

ALDUS VASTGESTELD 26 SEPTEMBER 2013

Samenwerking met KWP op Intermeco

Voorstel:

1. Instemmen met de *Samenwerkingsovereenkomst Intermeco tussen Kondor Wessels Projecten (KWP) BV en de gemeente.*
2. De juridische afwikkeling van de verkoop van de appartementsrechten aan de diverse afnemers van onderdelen van het gebouw aan ons te laten.
3. Een krediet van € 1.100.000,- verlenen voor de gemeentelijke inbreng in het eigen vermogen van de **Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM)**, ten laste van de grondexploitatie Iseldoks.
4. Besluiten tot borgstelling tot een maximum van € 8.500.000,- richting Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor de financiering die de GEM aantrekt en de verdere afwikkeling van de akte van borgtocht c.a. aan ons te laten.
5. Een krediet van € 5.135.325,- inclusief btw verlenen voor de aankoop van het onderdeel zorgwoningen.
6. Hiertoe de 79^e wijziging gemeentebegroting 2013 vaststellen.

Inleiding

In uw vergadering van 27 juni 2013 hebt u besloten door te gaan met het plan Iseldoks en hebt u de grondexploitatie (grex) Iseldoks vastgesteld. Onderdeel van de grex is de ontwikkeling van Intermeco. Met dit voorstel leggen wij u enkele beslispunten voor die daarvan de uitwerking zijn.

Kern

De gemeente is eigenaar van nagenoeg alle gronden in Iseldoks. KWP speelt geen rol meer in de grondexploitatie. De taak van de gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij van KWP en gemeente beperkt zich nu dus tot (onderdelen van) de opstalexloitatie Intermeco. De naam van de GEM zal worden veranderd van *GEM Hamburgerbroek BV* in *GEM Intermeco BV* (hierna te noemen: de GEM). Om het functioneren van de GEM mogelijk te maken, is een aantal waarborgen van de kant van de gemeente vereist (A). Verder kopen wij zelf een deel van het gebouw. Dit vergt een kredietvoorstel (B). En wij besteden aandacht aan de rechtmatigheid (C).

A. GEM

Het blok Intermeco zal worden gesplitst in diverse appartementsrechten. De verschillende afnemers van deze appartementsrechten betalen direct bij de start van de bouw de grondwaarde aan de gemeente, als onderdeel van de 'eerste termijn'. De betalingen vloeien naar de grondexploitatie van de gemeente.

De GEM is een belangrijke afnemer van delen van het gebouw. Voor een deel van de afname delen KWP en gemeente op 50/50-basis dus nog voor enige tijd de verantwoordelijkheid. De algemene vergadering van aandeelhouders (AVA) van de GEM besluit over de aankoop van de onderdelen die de GEM afneemt.

Doetinchem, 18 september 2013

Voor de onderdelen die uit de particuliere markt worden afgenomen, hoeft de gemeente geen rol te spelen bij de aan te trekken financiering. Het gaat hier om de onderdelen commercieel en de woningen die Ten Hag afneemt. KWP staat in voor deze partijen. Ook in de financiering die Sité Woondiensten aantrekt, speelt de gemeente geen rol. Voor de onderdelen 33 woningen, parkeren en restdelen 'commercieel en kantoor' gaat de gezamenlijke GEM een financiering aantrekken bij de BNG.

Onze gemeentelijke vertegenwoordiger in de GEM (wethouder Drenth) hebben wij mandaat gegeven om hiervoor de nodige voorbereidingen te treffen. Ter voorkoming van staatsteun zal de rente op deze financiering een opslag kennen tot het niveau dat de Europese Commissie voorschrijft. Het totale bedrag van de benodigde financiering beloopt € 8.500.000,-.

De BNG verstrekt slechts dan financiering aan de GEM als de gemeente zich borg stelt. Ook als de aanvrager een GEM is waar de gemeente voor 50% in deelneemt. Wij verzoeken uw medewerking aan deze borgstelling tot een maximum bedrag van € 8.500.000,-. Voor 50% is deze borgstelling weer afgedekt door een concerngarantie van Volker Wessels. Nadat de onderdelen van het gebouw zijn opgeleverd, is de feitelijke betekenis van de borgstelling uitgewerkt, omdat dan de 'stenen' de zekerheid vormen.

De overeenkomst komt tot stand nadat beide partijen hun aandeel in het eigen vermogen (EV) van de GEM hebben gestort. De gelijke storting bedraagt € 1.100.000,-.

B. Aankoop van onderdelen van het gebouw.

Voor het onderdeel dat de gemeente direct zelf afneemt (te weten de 33 zorgwoningen ten behoeve van verdere verhuur aan Sensire) is een krediet vereist van € 5.135.325,- inclusief btw. De onderdelen die de GEM nu nog afneemt, komen op termijn bij stagnerende verkoop ten laste van de gemeente. Het betreft hier de zogenoemde 'GEM-woningen' en de parkeergarage. De daarvoor benodigde gelden hoeven nu nog niet direct beschikbaar te zijn; deze uitgaven zijn voorzien in 2014 en 2015 en zullen - op basis van de nu voorliggende samenwerkingsovereenkomst - bij een van de volgende actualisaties en afhankelijk van de voortgang op dat moment tot een kredietvoorstel leiden.

De kredietaanvraag voor de grondexploitatie onder Intermeco vloeit voort uit de al vastgestelde grondexploitatie Iseldoks. Deze kredietaanvraag nemen wij mee in het voorstel over de actualisatie van de grondexploitaties, zoals in deze vergadering eveneens is geagendeerd.

C. Rechtmatigheid

Met het oog op de rechtmatigheidsvraag hebben wij onze adviseur van Deloitte vroegtijdig bij het proces betrokken. Hij staat op zichzelf niet afwijzend tegenover de juridische vorm die nu voorligt. Deze bestaat eruit dat de overeenkomst geen directe bouwplicht bevat, en als zodanig dus geen overheidsopdracht in zich bergt. De bouwplicht ontstaat pas nadat KWP besloten heeft tot afname van de grond c.q. het plan. Deloitte wijst terecht wel op het feit dat in onze casus het economisch belang van de gemeente groter is dan in de door KWP aangehaalde jurisprudentie. En dat het van groot belang is dat KWP ons vrijwaart van mogelijke gevolgen indien een derde de aanbestedingsvraag in geding brengt en dit onverhoopt tot stillegging van het proces leidt. Feitelijk wordt dit aldus in de samenwerkingsovereenkomst vormgegeven dat de gemeente tot uiterlijk 4 maanden na de datum van de ondertekening de mogelijkheid heeft om zonder verdere gevolgen voor de gemeente ontbinding in te roepen, indien een (door een derde) aangespannen geding tot de uitspraak leidt dat sprake is van strijdigheid met het aanbestedingsrecht.

Doetinchem, 18 september 2013

Om een dergelijke situatie te voorkomen, hebben wij een vrijwillige aankondiging van aanbesteding gedaan. De vrijwaring van mogelijke gevolgen bestaat daaruit dat de bouw geen aanvang zal nemen in geval van ontbinding om deze reden. KWP en gemeente zijn hoofdafnemers. Een mogelijk geschil betreft dan de gemaakte voorbereidingskosten. Die voltrekken zich binnen het verband van de GEM, waar partijen gelijkelijk in delen.

Onze huisadvocaat Bax Advocaten heeft de samenwerkingsovereenkomst beoordeeld en komt tot de slotsom dat de gemeente strikt moet vasthouden aan de 50/50 verdeling in de GEM om te voorkomen dat sprake is van een overwegende overheidsdeelname, mede om de schijn van doelbewuste constructies te vermijden. Beide adviezen (van Deloitte en van Bax) treft u vertrouwelijk bij de stukken ter inzage aan.

Een belangrijke opschortende voorwaarde is uw instemming, maar ook die van de Raad van Bestuur van Volker Wessels. Wij hebben de directie van Volker Wessels nadrukkelijk verzocht die instemming te verkrijgen vóór uw besluitvormende raad.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART

A.G.M. VAN DE VONDERVOORT

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over samenwerking met KWP op Intermeco;

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de *Samenwerkingsovereenkomst Intermeco* tussen Kondor Wessels Projecten (KWP) BV en de gemeente.
2. De juridische afwikkeling van de verkoop van de appartementsrechten aan de diverse afnemers van onderdelen van het gebouw aan het college te laten.
3. Een krediet van € 1.100.000,- te verlenen voor de gemeentelijke inbreng in het eigen vermogen van de Gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM), ten laste van de grondexploitatie Iseldoks.
4. Te besluiten tot borgstelling tot een maximum van € 8.500.000,- richting Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) voor de financiering die de GEM aantrekt en de verdere afwikkeling van de akte van borgtocht c.a. aan het college te laten.
5. Een krediet van € 5.135.325,- inclusief btw te verlenen voor de aankoop van het onderdeel zorgwoningen.
6. Hiertoe de 79^e wijziging gemeentebegroting 2013 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 26 september 2013,

, griffier

, voorzitter