

Datum

Zaaknummer 2024-0063246

Betreft Beëindiging Ontwikkelovereenkomst fasen 3 en 4
Middenzone Gezondheidspark

Vergadering van	24 juni 2024
Portefeuillehouder:	Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma	Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave:	Opgaven - Bouwende Stad
Auteur:	Celine op de Laak
E-mail:	cm.op.de.laak@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:	Mark van Oosterhout
Openbaar:	Ja

Voorgesteld besluit

Ik stel uw college voor

de raad door middel van de bij de stukken gevoegde raadsinformatiebrief te informeren over de beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst voor fase 3 en 4 van de Middenzone Gezondheidspark.

Deadline

De raadsinformatiebrief graag agenderen voor de collegevergadering van 24 juni 2024 (niet eerder dan 22 juni!).

Raadsinformatiebrief

Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?

Het college van B&W is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. In dit geval informeert het college uw raad over het beëindigen van een privaatrechtelijke overeenkomst voor de Middenzone van het Gezondheidspark.

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Wij hebben besloten de Ontwikkelovereenkomst Middenzone Gezondheidspark met Ballast Nedam Development (hierna: BND) voor de fasen 3a, 3b en 4 te beëindigen. Dit betekent dat er geen verkoop- en realisatieovereenkomst voor de gronden in de Middenzone fase 3a, 3b en 4 wordt aangegaan. In deze raadsinformatiebrief leest u waarom wij deze beslissing hebben genomen.

Wat is de te delen informatie?

Beëindiging Ontwikkelovereenkomst

Na een marktselectieprocedure heeft de gemeente op 22 juni 2021 een Ontwikkelovereenkomst gesloten met BND voor de Middenzone van het Gezondheidspark. Deze overeenkomst regelde de reservering van de grond voor BND, met daarin twee reserveringstermijnen: de reservering voor fasen 0 en 1 liep tot 22 december 2022 (anderhalf jaar vanaf ondertekening Ontwikkelovereenkomst) en de reservering voor fasen 3a, 3b en 4 liep tot 22 juni 2024 (drie jaar). De ontwikkelovereenkomst bepaalde dat de verkoop en levering van deze fasen verder uitgewerkt zou worden in een verkoop- en realisatieovereenkomst voor de gronden. In deze overeenkomsten zouden de voorwaarden, termijnen en overige zaken verder worden vastgelegd.

In april 2023 is de Ontwikkelovereenkomst gedeeltelijk beëindigd voor fase 0 en 1. De reserveringstermijn voor de fasen 3a, 3b en 4 was op dat moment nog niet voorbij. Deze liep nog tot 22 juni 2024. In de periode tot 22 juni 2024 was het voor deze fasen nog mogelijk om door te onderhandelen en tot overeenstemming te komen over de voorwaarden voor levering en ontwikkeling van de betreffende gronden. BND is echter niet ingegaan op het aanbod van de gemeente om hierover in gesprek te gaan. Zelfs niet nadat de rechter in het vonnis van 1 mei jl. heeft bepaald dat over fasen 3a, 3b en 4 partijen werden geacht door te onderhandelen.

De slotsom is dat BND - ruim vier jaar nadat zij haar inschrijving heeft ingediend en ruim drie jaar na ondertekening van de Ontwikkelovereenkomst - nog geen enkel ontwikkeld plan heeft laten zien voor de ontwikkeling van fase 3a, 3b en 4. BND heeft ook geen aanstalten gemaakt om haar verplichtingen onder de Ontwikkelovereenkomst ten aanzien van die fasen alsnog na te komen. Gelet op het voorgaande ontbreekt het aan vertrouwen dat een samenwerking met BND leidt tot een voortvarende en succesvolle ontwikkeling van fase 3a, 3b en 4. Omdat de reserveringstermijn voor fasen 3a, 3b en 4 ook is verstreken, én er geen overeenstemming is bereikt, heeft de gemeente het contractuele recht om de Ontwikkelovereenkomst ook voor deze fasen te beëindigen.

Bodemprocedure

Naar aanleiding van de beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst voor fasen 0 en 1 is BND een civiele dagvaardingsprocedure tegen de gemeente gestart. BND vordert primair dat de gemeente alsnog de vervolgovereenkomsten aangaat en de gronden levert. Subsidiair vordert BND een vergoeding voor de, volgens hen, door hen geleden schade. Op 14 maart 2024 heeft de zitting plaatsgevonden en op 1 mei 2024 heeft de Rechtbank Rotterdam een vonnis uitgebracht. De vorderingen van BND zijn integraal afgewezen. In dat vonnis heeft de rechtbank onder meer geoordeeld dat de gemeente de OO terecht heeft beëindigd voor wat betreft fase 0 en 1. De rechtbank heeft ook vastgesteld dat BND géén recht heeft op levering van de onroerende zaken (voor fase 0 en 1 enerzijds of fase 3a, 3b en 4 anderzijds). Ook heeft de Rechtbank vastgesteld dat BND niet gerechtigd was om haar verplichtingen uit de Ontwikkelovereenkomst op te schorten. BND heeft echter, ook nadat het vonnis is gewezen, geen contact meer gezocht over de ontwikkeling van fase 3a, 3b en 4.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Nu de samenwerking met BND op het Gezondheidspark is beëindigd, kan de gemeente de ontwikkeling weer in eigen hand nemen. Hier zijn, omdat er nog hoger beroep tegen het vonnis mogelijk is, nog wel risico's aan verbonden.

We zijn voornemens om het woningbouwprogramma aan te passen, zodat aan uw wens kan worden voldaan om enerzijds 100 extra sociale huurwoningen in het plan op te nemen en anderzijds te pogen alle sociale huurwoningen onder te brengen bij een corporatie. Ook onderzoeken we de mogelijkheid om de parkeergarage zelf te ontwikkelen, beheren en exploiteren. In het najaar van 2024 komen we bij u terug voor de herziening van de grondexploitatie en het vaststellen van de parkeerexploitatie. Op dat moment is ook duidelijk of BND in hoger beroep is gegaan tegen het vonnis. Bij de herziening van de GREX wordt inzicht gegeven in de bijbehorende risico's.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

In de grondexploitatie is een grondopbrengst geprognosticeerd die is gebaseerd op het in 2020 getaxeerde plan van BND en de met hen overeengekomen grondwaarde en afzetting. Wat de consequenties van (gedeeltelijk) beëindigen zijn voor de waardering van de GREX valt in dit stadium nog niet met zekerheid te zeggen. Dit is afhankelijk van verschillende keuzes die nog gemaakt moeten worden en kunnen zowel voordelig als nadelig uitwerken voor de gemeente. De financiële consequenties worden inzichtelijk gemaakt bij de herziening van de grondexploitatie in het najaar van 2024.

Inschatting van onze advocaat is dat de beslissing om de OO ook voor fasen 3a, 3b en 4 te beëindigen, een beperkte financiële impact heeft. De door BND vermeend geleden schade vergroot in principe niet, omdat de gemeente al in april 2023 heeft besloten om BND's versies van de Verkoop en Realisatie Overeenkomst en Koop Overeenkomst (die mede zagen op fase 3a, 3b en 4) niet aan te gaan.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Beëindiging Ontwikkelovereenkomst fasen 0 en 1 Gezondheidspark Middenzone -
Raadsinformatiebrief.

Aangaan Ontwikkelovereenkomst Middenzone Gezondheidspark - Dordrecht met Ballast Nedam
Ontwikkelingsmaatschappij B.V. - Collegevoorstel.

Gezondheidspark Middenzone: samenwerking BND - Collegevoorstel.

Aangaan Intentieovereenkomst Gezondheidspark Middenzone te Dordrecht - Collegevoorstel.

Gunning Middenzone Gezondheidspark - Collegevoorstel.



Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Beëindiging Ontwikkelovereenkomst fasen 3 en 4 Middenzone
Gezondheidspark;

gelet op artikel 169, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

de raad door middel van de bij de stukken gevoegde raadsinformatiebrief te informeren over de
beëindiging van de Ontwikkelovereenkomst voor fase 3 en 4 van de Middenzone Gezondheidspark.

Aldus besloten in de vergadering van maandag 24 juni 2024.

Het college van Burgemeester en Wethouders