

Oplegnotitie scenario's Harmonielocatie voor bespreking in de arc van 27 november 2018

Het college heeft uw gemeenteraad op 6 november een memo scenario's Harmonielocatie Bergen gestuurd. Daarin heeft het college een viertal scenario's benoemd die uitgewerkt kunnen worden voor de Harmonielocatie:

- 1 Co-creatie;
- 2 Planaanpassing;
- 3 Intrekkingsbesluit;
- 4 De 7 Dorpelingen.

Ook is ingegaan op het speelveld, de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke situatie en op de beheerfactoren inclusief de risico's. Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 5 november heeft het college op 13 november een vervolg memo gestuurd. Daarin is ingegaan op een drietal onderwerpen:

1. publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gevolgen uitspraak voorzieningenrechter;
2. wijze van uitwerking financiële en juridische consequenties van de vier scenario's;
3. proceduretijd intrekkingsbesluit.

Vervolgens heeft het college opdracht gegeven aan PAS bv om de financiële consequenties van de vier scenario's in beeld te brengen. Het college heeft Houthoff gevraagd om een juridische analyse van de vier scenario's te maken waarbij de anterieure exploitatieovereenkomst (AOK) tussen de gemeente en Schrama BV de basis vormt.

De beide adviesopdrachten staan los van elkaar. En de resultaten kunnen, zeker gezien de korte tijd waarin de adviezen tot stand gekomen zijn, niet aan elkaar gelinkt worden. Maar beide dienen wel als input voor de uiteindelijke scenariokeuze.

Het college heeft in verband met de onderhandelingspositie van de gemeente geheimhouding op de volledige adviezen van PAS bv en Houthoff gelegd en vraagt de raad deze op 11 december 2018 te bekrachtigen.

Onderstaande samenvatting is openbaar.

Openbare conclusie financiële consequenties scenario's Harmonielocatie Bergen door PAS bv

Onderstaande tabel vat de resultaten samen. Bij consequenties voor de gemeentelijke grondexploitatie gaat het hoofdzakelijk om extra plankosten, effect op de opbrengsten/grondwaarde voor de grondexploitatie en tijd/rente effecten.

De effecten voor de opstalexploitatie (of bouwexploitatie) van de ontwikkelaar gaan over extra planontwikkelingskosten en winstderving.

Tot slot zijn de consequenties in beeld gebracht voor de parkeer- en supermarkt exploitatie. Hier gaat het om winstderving (verwachte marge die niet meer komt).

Deze analyse laat de juridische legitimiteit van mogelijke claims van ontwikkelaars/ondernemers buiten beschouwing. Deze analyse betreft een rekenkundige inschatting wat dit kan betekenen voor de business cases van deze partijen.

Overzicht financiële consequenties (miljoen €)	scenario 1 Co-creatie	scenario 2 Plan aanpassing	scenario 3 Intrekkings besluit	scenario 4 De 7 Dorpelingen
A Negatief effect voor de grondexploitatie van de gemeente (NCW)	€ -1,0	€ -0,9	€ -0,6	€ -0,1
B Negatief effect voor opstalexploitatie ontwikkelaar	€ -0,6	€ -0,4	€ -1,0	€ -
C Negatief effect voor verhuurders en ondernemers vastgoed*	€ -1,3	€ -1,3	€ -1,4	€ -
Saldo miljoen €	€ -2,9	€ -2,6	€ -2,9	€ -0,1

* parkeerexploitatie en supermarkt exploitatie

Scenario 1 en 3 leiden tot het grootste negatieve effect door de combinatie van de effecten in de gemeentelijke grondexploitatie, opstalexploitatie ontwikkelaar en de winstdervingen in de parkeer- en supermarkt exploitaties.

Ook in scenario 4 verwachten we een licht negatief effect als gevolg van de kosten van het huidige proces van afweging als gevolg van de voorlopige voorziening door de Raad van State.

Openbare conclusie van de privaatrechtelijke analyse (Houthoff):

Scenario 4 (uitvoering van de 7 Dorpelingen) levert voor de gemeente geen aanwijsbaar risico op. De scenario's 1 (co-creatie) en 2 (planaanpassing) zijn onderhandelingstrajecten waarbij het risico van te voren niet in te schatten is. De mogelijkheden voor de gemeente tot het behalen van een zo gunstig mogelijk onderhandelingsresultaat worden ook bepaald door de uitkomst van scenario 3 (intrekkingsbesluit). In scenario 3 zijn de risico's binnen de privaatrechtelijke verhouding tussen de gemeente en Schrama BV het grootst.

Samenvatting conclusies PAS bv en Houthoff

Financieel gezien is scenario 4 ('De 7 Dorpelingen') het meest voordelig. In dit scenario neemt PAS bv € 100.000,- op voor plankosten. Deze komen bovenop de huidige grondexploitatie. De andere drie scenario's maken volgens de globale berekeningen van PAS bv de huidige grondexploitatie voor de gemeente nadeliger. In scenario 1 (co-creatie) gaat het om € 2.900.000, in scenario 2 (planaanpassing) € 2.600.000,- en in scenario 3 (intrekkingsbesluit) € 2.900.000,- .

Houthoff heeft de juridische gevolgen en met name de kans dat een eventuele schadeclaim van Schrama BV succesvol bestreden kan worden in beeld gebracht. Bij scenario 4 ('De 7 Dorpelingen') loopt de gemeente het minste risico. Bij scenario 3 (intrekkingsbesluit) loopt de gemeente juridisch het meeste risico. Scenario 1 (co-creatie) en 2 (planaanpassing) nemen een tussenpositie in.

Vervolgstappen college

Het college heeft besloten op basis van de rapporten van PAS bv en Houthoff een tweetal vervolgonderzoeken in te stellen: een nieuwe taxatie van de waarde van de door de gemeente in te brengen gronden en een second opinion op de grondexploitatie Mooi Bergen, specifiek voor het onderdeel Harmonielocatie. Het college streeft er naar deze onderzoeken voor de raadsvergadering van 18 december 2018 onder geheimhouding naar de gemeenteraad te sturen.