

MEMO

Aan: 5.1.2.e
Van: 5.1.2.e
Onderwerp: **Claim Heijmans**
Datum: 4 februari 2019

Aanleiding

Burgemeester Tom van Mourik en wethouder Robert Bakker hebben vrijdag 18 januari 2019 een gesprek gehad met Heijmans. Naar aanleiding van dit gesprek geeft Heijmans aan nog een bouwclaim te hebben voor Vrijburgh fase 2 van 41 woningen in het koopsegment tot € 5.1.2.e prijspeil 1 juli 2008 (o.a. artikelen 1 en 19 van de realisatieovereenkomst tussen gemeente en Heijmans van 18 september 2009). Sinds de ontbinding van de realisatieovereenkomst voor fase 1b is er lange tijd geen contact geweest tussen de gemeente en Heijmans. Heijmans geeft aan zich weer wat meer te gaan focussen op Noord Nederland en wil graag in gesprek om in Vrijburgh of op andere plekken projecten te realiseren in de Gemeente Smalingerland.

Voorliggende vragen:

1. Is de bouwclaim van 41 woningen nog relevant gezien de insteek van Heijmans?
2. Zoja, hoe kunnen we dit dan weer voltrekken met Heijmans?
3. Zijn er nog andere mogelijkheden wat dit dossier betreft? Zijn er nog kavels te vergeven bijvoorbeeld? Op andere plekken.

Inleiding

Bouw- en Aannemingsbedrijf Schoonderbeek BV en Pedrera BV hadden een strategische grondpositie in het noorden, waaronder een positie in Burmania en Vrijburgh. Op 13 mei 2003 heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met Schoonderbeek en Pedrera. In 2005 is Schoonderbeek een productieruil overeengekomen met Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling B.V. waarvoor de gemeente onder voorwaarden toestemming heeft gegeven.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst tussen de gemeente en Schoonderbeek/Pedrera (d.d. 13 mei 2003) staat in artikel 2 een afspraak over verkoop van gronden aan Schoonderbeek, in totaal ca. 52.000 m², bestemd voor ca. 190 woningen, met een juridische levering in drie fasen. De 'bouwclaim' van Heijmans ziet op deze claim om de verkochte grond af te willen nemen en de afgesproken koopprijs daarvoor te betalen.

Realisatieovereenkomst

Deze koopovereenkomst is nader uitgewerkt in de realisatieovereenkomst (d.d. 18 september 2009) voor levering in Vrijburgh fase 1a, 1b en 2. Het totaal aantal m² en woningen is in stand gebleven, en is na gedeeltelijke realisatie bijgesteld op ongeveer 38.538 m², bestemd voor 137 woningen.

In artikel 1 lid 3 onder a staat de levering van grond voor 44 woningen in fase 1a en in artikel 1 lid 3 onder b en c de levering van grond voor in totaal 52 woningen in fase 1b. Het resterende deel van de claim wordt pas geëffectueerd als fase 2 van plan Vrijburgh wordt ontwikkeld.

Ontbinding koop van grond voor 52 woningen in Vrijburgh fase 1b

In de artikelen 17 en 18 staat dat als het schetsontwerp voor de 52 woningen in fase 1b niet op 1 januari 2010 is goedgekeurd door de gemeente en de koop/realisatieovereenkomst voor deze woningen niet voor 1 april 2010 is gesloten, het bepaalde in artikel 18 van deze overeenkomst van toepassing is, namelijk ontbinding door de gemeente van de koop van de grond voor deze woningen, ook als al geleverd is.

In 2011 heeft de gemeente de koop van de grond voor deze 52 woningen ontbonden. Heijmans heeft in het verleden deze ontbinding ter discussie gesteld, maar lijkt dit nu niet te herhalen.

Levering gekochte grond voor minimaal 41 en maximaal 52 woningen

Heijmans heeft recht op levering van gekochte grond van ongeveer 8.635 m² in Vrijburgh fase 2 voor 41 woningen op. In de realisatieovereenkomst is in artikel 19 lid 2 een verdichtingsmogelijkheid opgenomen van maximaal 11 woningen. Dit betekent dat Heijmans op deze grond maximaal 52 woningen zou kunnen realiseren. Hierbij heeft de gemeente een inspanningsverplichting om de stedenbouwkundige randvoorwaarden m.b.t. tot de in de 2^e fase van het bestemmingsplan Vrijburgh te leveren grond zoveel als redelijkerwijs mogelijk passend te (laten) maken bij de door Heijmans te realiseren woningen.

Vrijburgh Fase 2 en 3 en de woningbouwprogrammering

Op basis van besluitvorming in 2012 zijn de gronden van Vrijburgh fase 2 en 3 uit de grondexploitatie genomen en afgewaardeerd naar de agrarische waarde. In 2016 is besloten om de uitbreidingslocaties Vrijburgh fase 2 en 3 niet op te nemen in het woningbouwprogramma tot 2025. Dit omdat het woningbouwprogramma zonder deze uitleglocaties ruim voldoende is om te voorzien in de reguliere woningbehoefte voor die periode. Wel zien we dat de woningmarkt aantrekt en Vrijburgh fase 2 en 3 mogelijk eerder in beeld komen. Daarover moet nog nadere besluitvorming plaatsvinden. Als er aanleiding is kunnen de gronden in fase 2 en 3 op een nader te bepalen moment met een nieuw programma worden ontwikkeld. Fase 2 is nu in beeld voor een nieuwe ontwikkeling, namelijk de clustering van speciaal (basis)onderwijs Samen Kansrijk.

In juli 2018 heeft het college opdracht gegeven om een ruimtelijk kader uit te werken voor Vrijburgh fase 2 en 3. In dit kader staat beschreven op welke wijze Vrijburgh fase 2 en 3 zich de komende decennia ruimtelijk en functioneel ontwikkelt. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van diverse ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Conclusie

1. Is de bouwclaim van 41 woningen nog relevant gezien de insteek van Heijmans?
 - Ja, Heijmans heeft recht op de levering van gekochte grond van ongeveer 8.635 m² tegen betaling van de afgesproken koopprijs voor de realisatie van minimaal 41 en maximaal 52 woningen.
2. Zo ja, hoe kunnen we dit dan weer vlottrekken met Heijmans?
 - Op dit moment staat Vrijburgh fase 2 niet opgenomen in het woningbouwprogramma en is de gemeente bezig met het opstellen van een Ruimtelijk Kader Vrijburgh fase 2 en 3.
 - Als de gemeente tot het Ruimtelijk Kader voor Vrijburgh fase 2 en 3 plus bijbehorend woningbouwprogramma komt (waarbij rekening wordt gehouden met de voornoemde claim) heeft Heijmans recht op levering van de gekochte grond tegen de afgesproken koopprijs voor de realisatie van het betreffend aantal woningen.
3. Zijn er nog andere mogelijkheden wat dit dossier betreft? Zijn er nog kavels te vergeven bijvoorbeeld?
 - Op dit moment zijn er geen andere locaties in eigendom van de gemeente waarmee de claim van Heijmans in overleg kan worden ingelost.

Voorstel

Partijen gaan weer in gesprek met elkaar op het moment dat er meer duidelijkheid bestaat over het ruimtelijk kader voor Vrijburgh fase 2 en 3 en de bijbehorende woningbouwprogrammering. Hierbij bestaat het risico dat Heijmans de ontbinding in 2011 van de koop van grond voor 52 woningen opnieuw ter discussie stelt. Hiervoor geldt een verjaringstermijn van 5 jaar.