


## Voorstel

<b>Onderwerp</b>	Addendum koop- en realisatieovereenkomst ontwikkeling Boogplein
<b>Zaakkenmerk</b>	Z.HHL.008207
<b>Datum registratie</b>	23 apr 2020
<b>Portefeuillehouder</b>	Harmannus Blok
<b>Afdeling</b>	RO Vastgoed, grond en duurzaamheid
<b>Opsteller</b>	
<b>Documentkenmerk</b>	D071200

## Inhoudsopgave

1. Voorstel / Advies
2. Besluit
3. Publieksamenvatting
4. Inleiding
5. Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat
6. Maatschappelijke impact
7. Gevolgen

## Toelichting besluit

<b>Voorstel / Advies</b>	In te stemmen met het bijgevoegde addendum op de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein.
<b>Besluit</b>	In te stemmen met het bijgevoegde addendum op de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein.
<b>Publieksamenvatting</b>	De gemeente Het Hogeland wil graag de ontwikkeling van het Boogplein tot stand brengen. De ontwikkeling van het Boogplein is reeds vele jaren een politieke wens en kent vanaf de sanering van de voormalige Sennema-locatie diverse plannen en partijen die hierbij betrokken zijn geweest. Medio 2017 is door de gemeenteraad van vm. gemeente Winsum een Programma van Eisen vastgesteld (PvE) wat de basis is voor het huidige plan voor de invulling van het Boogplein. In de zomer van 2019 heeft het college ingestemd met de ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst met EcoVastgoed/Tandem. In dit addendum worden een aantal tussen de bij deze ontwikkeling betrokken partijen gemaakte afspraken nader vastgelegd.
<b>Inleiding</b>	De gemeente Het Hogeland wil graag de ontwikkeling van het Boogplein tot stand brengen. De ontwikkeling van het Boogplein is reeds vele jaren een politieke wens en kent vanaf de sanering van de voormalige Sennema-locatie



diverse plannen en partijen die hierbij betrokken zijn geweest. Medio 2017 is door de gemeenteraad van vm. gemeente Winsum een Programma van Eisen vastgesteld (PvE) wat de basis is voor het huidige plan voor de invulling van het Boogplein. In de zomer van 2019 heeft uw college ingestemd met de ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst met EcoVastgoed/Tandem. In de aanloop naar het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein is tussen de betrokken partijen afgesproken dat op deze overeenkomst nog een addendum zou volgen waarin de positie van DSW Ontwikkeling zou worden geregeld. Het voorliggende addendum is een direct voortvloeisel uit deze afspraak.

Het onderhavige addendum heeft geen invloed op de financiële afspraken die voortvloeien uit de reeds ondertekende koop- en realisatieovereenkomst.

**Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat**

*1. Wij willen graag het Boogplein ontwikkelen. Hiervoor heeft uw college medio juli 2019 reeds een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met contractpartij EcoVastgoed/Tandem. Dit addendum levert slechts een beperkt nadeel op voor de gemeente ten opzichte van de reeds overeengekomen overeenkomst.*

In de zomer van 2019 heeft uw college ingestemd met de ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst met EcoVastgoed/Tandem. Wat opvalt aan de ondertekende koop- en realisatieovereenkomst zijn de inhoudelijke verschillen met het Programma van Eisen (PvE), op basis waarvan de selectie van de ontwikkelaar eerder had plaatsgevonden. Ook worden anders dan in het PvE, in de ondertekende overeenkomst veel risico's op het bord van de gemeente gelegd. Tenslotte zijn de financiële randvoorwaarden ogenschijnlijk bijzonder gunstig voor de ontwikkelende partij.

Hier staat tegenover dat wij als gemeente tevreden zijn met de ontwikkelende partij. Wij zien graag het Boogplein ontwikkeld worden conform het door hen ontworpen bouwplan. Daarom heeft uw college gemeend om ondanks voornoemde punten toch de koop- en realisatieovereenkomst aan te moeten gaan. Het voorliggende addendum levert slechts een beperkt juridisch nadeel voor de gemeente ten opzichte van de reeds overeengekomen overeenkomst. Ook heeft ondertekening geen financiële consequenties voor de gemeente Het Hogeland.

*2. Een addendum op de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein is eigenlijk ongewenst. Dit addendum is echter noodzakelijk vanwege eerdere (mondelinge) afspraken met onze contractpartners in deze ontwikkeling.*

Op basis van de ondertekende koop- en realisatieovereenkomst Boogplein heeft de gemeente uitsluitend te maken met EcoVastgoed/Tandem als contractpartner. EcoVastgoed/Tandem op haar buurt heeft weer een overeenkomst met DSW Ontwikkeling. Een zogenoemde ABC-constructie. Door het aangaan van het voorliggende addendum verandert deze verhouding



echter. Door ondertekening van dit addendum maakt de gemeente Het Hogeland namelijk ook direct afspraken met DSW Ontwikkeling en geeft hierbij tevens enkele garanties af aan deze partij. Bedoeling van dit addendum is en was om DSW Ontwikkeling enkele zekerheden te verstrekken die wij normaliter alleen aan de directe contractpartner geven (bv. Het doorgaan van het door DSW Ontwikkeling te ontwikkelen deel van het Boogplein bij faillissement van EcoVastgoed). Een dergelijke constructie is ongebruikelijk en levert de gemeente Het Hogeland ook geen directe meerwaarde op in de ontwikkeling van het Boogplein. Ook leidt dit tot onduidelijkheid en afnemende consistentie in de (juridische) verhoudingen tussen de verschillende contractpartijen.

Mocht de koop- en realisatieovereenkomst met EcoVastgoed/Tandem om onverhoopte reden komen te vervallen, dan heeft de gemeente normaliter haar handen geheel vrij om met een willekeurige andere partij in zee te kunnen gaan. De gemeente wordt door het sluiten van deze overeenkomst hierin belemmerd, in het geval hier ooit sprake van zal zijn. Instemming met het voorliggende addendum heeft geen financiële consequenties.

In de aanloop naar het sluiten van de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein tussen gemeente en EcoVastgoed/Tandem is door partijen afgesproken dat op deze overeenkomst nog een addendum zou volgen waarin de positie van DSW Ontwikkeling zou worden geregeld. Het voorliggende addendum is een direct voortvloeisel uit deze afspraak

Gezien eerdere (mondelinge) afspraken tussen de partijen zal het niet ondertekenen van het voorliggende addendum mogelijk ernstige consequenties hebben voor de relatie tussen gemeente en EcoVastgoed/Tandem en in het verlengde daarvan die met DSW Ontwikkeling. Ook kan het niet ondertekenen van dit addendum de deal tussen EcoVastgoed/Tandem en DSW Ontwikkeling onder druk zetten, wat mogelijk consequenties heeft voor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling van de zijde van EcoVastgoed/Tandem.

Eén en ander kan derhalve leiden tot stagnatie van de ontwikkeling Boogplein en mogelijk tot juridische geschillen tussen partijen. Dit alles zal de voorspoedige ontwikkeling van het Boogplein mogelijk ernstig belemmeren.

#### Maatschappelijke impact

De aanleiding voor de ontwikkeling van het Boogplein is de herstructurering van de voormalige Sennema-locatie in Winsum. Al sinds de begin jaren '00 is na het vertrek van Sennema naar bedrijventerrein Het Aanleg op deze locatie sprake van een braakliggend stuk grond in het hart van het dorp Winsum. Er wordt met deze ontwikkeling eindelijk een nieuwe invulling gegeven aan deze prominente locatie in het dorp Winsum. Het maatschappelijke belang dat hiermee is gemoeid is dan ook aanzienlijk. Het ontwerp is door middel van een participatief proces tot stand gekomen. De reacties vanuit het dorp op de beoogde ontwikkeling zijn overwegend enthousiast. Wel zijn enkele omwonenden minder blij met de omvang van de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde



ontwikkeling wordt tevens ondersteund door de ondernemersvereniging Winsum (OVGW).

Mocht de ontwikkeling van het Boogplein vanwege onenigheid tussen partijen onder druk komen te staan, dan zal dit politiek en maatschappelijk aanzienlijk gezichtsverlies tot gevolg hebben. De ondertekening van het voorliggende addendum draagt dus indirect bij aan het realiseren van deze ontwikkeling.

**Gevolgen**

*Financieel*

Het onderhavige addendum heeft geen invloed op de financiële afspraken zoals die zijn vastgelegd in de reeds ondertekende koop- en realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van het Boogplein.

*Communicatie*

Niet van toepassing

*Organisatorisch*

Niet van toepassing