van het streefbeeld zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Hierbij moet gerealiseerd worden dat de vaststellingsovereenkomst enkel een kwijting betreft van geclaimde onnodig gemaakte kosten. De bestaande rechtsverhouding tussen partijen blijft derhalve onverkort van kracht.

3. Middeleninzet:

De gemeente betaalt aan de OCA een vergoeding van 400.000,- exclusief BTW. Over deze vergoeding is de gemeente vanaf 1 november 2012 een enkelvoudige rente verschuldigd gelijk aan het 3-maands Euribor te vermeerderen met 2 %. T/m 1 januari 2014 is de gemeente ca. € 10.000,- aan rente verschuldigd.

Bij behandeling van de begroting over 2013 is besloten om € 5 miljoen te reserveren voor de eerste fase van het centrumplan. Voorgesteld wordt de te vergoeden kosten te dekken uit de voor de eerste fase van het centrumplan gereserveerde middelen.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:

1. Vaststellingsovereenkomst centrumgebied Almelo (Inkomend-34345).
 2. Overzicht van de door OCA 2010 opgevoerde onnodige kosten (Intern-20771).
-

Nr. begrotingswijziging:

n.v.t.

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

1. onderliggende vaststellingsovereenkomst aan te gaan met V.O.F. Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010, waarbij:
 - de gemeente een vergoeding van kosten betaalt van € 400.000,- exclusief BTW, te vermeerderen met rente vanaf 1 november 2012;
 - V.O.F. Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 finale kwijting verleent voor de door haar opgevoerde onnodig gemaakte kosten als gevolg van het intrekken van het Binnenstadsplan c.q. stedenbouwkundig conceptplan;
één en ander onder de voorwaarden en condities als vastgelegd in de door de ontwikkelingscombinatie op 7 november 2013 getekende "Vaststellingsovereenkomst centrumgebied Almelo";
2. de te vergoeden kosten te dekken uit de voor de uitvoering van de eerste fase van het centrumplan gereserveerde middelen van € 5.000.000,-, reserve centrumspaarfonds.

Gedaan ter openbare vergadering van 4 maart 2014

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

J.H.M. Hermans-Vloedveld