Tussentijdse evaluatie uitgifte terrein Vlug/Eyeworks

Stijn Lechner, REO-Projecten, 10 februari 2005

Aanwezig: [redacted] (GZ), [redacted], [redacted] (RB), [redacted] (Projecten)

Aanleiding tussentijdse evaluatie: Er is eind 2004 overeenstemming bereikt met Eyeworks (Westbroek) over de uitgifte van het terrein voor de prijs van € [redacted] en op basis van het vastgestelde SPvE uit 2002. In het SPvE is uitgegaan van 1700 m², terwijl bij een meting door Ruimtelijk Beleid onlangs is gebleken dat de oppervlakte van het uit te geven terrein 1900 m² bedraagt.
De meting door Ruimtelijk Beleid is verricht ten behoeve van de concept erfpachtaanbieding. Deze aanbieding is vrijdag 4 februari jl. verzonden aan Eyeworks/Westbroek. Op vrijdag 4 februari heeft [redacted] per email gemeld aan de opdrachtgevers dat er sprake was een verschil tussen de cijfers uit het SPvE en de recente meting. Daarna is er enige emailwisseling geweest binnen het stadsdeel. Begin deze week heb ik het initiatief genomen om e.e.a. te evalueren.

1. Hoe heeft dit kunnen gebeuren/ wat ging er mis?

Het SPvE is opgesteld door bureau Edwards in 2002. De oppervlakte is nu (2005) gemeten door Ruimtelijk Beleid. Na vergelijking van de tekening uit het SPvE en die van Ruimtelijk Beleid blijkt dat het (nagenoeg) dezelfde grenzen betreft. Het verschil van 200 m² is dus niet daarin gelegen. Er is volgens aanwezigen geen reden om te twijfelen aan de nauwkeurigheid van de meting uit 2005 door Ruimtelijk Beleid. De meting t.b.v. het Save is dus foutief. Het is waarschijnlijk dat bureau Dwars deze fout heeft gemaakt, het kan ook mogelijk zijn dat de verkeerde digitale ondergrond is geleverd, waardoor het bureau vanuit een verkeerde veronderstelling heeft gewerkt. Er is geen aanleiding om nu een derde meting te laten verrichten door bijvoorbeeld het kadaster. Aanwezigen verklaren dat de 1900 m² als kloppend moet worden beschouwd.

Erfpachtuitgifte op basis van 1700 m²
Voor de uitgifte van de grond aan Eyeworks is overeenstemming over een grondprijsbedrag van € [redacted] (excl. BTW). Dit ligt ca. € [redacted] onder het richtbedrag dat voor het terrein Vlug is bepaald aan de hand van centraal grondprijsbeleid. Het beleid laat echter de mogelijkheid open om 10% boven of onder dit bedrag te gaan zitten. Dan zou het bodembedrag op basis van 1700 m² € [redacted] bedragen.

Erfpachtuitgifte op basis van 1900 m²
Indien uitgegeven zou worden op basis van de correcte oppervlakte van 1900 m² dan zou het bedrag op ca. € [redacted] uitkomen. Met de 10% marge zou de benedengrens op € [redacted] komen te liggen.

Verschil in euro's tussen 1700 en 1900 m²
Het verschil in uitgifte tussen de genoemde benedengrens bedragen is ca. € [redacted] Het overeengekomen bedrag tussen Eyeworks en stadsdeel van € [redacted] ligt ca. € [redacted] onder het minimumbedrag dat uit het grondprijsbeleid kan worden afgeleid bij uitgifte van 1900 m².

2. Wat moet er nu gebeuren?

Betrokkenen geven aan dat er grofweg twee mogelijkheden bestaan:

a. In onderhandeling treden met Eyeworks.
Er zou met Eyeworks overleg gevoerd kunnen worden over een aanpassing van het overeengekomen bedrag, zoals [redacted] voorstelt in de mail van 9 februari. Daarvoor zouden de onderhandelingen die recent zijn afgerond, weer opgestart dienen te worden. Betrokkenen geven aan dit in dit geval geen optie meer te vinden. Er is voordat er met Eyeworks tot overeenstemming is gekomen een lange weg afgelegd. Er is in 2003/ 2004 een tender uitgeschreven die niets heeft opgeleverd. Er waren in beginsel drie geïnteresseerden. Uiteindelijk bleek dat geen van de partijen aan de vereisten uit het SPvE wilde

c.q. kon voldoen. Bovendien was er maar één partij die uiteindelijk een bieding heeft gedaan. Deze bieding lag zeer ver onder het minimum richtbedrag. Daarna is de tender afgesloten. Er was daarna geen zicht op uitgifte van het terrein c.q. er was geen serieuze gegadigde. Het plan was om het terrein uit te geven op basis van het bestemmingsplan en zonder het SPvE. Kortom, onze ambitie werd bijgesteld.
Toen kwam enkele maanden geleden Eyeworks in beeld via de wethouder Economische Zaken Frits Huffnagels. Er is toen afgesproken dat onze strategie zou zijn om met Eyeworks de onderhandelingen in te gaan met inbegrip van het SPvE. Op basis van deze uitgangspunten kwam Eyeworks in eerste instantie met een bieding die onder het minimum lag. Daarna heeft het stadsdeel de prijs van € [redacted] uitonderhandeld.
Door in dit stadium de overeenkomst niet in de huidige vorm aan het DB voor te leggen en vervolgens met Eyeworks nieuwe onderhandelingen aan te gaan op basis van nieuwe izichten, lopen wij het risico dat de hele 'deal' afketst. Dat zou zeer jammer zijn. Hoogstwaarschijnlijk betekent dit dat het terrein nog tijden braak blijft liggen en dat de gemeente inkomsten misloopt. Bovendien lopen wij als stadsdeel kans op reputatie schade.

b. Het verlies nemen.
Het stadsdeel neemt het verlies. Uiteraard dient het OGA hierover geïnformeerd te worden gezien de overschrijding van de 10 % marge. Wellicht is het mogelijk te voorkomen dat het stadsdeel door het OGA aansprakelijk wordt gesteld voor gederfde inkomsten als gevolg van de overschrijding.

3. Hoe is dit te voorkomen in de toekomst?
In dit geval was sprake van de uitgifte van een terrein op basis van perceeloppervlakte i.p.v. de meer gebruikelijke maat bruto vloeroppervlak (BVO). Bij de laatste is de kans dat een dergelijke fout als hier wordt gemaakt veel minder groot, aldus Grondzaken. Het gebruik van perceeloppervlakte als maat is van toepassing op bedrijventerrein Schinkel voor bedrijfsterreinen die maximaal 30% kantoorfunctie mogen hebben conform het bestemmingsplan. In de toekomst is de kans dat deze specifieke situatie zich voordoet zeer klein.
Er wordt geconcludeerd dat (al) bij het opstellen van het SPvE kaartmateriaal gecheckt dient te worden door de afdeling Grondzaken op erfpachtrelevante gegevens waaronder het aantal vierkante meters.

Samengevat
Niet (nogmaals) onderhandelen met Eyeworks. Verlies nemen. OGA informeren en verzoeken akkoord te gaan met bedrag waar al overeenstemming over is. Voortaan check laten uitvoeren op SPvE door Grondzaken.

Vervolgaanpak
- Akkoord van [redacted] (ambtelijk opdrachtgever) bedrijventerrein Schinkel en [redacted], sectorhoofd REO op deze aanpak (in week van 13 februari);
- Melding aan [redacted] en [redacted] van voorgestelde aanpak (memo);
- Voorstel aan OGA (contactpersoon [redacted]) door hoofd afdeling Grondzaken
- Na akkoord Eyeworks op concept erfpachtuitgifte besluitvorming van DB
- Genoemde ontwikkelpunten overbrengen aan betrokkenen