

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

beëindigen contractbesprekingen Hofmeijerskamp

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000603	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	24-04-2018
Datum	03-04-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	12-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	12-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-04-2018
Wethouder	12-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-04-25

Bijlagen

brief beëindigen contractbesprekingen

B & W d.d.: 24-04-2018

Besloten wordt:

- 1 De contractbesprekingen met Vazet creatie BV naar aanleiding van twee inschrijvingen te beëindigen voor de totstandkoming van de koopovereenkomst en dit schriftelijk aan deze partij te aan te geven;
- 2 uit de ingezonden inschrijvingen voor de woonwerk-kavels een nieuwe gegadigde te selecteren welke ter besluitvorming wordt voorgelegd;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 dit besluit openbaar te maken nadat Vazet schriftelijk op de hoogte is gesteld.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat De ontwikkelende partij daarvan op de hoogte is gesteld.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Voor drie woonwerk-kavels aan de Hofmeijerskamp in het plan Wijtenhorst is geruimte tijd geen belangstelling geweest. Omdat er wel belangstelling is getoond door marktpartijen voor het realiseren van woningen op de locatie is besloten een uitvraag te doen via 'Deventer Verkoopt'. Via een Openbare procedure verkoop locatie Hofmeijerskamp te Schalkhaar is gevraagd om met plannen te komen voor een kwalitatief goede wooninvulling van de locatie. In de uitvraag is een aantal voorwaarden geformuleerd.

Nadat onderhandelingen met de eerste partij zijn beëindigd met uw besluit van 23 januari 2018 zijn de contractbesprekingen voor de koopovereenkomst gestart met Vazet. Deze besprekingen met inschrijver hebben echter niet geleid tot overeenstemming over een koopovereenkomst. Met dit voorstel wordt gevraagd in te stemmen met het beëindigen van de contractbesprekingen voor de inschrijvingen die zijn geëindigd op de 2e en de 3e plaats en verder te gaan met een volgende partij.

Beoogd resultaat

Een kwalitatief goede invulling van het gebied door de gronden op de markt te zetten.

Kader

- Bestemmingsplan Wijtenhorst / Douweler Leide
- Grondexploitatie Wijtenhorst / Douweler Leide

Argumenten voor en tegen

In de uitvraag zijn de volgende voorwaarden geformuleerd voor de verkoop en beoogde ontwikkeling van de gronden, thans bestemd voor drie woonwerkkavels.

Voorwaarden

De minimale verkoopprijs van het bouwterrein is vastgesteld op € 705.000.-- excl. BTW. Over dit bedrag is BTW verschuldigd. Het betreft een vaste minimale verkoopprijs. De eventuele verkoop vindt plaats op basis van kosten koper. Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De notariële overdracht en betaling van de grond zal uiterlijk 30 juni 2018 plaatsvinden. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met bijkomende kosten ten behoeve van de planologische procedure, waaronder eventuele planschadevergoedingen en het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn uitdrukkelijk niet in het bod inbegrepen. De risico's voor het voeren van de vereiste publiekrechtelijke procedure en het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunning(en) liggen bij de inschrijver.

Vazet heeft ons schriftelijk laten weten genoodzaakt te zijn om af te zien van het sluiten van een koopovereenkomst voor de beide inschrijvingen met de voorwaarden van de gemeente. De partij geeft aan alleen bereid te zijn de planvorming voor eigen rekening en risico uit te werken als er voldoende zekerheden kunnen worden overeengekomen. Dit betreft met name de zekerheid van de planning van de procedures in relatie tot een realistische afnamedatum van de grond. Het feit dat de overeenkomst gesloten dient te worden op basis van hde biedingen, zonder een garantie voor de beoogde planvorming is voor hen niet bespreekbaar.

Door andere voorwaarden te accepteren wijzigen we de spelregels van de uitvraag. Richting andere inschrijvers is dit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Immers niet alle partijen zijn op dezelfde manier geïnformeerd en hadden wellicht met deze informatie ook kunnen instemmen met dit gewijzigde aanbod.

Conclusie en vervolg

Vazet heeft schriftelijk aangegeven af te zien van het sluiten van een overeenkomst voor de beide

inschrijvingen. Voorgesteld wordt om de contractonderhandelingen daarom middels bijgevoegde brief formeel te beëindigen.

Extern draagvlak (partners)

nvt

Financiële consequenties

Er worden gesprekken gestart teneinde een koopovereenkomst te sluiten met een andere partij met als uiterlijke leverdatum 30 juni 2018, zodat de in de voorjaarsmarap van 2018 vermelde resultaten in de grondexploitatie worden behaald.

Aanpak/uitvoering

- Vazet wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het formeel beëindigen van de contractbesprekingen voor de inschrijvingen.
- een volgende partij uit de inschrijvingen wordt geselecteerd en gesprekken worden gestart teneinde overeenstemming te bereiken over de verkoop van de gronden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	beëindigen contractbesprekingen Hofmeijerskamp		
Mededelingennr	2018-000603	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	24 april 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Al eerder bent u geïnformeerd over het feit dat de onderhandelingen zijn gestart om te komen tot een overeenkomst, naar aanleiding van de uitvraag voor de ontwikkeling van de zogenaamde "woonwerk kavels" in de wijk Wijtenhorst.

2. Kader

Bestemmingsplan en Grondexploitatie Wijtenhorst / Douweler Leide.

3. Kern van de boodschap

Wij zijn niet tot overeenstemming gekomen met Vazet Creatie BV omdat geen overeenstemming is bereikt over de voorwaarden waaronder de verkoop op basis van onze uitvraag kan plaatsvinden. De onderhandelingen zijn daarom beëindigd. Een volgende partij uit de inschrijvingen wordt geselecteerd en gesprekken worden gestart teneinde overeenstemming te bereiken over de verkoop van de gronden.

4. Nadere toelichting

Een van de voorwaarden voor gunning was onvoorwaardelijke afname van de gronden waarbij levering uiterlijk 30 juni 2018 plaatsvindt. Vazet Creatie BV kon niet instemmen met een afname zonder garanties op het slagen van de plannen. Afbreken van de onderhandelingen was daarmee onvermijdelijk. Er worden nieuwe gesprekken met een volgende inschrijver opgestart.



Vazet Creatie B.V.
Postbus 83
8000 AB Zwolle

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

06-51548658
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-PRO/
kenmerk

uw referentie

@ april 2018
Datum

S. Kappenburg
contactpersoon

Beëindigen contractbesprekingen Hofmeijerskamp
onderwerp

Geachte heer van Hattum,

Naar aanleiding van onze openbare verkoopprocedure van bovengenoemde gronden ontvingen wij in juni 2017 uw inschrijvingsbrief voor de invulling van de locatie Hofmeijerskamp te Schalkhaar met in totaal drie inschrijvingen. Nadat eerdere contractbesprekingen met een andere partij zijn afgebroken hebben wij in januari 2018 besloten u als partij te selecteren en met u contractbesprekingen te starten over uw inschrijving die als tweede is beoordeeld. In de hierop volgende periode hebben wij een aantal maal contractoverleg met u gevoerd over de te sluiten koopovereenkomst.

Voorwaarden en zekerheden

De gemeente heeft als uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat de gronden uiterlijk 30 juni 2018 moeten zijn geleverd. Tijdens het contractoverleg van 6 maart en de daaropvolgende correspondentie en telefonische contact d.d. 13 maart hebben we geen overeenstemming kunnen bereiken over de te sluiten overeenkomst voor de inschrijving die als tweede is beoordeeld.

Met uw mail d.d. 13 maart 2018 heeft u aangegeven genoodzaakt te zijn om af te zien van het sluiten van een overeenkomst onder de voorwaarden van de gemeente voor al uw biedingen. U geeft aan alleen bereid te zijn de planvorming voor eigen rekening en risico uit te werken als er voldoende zekerheden kunnen worden overeengekomen. Dit betreft met name de zekerheid van de planning van de procedures in relatie tot een realistische afnamedatum van de grond. Het feit dat de overeenkomst gesloten dient te worden op basis van uw biedingen, zonder een garantie voor de beoogde planvorming is voor u niet bespreekbaar. Bij het in juni 2018 niet haalbaar blijken van de beoogde plannen zijn alle gemaakte kosten voor rekening en risico van u. Tenslotte heeft u aangegeven dat afname van de grond per 30 juni 2018 voor u alleen financieerbaar is indien hiertegenover een aantal minimale zekerheden staan die het doorgaan van de beoogde ontwikkeling borgen. Het geheel uit eigen middelen financieren van deze gronden is zonder deze zekerheden voor u geen optie.

Wij hebben begrip voor uw standpunt in deze en betreuren het dat wij niet met u tot een vergelijk zijn gekomen. De voorwaarden voor de afname van de gronden zijn echter helder weergegeven in de uitvraag van de openbare verkoopprocedure.

Wij hebben daarom op 3 / 10 april 2018 met besluit nummer 2018-@@@ besloten de onderhandelingen definitief te beëindigen voor uw inschrijvingen. Uit de ingezonden inschrijvingen voor de drie woonwerk-kavels wordt hierna de inschrijving geselecteerd die op de vierde plaats is beoordeeld.

Wij danken u voor de inschrijvingen en wensen u veel succes met andere projecten,
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

ir. A.P. Heidema

Bijlagen -
l.a.a. archief