

Project Corridor
Emmeloord–Kuinderbos.

Emmeloord, 20 juni 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

Instemmen met de intentieovereenkomst terzake van de ontwikkeling en realisatie van de Corridor Emmeloord - Kuinderbos.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert positief omtrent dit voorstel; de fracties van ChristenUnie/SGP en Politieke Unie maken een voorbehoud en nemen het terug naar hun fracties.

Aanleiding.

In uw vergadering van 2 maart jl. heeft u de Wind Groep als meest geschikte partner voor de ontwikkeling van de Corridor Emmeloord Kuinderbos gekozen. Tevens heeft u in voornoemde vergadering een conceptintentieovereenkomst als kaderstellend stuk voor het college, voor de met de Wind Groep te maken afspraken, vastgesteld. Deze kaderstellende intentieovereenkomst betrof een eenzijdige, dus zonder dat er nog enig overleg met de Wind Groep had plaatsgevonden, vastgestelde conceptintentieovereenkomst. In de afgelopen periode hebben er diverse besprekingen met de Wind Groep plaatsgevonden. Deze besprekingen hebben geleid tot behoorlijke wijzigingen in de intentieovereenkomst. Aan uw raad is op 2 maart jl. toegezegd dat indien, na overleg met de Wind Groep, de intentieovereenkomst zou afwijken van de door u gestelde kaders, wij de intentieovereenkomst opnieuw ter instemming aan u zouden gaan voorleggen. De thans voorliggende intentieovereenkomst is dan ook onder de opschortende voorwaarde van instemming door uw raad aangegaan. Aldus zal de intentieovereenkomst pas inwerking treden indien u hiermee instemt.

Probleemstelling.

Het sluiten van een intentieovereenkomst met de Wind Groep (i.c. zal hun 'vastgoedpoot' Wind Vastgoed als ontwikkelaar optreden) terzake van de ontwikkeling van de Corridor Emmeloord Kuinderbos.

(Wettelijk) beleidskader.

Voor het sluiten van de intentieovereenkomst is op zich geen (specifiek) wettelijk beleidskader van toepassing. In zijn algemeenheid gesproken is op het aangaan van een overeenkomst wel het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

In de intentieovereenkomst, inclusief bijbehorende bijlagen, staat in hoofdzaak op welke wijze de komende maanden tussen de gemeente en de Wind Groep zal worden samengewerkt om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. Ook staat in de intentieovereenkomst in hoofdlijnen onder meer vermeld hoe (risico)verhoudingen in de samenwerkingsovereenkomst er uit (kunnen) komen te zien. Tevens staat in hoofdlijnen opgenomen hetgeen partijen in de samenwerkingsovereenkomst zullen/willen regelen. De intentieovereenkomst heeft desondanks echter meer het karakter van een onderzoeksopdracht aan beide partijen. Dit past ook meer in de opzet van een intentieovereenkomst.

Op zich is aan de kaderstellende conceptintentieovereenkomst, zoals deze door uw raad op 2 maart jl. is vastgesteld, behoorlijk gesleuteld. De meeste aanpassingen zijn echter niet van wezenlijke (inhoudelijke) aard, maar betreffen eerder verduidelijkingen en aanvullingen. Ten opzichte van de door uw raad vastgestelde intentieovereenkomst kent de thans voor u liggende (gewijzigde) intentieovereenkomst een drietal wezenlijke verschillen. Deze verschillen werken uiteraard ook door in tweetal bijlagen. De bijlagen 2 en 3 bij de voorliggende intentieovereenkomst zijn ook gebruikt bij de selectieprocedure en de kaderstellende conceptintentieovereenkomst en bevatten aldus elementen die, zoals uit onderstaande opsomming zal blijken, zijn gewijzigd. De bijlagen bevatten echter meer dan voldoende elementen die bij de samenwerkingsovereenkomst vorm zullen moeten krijgen. Dit is dan ook een reden dat deze bijlagen wederom zijn opgenomen (ondanks dat zij gedeeltelijk zijn achterhaald). Een andere reden is het feit dat deze bijlagen samen met het ontwikkelingsplan van de Wind Groep mede het uitgangspunt vormen voor de keuze van de Wind Groep – en daarmee het onderhavige ontwikkelingsplan - als meest geschikte keuze voor de ontwikkeling van de Corridor Emmeloord - Kuinderbos (en het daarom ook 'verdienen' om als bijlagen bij de intentieovereenkomst te worden toegevoegd).

De drie wezenlijke verschillen zijn:

a. Risicoverhouding.

In de door u vastgestelde kaderstellende intentieovereenkomst stond te lezen dat de ontwikkeling en realisatie van het gehele project volledig voor rekening en risico van de Wind Groep zou komen. Echter bij de presentatie voor college en raad (i.c. raadscommissie IV aangevuld met enkele raadsleden van andere commissies) heeft de Wind Groep - gelijk de andere kandidaten voor de ontwikkeling van het project – al aangegeven dat zij daar niet mee akkoord zou gaan, maar het project voor gezamenlijke rekening en risico wil gaan ontwikkelen.

In de u thans voorliggende intentieovereenkomst staat dan ook omschreven dat het project voor gezamenlijke rekening en risico zal worden uitgevoerd, namelijk de grondexploitatie voor gezamenlijke rekening en risico en de overige ontwikkeling en realisatie voor rekening en risico van de ontwikkelaar en/of toekomstige ontwikkelaars. In bijlage 8 bij de intentieovereenkomst is e.e.a. met betrekking tot de grondexploitatie nader uitgewerkt, o.a. dat de risicoverhouding bij de grondexploitatie tussen partijen 50/50 is. Hoewel uit deze bijlage blijkt dat het grondexploitatieresultaat sluitend moet zijn, mag daar voorshands niet uit worden geconcludeerd dat het totaal, op basis van het door de Wind Groep ingediende ontwikkelingsplan, kostendekkend kan worden gerealiseerd.

Overigens staat in deze bijlage tevens dat partijen zich tot het uiterste zullen inspannen om zo spoedig mogelijk met de aanleg van de golfbaan te beginnen (over de extra kosten, zoals voorfinanciering, die daarmee gemoeid zijn zullen partijen nog nadere afspraken maken in de samenwerkingsovereenkomst).

De Wind Groep zal (waarschijnlijk) niet alle onderdelen van het project zelf invullen en realiseren. Onderdelen van het project, zoals het attractiepark, zullen waarschijnlijk door derden worden ingevuld en gerealiseerd. Vandaar ook de toevoeging 'en/of toekomstige ontwikkelaars' bij de uiteindelijke realisatie (zie o.a. artikel 3.2. van de intentieovereenkomst).

b. Het projectgebied.

Het projectgebied dat de Wind Groep gaat invullen is kleiner qua omvang dan het totale zoekgebied van het project- of zoekgebied Corridor Emmeloord - Kuinderbos. Het beslaat een gedeelte daarvan. In de intentieovereenkomst wordt dit dan ook tot uitdrukking gebracht en is duidelijk aangegeven dat de gemeente voor wat betreft de invulling van het totale zoekgebied niet aan de Wind Groep vastzit.

c. Gemeentelijke kosten.

In de kaderstellende intentieovereenkomst en met name de daarbij behorende bijlagen stond redelijk uitgebreid hoe de door de gemeente gemaakte kosten vergoed zouden worden. Zo stond in deze bijlagen onder meer dat de gemeente een vast bedrag ter hoogte van EUR 100.000,00 per jaar (na drie jaar te indexeren) aan vergoeding van de Wind Groep zou ontvangen voor diverse gemaakte kosten. Ook stond in deze bijlagen te lezen dat de in eigendom van de gemeente zijnde c.q. verworven onroerende goederen, na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst, door de gemeente zouden worden ingebracht in het project en op basis van boekwaarde door de Wind Groep zouden worden vergoed.

Zoals ik hiervoor al aangaf betreft de kaderstellende intentieovereenkomst echter een eenzijdig gemeentelijk document. De thans voor u liggende intentieovereenkomst is tot stand gekomen in overleg met de Wind Groep.

In deze intentieovereenkomst staat dat partijen omtrent gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten in de samenwerkingsovereenkomst nadere afspraken zullen maken, zie hiertoe artikel 3.4. van de intentieovereenkomst (in de bijlagen 2 en 3 staat wat dit betreft nog de oude, inmiddels achterhaalde, tekst, zie ook hiervoor).

Oppervlakkig bezien lijkt dit wellicht een vooruitschuiven van eventuele problemen. Dat is echter schijn, immers partijen moeten eerst het project nog uitgebreid analyseren en het doet bovendien meer recht aan het karakter van deze intentieovereenkomst (in feite een soort van onderzoeksopdracht voor beide partijen). De uitgebreide analyse zal plaatsvinden middels een beslisdocument met daarin o.a. een risicoanalyse en een analyse van de planologische-juridische haalbaarheid. In artikel 1.3 van de intentieovereenkomst staat te lezen uit welke onderdelen het beslisdocument (minimaal) zal bestaan.

Gelijk in de kaderstellende intentieovereenkomst staat in de voor u liggende intentieovereenkomst nog wel dat ieder der partijen gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst zijn eigen kosten zal dragen en dat de kosten vanwege eventuele ingeschakelde derden 50/50 tussen de partijen zullen worden verdeeld.

Financiën/Planning.

Aan dit besluit zijn geen directe financiële consequenties verbonden.

In de intentieovereenkomst staat te lezen dat partijen 6 maanden, met nog een verlengingsmogelijkheid van drie maanden, de tijd hebben om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen. De concept samenwerkingsovereenkomst zal te zijner tijd voor het kenbaar maken van uw wensen en bedenkingen aan u worden voorgelegd.

Communicatie.

De ontwikkeling van de Corridor Emmeloord - Kuinderbos is niet zo maar een project, maar is een groot project waar veel belangen samenkomen. Dus is een open, duidelijke, tijdige en adequate communicatie van belang.

De intentieovereenkomst is op 23 juni jl. getekend. Om de inhoud van de intentieovereenkomst goed te communiceren en voor alle partijen op hetzelfde moment, heeft het college er op dat moment voor gekozen de intentieovereenkomst onder embargo te bespreken. Zo werd iedereen op hetzelfde moment geïnformeerd en wel op 21 juni 2006.

Communicatiemiddelen, die kunnen worden ingezet om de intentieovereenkomst en de plannen verder te communiceren zijn o.a.:

Extern:

Perscontact

Persbericht

Internet, zowel gemeentelijk als die van de Wind Groep

Brief aan alle belanghebbenden, etc.

Intern:

Informatieplein

Via projectgroepstructuur worden interne direct betrokkenen geïnformeerd

Raadsleden krijgen de stukken op reguliere wijze en tijdstip toegestuurd.

Achterliggende documenten.

- collegebesluit d.d. 20 juni 2006;
- getekende intentieovereenkomst d.d. 23 juni 2006, inclusief bijlagen.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. Schutte

Steller : B. van Dijk, tel. 633477, b.vandijk@noordoostpolder.nl

J.W. van der Linde, tel. 633367, j.w.vanderlinde@noordoostpolder.nl

