



raadsmededeling

zaak/onderwerp Z-15-05982 / MEOB - ontwikkelingskeuze
portefeuillehouder W.E. Tönjann - Levert
team Ruimte
opgesteld door R.J.M. van der Zande
datum/voorstel nr 24 maart 2015 /

Geachte raad,

Het college heeft verschillende scenario's overwogen over haar rol in het stimuleren en faciliteren van marktpartijen in de ontwikkeling van het MEOB-terrein. Dit in overeenstemming met de coalitieagenda 2014-2018. Wij hebben uit vier mogelijkheden gekozen voor het scenario Doorverkopen, waarin wij enige regie hebben over de planvorming en keuze van de partij die het gehele MEOB-terrein gaat ontwikkelen.

In het scenario Doorverkopen waarbij één ontwikkelaar of een consortium van bedrijven het gehele terrein afneemt en ontwikkeld als eigen bedrijvenpark met eigen infrastructuur, wordt ons risico laag gehouden. Deze constructie van 'Doorverkopen' staat ook bekend als A-B-C. Partij A, in dit geval het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) verkoopt aan partij B, de gemeente, die op haar beurt direct doorverkoopt aan partij C, ontwikkelende partij. De gemeente toetst dan de planvorming op conformiteit met de bestemming en de nakoming van een eventueel opgesteld exploitatieplan. Er is hier geen aanbestedingsplicht voor de gemeente, omdat het openbaar gebied in eigendom blijft van de ontwikkelende partij. De gemeente loopt hier financieel een laag risico wat betreft de voorbereidingskosten om tot overeenstemming met RVB en de ontwikkelende partij te komen. Nadeel van dit scenario is beperkte sturingsmogelijkheden. Aan partij C zoals een projectontwikkelaar of consortium van bedrijven stelt het college voorwaarden, zoals:

- solvabiliteit
- duurzame ontwikkelingsvisie
- regionale en lokale verbondenheid met het terrein
- meenemen van belangstellenden die bij de gemeente bekend zijn in de ontwikkeling

Met deze keuze start ook het vervolgtraject. Dit bestaat uit vooralsnog uit het bereiken van overeenstemming met het Rijksvastgoedbedrijf om uitwerking te geven aan het scenario Doorverkopen. Bij een positief resultaat wordt een raadsvoorstel voorbereid met een tijdslijn en benodigde middelen om ook uw instemming te krijgen over de uitwerking. Vervolgens worden de volgende stappen doorlopen:

- samenwerkingsovereenkomst met RVB afsluiten
- voorbereiden gemeente tot doorverkoop
- selectie partij C
- overeenkomst sluiten met geselecteerde partij C
- grondtransactie A > B > C
- ontwikkeling MEOB door geselecteerde partij

Doorlooptijd van bovengenoemde stappen tot het moment van de grondtransactie wordt geraamd op 6 maanden tot een jaar.



Voorafgaand

De herontwikkeling van het voormalige defensie terrein MEOB langs de A44 is een traject waarover wij al meerdere jaren in gesprek zijn met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) als uitvoerende dienst van de Staat der Nederlanden. Het MEOB terrein is eind jaren negentig afgestoten door defensie. Tot 2006 heeft de gemeente met het RVB gesproken over verwerving en zelf ontwikkelen, maar is er geen overeenstemming tot stand gekomen. In 2006 heeft het RVB het terrein op de markt aangeboden, maar vanwege de Schipholbrand weer teruggehaald. Tussen 2006 en 2011 is het RVB met meerdere mogelijkheden gekomen voor het terrein waaronder een gevangenis. In 2011 is duidelijk geworden dat het RVB het terrein in eerste instantie voor 2/3 deel verkoopt en 1/3 deel in reservering houdt. De gemeente heeft in maart 2011 haar interesse kenbaar gemaakt en daarmee als enige overheid een voorkeurspositie voor de aankoop van het terrein. In 2012 is duidelijk geworden dat het gehele terrein door het RVB wordt verkocht.

In oktober 2012 heeft de gemeente in de vorm van co-creatie de potentiële eindgebruikers van het terrein bijeengebracht. Uit deze bijeenkomst bleek dat voldoende eindgebruikers zich willen vestigen op het terrein en daarbij ook zelf het initiatief tot gezamenlijke ontwikkeling willen nemen. Dit is aanleiding geweest om in november 2012 het RVB verzocht hieraan mee te werken. Op grond van het aanvullende coalitieakkoord waarin is opgenomen dat de gemeente geen risico wil lopen in de herontwikkeling, is in februari/maart 2013 met het RVB bestuurlijk gesproken over de mogelijkheden en rol van de gemeente. Na meerdere overleggen in 2013 heeft dit geleid tot een conceptusamenwerkingsovereenkomst die moest resulteren tot de herontwikkeling van het MEOB-terrein.

In 2014 is in de coalitieagenda opgenomen dat de gemeente marktpartijen stimuleert en faciliteert om het MEOB-terrein te ontwikkelen. Hiervoor blijven middelen en menskracht beschikbaar. Uitgangspunt hierbij is herontwikkeling zonder substantiële risico's voor de gemeente. De gemeente neemt geen grondpositie in. Eventueel kan een passende bijdrage door de gemeente geleverd worden door een groen element in te brengen via investering van geld dat beschikbaar is gekomen uit verkoop van gemeentelijk groen.

Op basis van de coalitieagenda is met het RVB in september 2014 overlegd. In het bijzonder het verleggen van risico's op het terrein van aanbesteden en de transparantie die het RVB vereist waren onderwerp van gesprek. Naast het RVB is ook gesproken met een groep van ondernemers, die zich op basis van het co-creatieproces in 2012 hebben verenigd in een zogenaamd consortium. Deze lokale en regionale ondernemers willen als pioniers gezamenlijk het MEOB-terrein ontwikkelen en geven aan het gehele terrein te kunnen ontwikkelen. In december 2014 is met het RVB en vertegenwoordigers van het consortium gesproken hoe dat op een transparante wijze in een samenwerking tot stand kan komen. Conclusie voor alle partijen daarbij is dat RVB of gemeente eisen moeten formuleren waaraan partijen moeten voldoen voor de ontwikkeling van het MEOB-terrein. Het 'consortium' kan daarop inschrijven net als andere partijen zodat er een marktconforme transactie tot stand kan komen.

In januari 2015 hebben wij juridisch advies ontvangen over de mogelijkheden voor de gemeente voor de ontwikkeling van het MEOB-terrein. Daarbij is ook de conceptusamenwerkingsovereenkomst beoordeeld die door het RVB is opgesteld. In het advies wordt gekomen tot 4 scenario's over de rol van de gemeente:

- A. afwachten
- B. het hele terrein doorverkopen
- C. ontwikkelen met beperkt risico
- D. ontwikkelen in volle participatie



Wij hebben daar met inachtneming van de coalitieagenda besloten in te zetten op het scenario Doorverkopen. Over het resultaat van de besprekingen met het RVB zullen wij u informeren. Bij een negatief reactie van het RVB zullen wij besluiten ons terug te trekken als partij in de verkoopprocedure.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest
de secretaris

J.W. van Tuijl

de burgemeester

drs. J.B. Waaijer

