

RAADSINFORMATIEBRIEF 2019-013

| | | | |
|--------------------|--|-----------|--|
| Van | : Burgemeester en Wethouders | Reg.nr. | : 5952886 |
| Aan | : Gemeenteraad | Datum | : 13 februari 2019 |
| Portefeuillehouder | : Wethouder J.C. Buijtelaar Wethouder W.J. Stegeman | Programma | : 5.1 Financiën en belastingen 1.2 Grondzaken en vastgoed |

TITEL

Stand van zaken bindend adviesprocedure Amersfoort - Vahstal

KENNISNEMEN VAN

De stand van de geschilbeslechting tussen de gemeente en ontwikkelaar Vahstal over de vraag of de gemeente haar verplichtingen tegenover Vahstal correct is nagekomen. Die verplichtingen betreffen het aanbieden aan Vahstal van ontwikkelmogelijkheden voor woningen in Amersfoort.

AANLEIDING

Al lange tijd is er discussie tussen de gemeente en ontwikkelaar Vahstal over het al dan niet nakomen van afspraken over ontwikkelmogelijkheden in Amersfoort. Om die discussies te beëindigen is er in 1998 een Definitieve Vaststellingsovereenkomst (DV 1998) tot stand gekomen en, opnieuw, in 2005 een Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o. (ORH 2005). De ORH 2005 eindigde op 29 september 2015. Ondanks deze overeenkomsten is een deel van de discussies niet binnen de looptijd van de overeenkomsten naar tevredenheid opgelost.

In september 2015 hebben wij u met raadsinformatiebrief [2015-082](#) geïnformeerd over de stand van zaken van de uitvoering van de afspraken tussen de gemeente Amersfoort en Vahstal over het aanbieden van ontwikkelmogelijkheden voor woningen en over de start van een bindend adviesprocedure vanwege een geschil daarover.

Het geschil dat aan bindend adviseurs is voorgelegd, kan worden samengevat in de navolgende vragen:

1. Hoeveel woningen in welke woningcategorie moet de gemeente aan Vahstal aanbieden?
2. Hoeveel passende aanbiedingen heeft de gemeente gedaan binnen de overeengekomen termijn?
3. wat is de schade van Vahstal in het geval de gemeente onvoldoende passende aanbiedingen aan Vahstal heeft gedaan (schadestaatprocedure)?

In onze raadsinformatiebrief van september 2015 hebben wij aangegeven in beginsel gedurende de bindend adviesprocedure in het openbaar geen nadere informatie te verstrekken. Daarbij hebben wij tegelijkertijd aangegeven dat als de omstandigheden daarom vragen, wij u van informatie zullen voorzien. Intussen zijn we ruim drie jaar verder en is er voor ons voldoende aanleiding u met deze raadsinformatiebrief op hoofdlijnen te informeren over de stand van zaken. In een besloten bijeenkomst gaan we hierover graag nader met u in gesprek. Omtrent het behandelde in die bijeenkomst zal geheimhouding moeten gelden.

KERNBOODSCHAP

De gemeente en Vahstal discussiëren al lange tijd over de vraag of de gemeente haar verplichtingen voor het aanbieden aan Vahstal van ontwikkelmogelijkheden voor woningen in Amersfoort is nagekomen. Die discussies zijn tegen het einde van de looptijd van de ORH 2005 (29 september 2015) uitgegroeid tot een geschil. Om het geschil op te lossen is in 2015, op initiatief van Vahstal, een bindend adviesprocedure gestart. Naar aanleiding van een aantal tussenbeslissingen van bindend adviseurs is er door (de advocaten van partijen) in een time out geprobeerd tot een schikking te komen. Dit is niet gelukt en daarom heeft het college besloten de lopende bindend adviesprocedure voort te zetten om zo het langlopende geschil tussen partijen op zo kort mogelijke termijn de (laten) beslechten.

De genoemde tussenbeslissingen van bindend adviseurs betreffen het antwoord op de vraag hoeveel woningen in welke woningcategorie de gemeente aan Vahstal moet aanbieden:

- De gemeente dient Vahstal uit te nodigen voor 375 woningen in de goedkope/vrije sector;
- Vahstal heeft 55 woningen geaccepteerd, zodat de gemeente Vahstal nog dient uit te nodigen voor 320 woningen;
- De gemeente dient deze woningen in beginsel binnen de referteperiode september 2005 – september 2015 aan Vahstal aan te bieden;
- De aanbiedingen dienen plaats te vinden tegen een gemiddeld aantal van 50 woningen per jaar.

Ter toelichting op het aantal van 375 woningen wordt het volgende opgemerkt:

De woorden “minimaal 250 woningen” in de DV 1998 worden door bindend adviseurs uitgelegd als 250 woningen plus 10%. Daarmee komt het aantal aan te bieden woningen op 275. Bij deze 275 woningen worden door bindend adviseurs 100 woningen van een eerdere toezegging uit 1997 opgeteld. Daarmee komt naar het oordeel van bindend adviseurs het totaal aantal aan Vahstal aan te bieden woningen op 375.

Vahstal kan zich niet vinden in een deel van de tussenbeslissingen en wil een nieuwe bindend adviesprocedure starten. Vahstal stelt zich op het standpunt dat hem meer woningen hadden moeten worden aangeboden en in de luxe vrije sector. Het college kan zich in beginsel vinden in de tussenbeslissingen en ziet geen aanleiding voor een nieuwe bindend adviesprocedure.

De gemeente stelt dat zij 381 woningen passend heeft aangeboden. Daarvan zijn 55 woningen door Vahstal geaccepteerd. Bindend adviseurs zullen in het vervolg van de procedure moeten vaststellen of de gemeente voldoende passende aanbiedingen heeft gedaan.

Ons college informeert uw raad graag in een besloten bijeenkomst verder over dit geschil, de stand van zaken en onze afwegingen. Het college stelt een besloten bijeenkomst voor omdat de informatie de (proces)positie van de gemeente betreft in een lopende procedure. Omtrent het behandelde in die bijeenkomst zal geheimhouding moeten gelden.

CONSEQUENTIES

Met het voortzetten van de bindend adviesprocedure wordt duidelijk hoeveel passende aanbiedingen de gemeente heeft gedaan binnen de overeengekomen periode. Mocht blijken dat de gemeente onvoldoende passende aanbiedingen heeft gedaan, dan kan in een volgende procedure de schade die Vahstal daardoor heeft geleden, worden vastgesteld.

Het college kan zich in beginsel vinden in de tussenbeslissingen tot nu toe en ziet geen aanleiding voor een nieuwe bindend adviesprocedure. Daarmee is er ook onvoldoende reden deze tussenbeslissingen bij een rechter aan te vechten.

Nu Vahstal een nieuwe bindend adviesprocedure wil starten en de gemeente daaraan niet vrijwillig wenst mee te werken, heeft Vahstal de gemeente gedagvaard in kort geding om de gemeente te (doen) verplichten alsnog mee te werken aan een nieuwe bindend adviesprocedure.

FINANCIËN

De kosten van de bindend adviesprocedure (kosten bindend adviseurs, advocaten en ambtenaren) komen ten laste van de grondexploitatie BSG divers.

RISICOPARAGRAAF

Een juridische procedure kent altijd een zogenaamd procesrisico. In deze bindend adviesprocedure, waarin de gemeente zich verweert tegen hetgeen Vahstal eist, bestaat dat risico er uit dat de eis van Vahstal geheel of gedeeltelijk wordt toegewezen. Dat risico wordt bij de begroting en jaarrekening op de gebruikelijke wijze meegewogen in de benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

De gemeente en ontwikkelaar Vahstal hebben al lange tijd discussie over de vraag of de gemeente haar eerder gemaakte afspraken met Vahstal correct is nagekomen. Die afspraken gaan over de mogelijkheid voor Vahstal om woningen te bouwen in Amersfoort. Die discussie is uitgegroeid tot een geschil. In 2015 is op initiatief van Vahstal een bindend adviesprocedure gestart om dit geschil te beëindigen. Daarbij kiezen beide partijen ieder een adviseur, die op hun beurt gezamenlijk een voorzitter kiezen. Met z'n drieën komen zij via een bepaalde procedure tot een zorgvuldig en bindend advies. Na een aantal tussenbeslissingen van bindend adviseurs, hebben gemeente en Vahstal in 2018 de procedure tijdelijk stilgelegd om te kijken of zij op basis van de tussenbeslissingen tot een schikking konden komen. Dit is niet gelukt en nu informeert het college de gemeenteraad over het besluit om de lopende bindend adviesprocedure voort te zetten. Onze insteek is er op gericht het langlopende geschil tussen de gemeente en Vahstal op zo kort mogelijke termijn met de lopende bindend adviesprocedure op te lossen.

Om tot de start van een nieuwe bindend adviesprocedure te komen heeft Vahstal de gemeente inmiddels gedagvaard in kort geding. De gemeente zal zich in die procedure verweren.

VERVOLGSTAPPEN

De bindend adviesprocedure wordt voortgezet. Deze is gericht op het beantwoorden van de vraag hoeveel passende aanbiedingen de gemeente heeft gedaan binnen de overeengekomen termijn. Mocht blijken dat de gemeente onvoldoende passende aanbiedingen heeft gedaan dan kan in een volgende procedure de schade die Vahstal daardoor heeft geleden, worden vastgesteld.

Voor wat betreft een nieuw te starten bindend adviesprocedure heeft Vahstal de gemeente inmiddels gedagvaard in kort geding. De gemeente zal zich in die procedure verweren.

In een besloten bijeenkomst informeren we u graag nader. Omtrent het behandelde in die bijeenkomst zal geheimhouding moeten gelden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,