

VERSLAG BESLOTEN RAADSINFORMATIEBIJENKOMST 'DEAL OVAST'

20 juni 2019 van 21.30–22.30 uur, Stadhuis, Burgemeesterskamer (2.10)



Raadsleden: Julia Kleinrensink (voorzitter), Cees Bos, David Bosch, Dimitri Gilissen, Gertjan te Hoonte, Lars Roodenburg, Sander van Waveren, Thijs Weistra en Jan Wijmenga

Overige aanwezigen: Klaas Verschure (wethouder), Äge van Beest (hoofd gebiedseconoom), Fon Maas (senior vastgoedadviseur), Karin van der Weele (gebiedscoördinator Leidsche Rijn en Haarrijn) en Frank de Kok (commissiegriffier)

Opening

De voorzitter heet allen welkom en opent de vergadering. De vergadering is georganiseerd op verzoek van vijf raadsleden, naar aanleiding van de raadsbrief van 25 april jl. en de openbare beantwoording van schriftelijke vragen met betrekking tot de minnelijke overeenstemming tussen de gemeente Utrecht en Ovast. Met 'Ovast' worden in dit verslag alle vennootschappen aangeduid die onderdeel van die organisatie uitmaken.

In overleg met de ambtelijke organisatie is gekozen voor een besloten vergadering omdat openbare behandeling de economische en/of financiële belangen van de gemeente zou kunnen schaden. De aanwezigen wordt dan ook geheimhouding opgelegd.

De bijeenkomst beoogt de raadsleden in de gelegenheid te stellen om nadere informatie in te winnen – niet om debat te voeren. Indien blijkt dat er toch behoefte is aan een debat zal daarvoor een andere gelegenheid worden geboden.

Opleggen geheimhouding

De voorzitter stelt voor om geheimhouding op te leggen volgens Art. 86 Gemeentewet over al hetgeen in deze besloten vergadering wordt meegedeeld, conform de belangen als bedoeld in de Wet Openbaarheid van Bestuur, Art. 2 sub b: openbaarmaking schaadt de economische dan wel financiële belangen van de gemeente Utrecht. Dat betekent dat alles wat wordt gezegd geheim is.

De raadsleden en overige aanwezigen stemmen hiermee unaniem in. De voorzitter wijst erop dat de geheimhouding voortduurt tot zij wordt opgeheven.

Toelichting indieners

Namens de fracties die om agendering hebben gevraagd licht de heer Gilissen toe dat zij in de gelegenheid willen worden gesteld om verduidelijkende vragen te stellen.

De fracties hebben gevraagd om een toelichting op het procesverloop, vanaf het ontstaan van het geschil tot en met de minnelijke schikking. Zij vroegen ook om aan te geven over welke

varianten er werd onderhandeld en waarom de gekozen variant de gunstigste is. Voorts is er gevraagd om een financiële toelichting en waarom het college van mening is dat de schikking zonder tussenkomst van de raad kon worden getroffen.

Ambtelijke toelichting

De heer Van Beest stelt mevrouw Van der Weele en de heer Maas voor; deze drie personen vormden het team dat namens de gemeente met Ovast onderhandelde, wat uiteindelijk tot een overeenkomst leidde.

Procesverloop

De samenwerking tussen de gemeente en Ovast dateert van 2004. Er werden toen twee samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor 't Zand inzake realisatie van een woningbouwprogramma. Ovast stelde de gronden ter beschikking en de gemeente maakte ze bouwrijp. Daarna zouden ze door Ovast worden teruggenomen om er op te gaan bouwen. De samenwerkingsovereenkomsten bevatten onder andere de grondprijs en overige financiële verplichtingen, maar over de wijze waarop de afspraken gelezen moesten worden ontstond discussie nadat de eerste bouwproductie was afgeleverd.

Hoewel partijen verdeeld bleven, werd er toch een bouwclaimovereenkomst gesloten voor Rijnvliet. De gronden in Rijnvliet vielen niet onder de samenwerkingsovereenkomst voor 't Zand, maar er werd toen wel gesproken over nieuwe afspraken over hoe die samenwerkingsovereenkomst nu precies gelezen moest worden. Men kwam niet tot overeenstemming over hoe de bepalingen in de overeenkomst over 't Zand in verband moesten worden gebracht met de economische crisis die inmiddels was uitgebroken. Op politiek niveau moest de afweging worden gemaakt of de plannen voor Rijnvliet wel doorgezet moesten worden, terwijl de woningbouwproductie in Leidsche Rijn nog lang niet goed op gang was gekomen. Er ontstond discussie over de voortgang van Rijnvliet in relatie tot het nakomen van afspraken in 't Zand. Er werd een juridische procedure in gang gezet.

De heer Bos merkt op dat er in die tijd een geheim overleg heeft plaatsgevonden met de toenmalige wethouder Isabella. Daar is geen verslag van gemaakt. De heer Gilissen vult aan dat het ging om een toelichting van de stand van zaken, waarop de raadsleden de gelegenheid kregen om vragen te stellen.

De heer Van Beest vervolgt met de constatering dat partijen gedurende de juridische procedure niet nader tot elkaar kwamen. De rechtbank kende over en weer vorderingen toe. Er werd duiding gegeven over hoe de contractafspraken over 't Zand precies geïnterpreteerd moesten worden. Ovast kon zich daar niet in vinden en stelde hoger beroep in. Parallel daaraan maakte de gemeente in 2017 afspraken met Ovast en Van Wanrooij Projectontwikkeling over het vlottrekken van een deel van de bouwproductie in Rijnvliet. Samenhang met het nakomen van afspraken in 't Zand was er niet. Een deel van Rijnvliet kon onafhankelijk van de afspraken over

't Zand gerealiseerd worden, een tweede deel was verbonden aan het volledig nakomen van die afspraken. Dit tweede deel zou niet van start gaan zolang die afspraken niet waren nagekomen.

In 2017 hebben de gemeente en Ovast pogingen ondernomen om het meningsverschil over 't Zand op een voor beide partijen acceptabele manier op te lossen, maar dat lukte niet. In het tussenarrest in hoger beroep werd opnieuw het contract over 't Zand geduid – een zeer belangrijk punt voor de gemeente. De eerdere uitspraak van de rechtbank werd grotendeels gevolgd. Kort daarop kwam de heer Oostveen te overlijden; de gemeente zette de gesprekken in 2018 voort met zijn dochter, mevrouw Shelley Oostveen.

De heer Bos memoreert dat de rechtbank de gemeente heeft veroordeeld voor een onrechtmatige daad en daar een boete voor kreeg opgelegd. De heer Van Beest preciseert dat de rechtbank heeft geoordeeld dat de gemeente het overleg over Rijnvliet niet had mogen koppelen aan de afspraken in 't Zand, en dit overleg niet had mogen afbreken op de manier waarop dit gebeurde. Daar werd een boete conform contract voor opgelegd. De gemeente heeft zowel bij de rechtbank als in hoger beroep getracht om het afbreken van het overleg te nuanceren en matiging van de boete te bepleiten, echter zonder succes.

De heer Maas stelt dat er geen sprake was van een onrechtmatige daad maar van wanprestatie. In het contract was geregeld dat er per geval een boete van € 5.000 opgelegd zou worden. Dit was van kracht vanaf het moment van het staken van het overleg tot aan de uitspraak in hoger beroep in het kort geding, dus van april 2012 tot november 2013.

Volgens de heer Bos werd het project indertijd stilgelegd vanwege de crisis; daar werd een raadsbesluit over genomen. Hij vindt het vreemd dat de gemeente dan toch werd beticht van wanprestatie. Hierop stelt de heer Maas dat de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst was aangegaan met Ovast. Dergelijke overeenkomsten kunnen niet zomaar terzijde worden geschoven. De gemeente heeft indertijd laten meewegen dat de productie in 't Zand stagneerde, en heeft Ovast om garanties gevraagd voor Rijnvliet, maar die wilde Ovast niet geven.

De heer Van Beest verduidelijkt dat de gemeente moest investeren in het bouwrijp maken van de grond in Rijnvliet. Er waren toen in 't Zand al een paar honderd bouwrijpe kavels gereed waar Ovast vanwege de crisis en vanwege samengestelde contractuele verplichtingen geen invulling meer aan wilde geven. Dit was vooraf niet voorzien en daar waren dan ook geen afspraken over gemaakt – maar er moesten inmiddels wél afspraken worden gemaakt over de oplevering van grond in Rijnvliet. De gemeente heeft Ovast gevraagd om een afnamegarantie in de vorm van een bankgarantie of iets dergelijks, om een situatie zoals in 't Zand te voorkomen. Die zekerheid kon of wilde Ovast niet geven.

De heer Bos vraagt hoe de schuld van Ovast aan de gemeente is ontstaan. De heer Van Beest legt uit dat er rond de bouwclaimovereenkomst Rijnvliet afspraken werden gemaakt over de

inbreng van gronden, waaronder een perceel waarvoor Ovast de financiering nog niet rond had. Onderdeel van de bouwclaimovereenkomst was financiering voor de aankoop van die gronden, die vervolgens bij de gemeente zouden worden ingebracht. De verkopende partij wenste namelijk niet aan de gemeente, maar wel aan Ovast te verkopen. Ovast leende het aankoopbedrag bij de gemeente en bracht de gronden vervolgens in.

Gedurende het proces heeft Ovast er consequent op gewezen dat er verschillende besloten vennootschappen betrokken waren, stelt de heer Gilissen. Volgens Ovast zou daar dan een andere wijze van behandeling uit moeten voortvloeien en werden dossiers ten onrechte met elkaar in verband gebracht. Is de gemeente nagegaan of dat wel een valide argument was? De heer Maas geeft aan dat de gemeente zich daarvoor juridisch heeft laten bijstaan. Op zich is het juist dat de samenwerkingsovereenkomst voor 't Zand werd gesloten met drie verschillende BV's van Ovast en dat Ovast voor de samenwerkingsovereenkomst voor Rijnvliet een aparte BV oprichtte. De rechtbank was van oordeel dat de gemeente de diverse BV's strikt gescheiden moest behandelen, al heeft de rechter ook wel gezien dat er in de bouwclaimovereenkomst Rijnvliet een link was gelegd tussen het voorwaardelijke deel en het onvoorwaardelijke deel en het nakomen van afspraken in 't Zand. De juridisch adviseur van de gemeente schatte het risico niet hoog in. De uitspraken in de verschillende rechtszaken laten zien dat de vorderingen van de gemeente consequent zijn toegewezen, behalve die inzake de schadevergoeding.

Na het overlijden van de heer Oostveen werd het overleg hervat met de erven Oostveen, vertegenwoordigd door mevrouw Shelley Oostveen. Inzet van het overleg was een minnelijke oplossing, waarvoor mevrouw Oostveen open stond. Uitgangspunt voor de gemeente was dat de productie van 800 woningen nu eindelijk zijn beslag zou krijgen. Overigens zou ongeacht welke afspraak dan ook moeten worden geborgd met zekerheden, gezien de ervaringen in 't Zand. Al snel bleek dat Ovast zoveel mogelijk van de bouwplanning wilde realiseren en voornemens was om alle afspraken onverkort na te komen.

Een en ander leidde tot een overeenkomst met enkele door Ovast geselecteerde en door de gemeente geaccepteerde partijen die delen van de bouwclaim voor hun rekening gaan nemen en daar garant voor staan. Daar zijn zekerheden voor gesteld. Van Wanrooij Projectontwikkeling tekent voor het realiseren van het restant van de bouwclaim in Rijnvliet en voor het nakomen van de verplichtingen in 't Zand (deelgebied De Veiling). Ovast bouwt drie appartementenblokken, twee in Leidsche Maan en een in Rijnsche Maan. Een combinatie van Altera Vastgoed en Vabo Ontwikkeling bouwt eveneens drie appartementenblokken, een in Rijnsche Maan en twee in Leidsche Maan.

De heer Te Hoonte merkt op dat er iets anders in het nieuws is gekomen: Altera zou drie blokken gaan bouwen. De heer Maas verduidelijkt dat het om drie blokken uit de bouwclaim gaat. Vabo is de bouwer-ontwikkelaar en Altera is de belegger.

De heer Van Beest geeft vervolgens aan dat de verplichtingen van Ovast worden geborgd middels een aanbetaling van 50% van de totale grondkosten bij ondertekening van de overeenkomst. De gemeente heeft deze aanbetaling inmiddels ontvangen. Van Wanrooij Projectontwikkeling staat met zijn concerns garant voor het nakomen van de verplichtingen in 't Zand. Er is ook een boetebeding met betrekking tot het nakomen van de verplichtingen in Rijnvliet.

Alle vorderingen die nog openstonden zijn finaal afgewikkeld, ook met betrekking tot de BV's die als 'leeg' zouden kunnen worden aangemerkt. De heer Van Beest verduidelijkt dat de gemeente weliswaar in het gelijk was gesteld wat betreft een paar vorderingen op BV's van Ovast, maar dat die niet succesvol konden worden geïnd. Dit was vooraf bekend; onderdeel van de afspraken was dan ook dat ook die vorderingen vereffend zouden worden.

Geannuleerde projecten

In de bouwclaimovereenkomst Rijnvliet waren afspraken gemaakt over het realiseren van 20.000 m² kantoorruimte. Die afspraak is in gezamenlijk overleg geannuleerd. Er zouden buiten Rijnvliet 181 meergezinswoningen worden gebouwd; ook die hoeven niet meer te worden geleverd. (Toelichting: de bouwclaim Rijnvliet omvatte meer woningen dan daar gerealiseerd konden worden. Voor wat er niet in paste, werd een locatie buiten Rijnvliet gezocht. Een locatie werd echter nooit aangewezen omdat de verplichtingen in 't Zand niet waren nagekomen).

De afspraken over het gebied De Veiling in 't Zand hebben uitsluitend betrekking op de grondwaarde. Dan was er ook nog een bepaling die betrekking had op Strijkviertel; in goed onderling overleg is ook die doorgehaald.

Ten slotte was er de schadepost waarop Ovast steeds aanspraak maakte. Partijen zijn het erover eens geworden dat deze met de hiervoor vermelde afspraken finaal is afgewikkeld.

De heer Bos complimenteert het team met de uitstekende onderhandelingsresultaten. De overige raadsleden sluiten zich daarbij aan.

Financiële toelichting

De gemeente had twee openstaande vorderingen op Ovast als gevolg van de reeds gerealiseerde productie in 't Zand: een deel grondwaarde (€ 1 miljoen) en overige verplichtingen (€ 2,4 miljoen). Daarnaast stond de lening voor de grond in Rijnvliet nog open (€ 1,8 miljoen).

Als gevolg van de gerechtelijke uitspraak had Ovast ook een vordering op de gemeente, namelijk een boete van € 2,7 miljoen. Nu is er afgesproken dat Ovast aan de gemeente € 1 miljoen betaalt, naast de 50% aanbetaling op de grondwaarde. Dit heeft Ovast inmiddels voldaan.

De grondwaarde Rijnvliet is verhoogd tot € 1 miljoen, waardoor de gemeente bij het uitgeven van die grond aan Van Wanrooij Ontwikkeling € 1 miljoen extra zal ontvangen. Dit kan worden gezien als betaling voor de openstaande vorderingen.

De boete van € 2,7 miljoen werd weggestreept tegen de lening van € 1,8 miljoen.

Toelichting 'overige verplichtingen reeds gerealiseerde productie 't Zand,' ook wel aangeduid als 'afkoop sociaal.' De heer Van Beest stelt dat een deel van de productie in 't Zand al gerealiseerd was. Voor de overige grond had betaald moeten worden, maar de BV's die daarvoor hadden moeten zorgen, hadden er de middelen niet meer voor.

Wat betreft de vorderingen wijst de heer Van Beest erop dat daar voorzieningen voor waren getroffen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn. De gemeente was ervan uitgegaan dat Ovast alle contractafspraken zou nakomen, ook die over de bouwproductie in 't Zand. Er is afgesproken dat daarvoor de overeengekomen grondprijs wordt betaald, plus 8% rente over de periode vanaf het moment dat de grond geleverd had kunnen worden tot aan het werkelijke moment van levering. Een en ander leidt tot een verbeterde grondexploitatie Leidsche Rijn, maar aan het saldo is dat nog niet te zien omdat dit plaatsvond na datum. Het is echter een bedrag van dusdanige omvang dat het college het wél heeft verwerkt in het meerjarenverloop van de reserve. Dit zal bij de actualisatie 2020 worden verantwoord in het NPR 2020, waardoor er een substantiële verbetering van het saldo Leidsche Rijn te zien zal zijn.

De heer Bos is benieuwd of de vervallen afspraak voor het realiseren van 20.000 m² kantoorruimte is meegenomen in de bedrag van de toename. Dat is niet het geval, zegt de heer Maas, want de kantoorruimte maakte geen deel uit van de grondexploitatie Rijnvliet. De kantoorruimte zou aan de rand van Rijnvliet komen, maar de Provincie heeft de locatie afgewezen. De gemeente is er steeds van uitgegaan dat daarvoor een andere locatie in Leidsche Rijn aangeboden kon worden. Om die reden hoeft de kantoorruimte niet te worden betrokken in de grondexploitatie, want het geplande programma kan gewoon gerealiseerd worden.

Op een vraag van de heer Roodenburg legt de heer Van Beest uit dat er gekeken is naar de afgesproken grondwaardes in relatie tot wat er in de vorige contracten over was vastgelegd. Dat is niet aangeduid in getallen, maar er is aangegeven dat Ovast alle afspraken nakomt – waar eigenlijk geen rekening mee was gehouden. Nu pakt het resultaat in het voordeel van de gemeente uit. Ovast betaalt dus voor de grond wat er contractueel is afgesproken, plus rente.

Maar hoe gaat het nu verder met de sociale woningbouw? Moet die nu wel of niet worden gebouwd of is die afspraak ook vervallen? De heer Van Beest geeft aan dat de gemeente de daarvoor benodigde kavels zelf in bezit had. Ze zijn nu aan Portaal uitgegeven. De term 'afkoop sociaal' is wel enigszins verwarrend, zo erkent hij, er wordt de suggestie mee gewekt dat er geen woningen bedoeld voor sociale huur zullen worden gebouwd. De sociale woningbouw is

wel degelijk gerealiseerd, maar Ovast stelde betaling daarvan voor de rechtbank ter discussie. De Hoge Raad heeft Ovast daarvoor in het ongelijk gesteld, en aangegeven dat de sociale woningbouw onderdeel uitmaakte van de grondwaarde, bestaande uit twee componenten.

De heer Te Hoonte concludeert dat er nu op twee kavels wordt gebouwd door Portaal (Vleutensebaan). Klopt het dat die in eerdere jaren al wel aan Portaal uitgegeven hadden kunnen worden? Zo ja, hoe kan het dan dat de corporaties steeds maar zeggen dat zij niet aan grond voor sociale woningbouw kunnen komen? Volgens mevrouw Van der Weele werden de betreffende kavels al in 2007 aan Portaal toegewezen. Mogelijk speelt er bij de woningcorporaties iets anders.

Bestuurlijke besluitvorming

Het college is bevoegd om binnen de kaders van de grondexploitatie privaatrechtelijke afspraken te maken. De afspraken met Ovast zijn binnen die kaders gebleven; het uitgangspunt is dat Ovast reeds gemaakte afspraken nakomt. Concessies, in het bijzonder inzake de vorderingen, passen ruim binnen de getroffen voorzieningen, waarover de raad is geïnformeerd.

De heer Roodenburg vraagt of er met Ovast ook afspraken zijn gemaakt over andere gedeelten van Leidsche Rijn. Hierop stelt de heer Van Beest dat Ovast meer bezit binnen de Utrechtse gemeentegrenzen, maar wat betreft de uitvoering grondexploitatie Leidsche Rijn is dit het enige.

De heer Wijmenga verbaast zich er enigszins over dat er vanavond geen niet-openbare informatie is gegeven. Wat moet er geheim blijven? Vervolgens wijst de heer Wijmenga erop dat zijn fractie heeft gesproken met een inwoner die reeds maanden geleden een WOB-verzoek heeft gedaan, wat nog altijd niet is afgehandeld. Is daar een bijzondere reden voor? Volgens de heer Maas is er geen bijzondere reden voor. Echter, het WOB-verzoek heeft betrekking op een zeer lange periode. Van alle stukken moet worden nagegaan of die openbaar kunnen worden gemaakt. Daar komt bij dat het oorspronkelijke WOB-verzoek zeer ruim was geformuleerd. Het heeft even geduurd om het verzoek scherp te krijgen. De inwoner kan voor het zomerreces een reactie verwachten.

Het college heeft een besluit genomen, stelt de heer Gilissen; is er niet overwogen om het voorbehoud van politieke goedkeuring te maken? Het gaat immers om een complexe zaak waarmee veel geld is gemoeid. Waarom is de raad niet om goedkeuring gevraagd? De heer Van Beest geeft aan dat er afspraken zijn gemaakt onder het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Gezien het feit dat er met Ovast werd afgesproken dat reeds gemaakte afspraken integraal zouden worden nagekomen, was het college van mening dat het aangaan van die afspraak binnen haar bevoegdheid lag. Bovendien werden er geen grote financiële concessies van de gemeente gevraagd, met name niet waar het de grondwaarde betrof. Als er ingrijpend

afgeweken had moeten worden van de reeds gemaakte contractuele afspraken had het college waarschijnlijk een andere afweging gemaakt.

De heer Gilissen merkt op dat medewerkers van de gemeente Utrecht regelmatig onheus zijn bejegend gedurende de jaren dat dit proces zich afspeelde. Is dit nog onderwerp van gesprek geweest? Toen mevrouw Oostveen aan tafel kwam keerde het tij, aldus de heer Van Beest; zij kwam met een nieuw team en gaf nadrukkelijk aan dat zij het verleden achter zich wilde laten. Sindsdien was de toon van de gesprekken een stuk positiever. De heer Verschuure bevestigt dit, en voegt daaraan toe dat ook de gemeente liever voor- dan achteruit kijkt in dezen.

Sluiting

Hoe willen de agenderende fracties verder met deze casus? De heer Bos is blij dat het slepende conflict tot een goed einde is gebracht en geeft aan tevreden te zijn met het goede resultaat. De heer Van Waveren sluit zich daarbij aan, maar vraagt zich wel af of de gemeentelijke organisatie goed genoeg is voorbereid op een nieuwe complexe casus. Er wordt de komende jaren immers volop gebouwd in de stad, ook in Leidsche Rijn. Wat te doen als er opnieuw een partij komt die zich niet aan de minnelijke overlegstructuur wenst te houden?

Voortzetting geheimhouding

Er is unanieme voorkeur voor om in overleg met de wethouder en zijn team te komen tot een openbaar verslag waarin bedrijfsgevoelige informatie wordt geanonimiseerd. De presentatie van de heer Van Beest kan zodanig worden bewerkt dat ook die informatie openbaar kan worden gemaakt.

Hierna bedankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en inbreng, en sluit de vergadering.