

Informatienota

Onderwerp: Voortgang ontwikkeling Zijlpoort

1 Inleiding

Het primaire doel van het college is de realisatie van de Zijlpoort met een zo groot mogelijke risicobeheersing met betrekking tot het contract en de uitvoering van het project. Hiervoor zijn drie scenario's aangegeven in de presentatie over de stand van zaken en risico's met betrekking tot de ontwikkeling van de Zijlpoort in de besloten Commissie Bestuur d.d. 19 mei 2011.

Fortress heeft per brief van 21 juni 2011 te kennen gegeven dat zij vanwege een aanhoudend ongunstig economisch klimaat voorziet dat Postkantoor Raaks BV moeilijkheden gaat krijgen bij de financiering van de (her)ontwikkeling van de Zijlpoort. Fortress stelt dat het noodzakelijk is om in het belang van alle partijen de huidige contractuele afspraken (zoals neergelegd in Koopovereenkomst dd. 14 november 2008 en de Wijzigingsovereenkomst dd. 15 december 2009) op een aantal punten te wijzigen teneinde de realisatie van de Zijlpoort door de aannemer Van Wijnen te kunnen borgen. In het licht van bovengenoemde aankondiging van Fortress, is nu scenario 2 'Fortress kan overeenkomst niet nakomen en een nieuwe constructie is noodzakelijk' aan de orde. Hiervoor is het noodzakelijk de huidige contractuele afspraken op een aantal punten te wijzigen. Daarbij is het uitgangspunt een zo groot mogelijke risicobeheersing door de gemeente.

Concreet betekent dit met name:

- Op korte termijn levering gehele vastgoed van de Zijlpoort (oudbouw en nieuwbouw)
- Termijnbetalingen direct aan aannemer of derden rekening notaris
- Risico van ontwikkeling tijdens de bouw en oplevering blijft bij Fortress
- Handhaven huidige contractuele rol en positie van partijen

2 Financiën

Tot de wijziging en/of aanvulling van de huidige overeenkomsten behoort eveneens dat er afspraken met Fortress moeten worden gemaakt over:

- De afwikkeling van de vooruitbetaalde € 17 miljoen en de daarbij behorende 6% rentevordering.
- De terugbetaling van de openstaande onverschuldigde BTW-vordering (huidige stand € 2,6 mio).

Op basis van de huidige overeenkomst met Fortress wordt de gemeente geconfronteerd met een financieel risico van – zoals genoemd in de risicoparagraaf van het gemeentelijk jaarverslag 2010 – ca. € 8 miljoen. Door wijziging van de die overeenkomst zou het financiële risico voor de gemeente aanzienlijk worden beperkt. Rekening houdend met het verstrekte voorschot van € 17 miljoen, met een nieuwe regeling omtrent betaling aan de betrokken aannemer en met de omvang van de toekomstige rente-effecten, bestaat de mogelijkheid om de bouw te realiseren binnen het door de raad versterkte krediet van € 34,5 miljoen. Weliswaar zullen de kosten boven het kredietplafond uitstijgen, maar die zullen volledig worden gedekt door een resterende vordering op Fortress, zodat per saldo binnen het krediet wordt gebleven. Het financiële risico voor de gemeente bestaat dan uit het eventueel niet terugbetalen van die vordering. Dit risico schatten wij door deze wijzigingen aanzienlijk lager in dan het huidige risico van circa € 8 miljoen zoals genoemd in de jaarrekening 2010.

3 Vervolg

In onderling overleg tussen de gemeente, Fortress en aannemer van Wijnen is reeds een aanvang genomen met de voorbereidingen voor diverse nieuwe overeenkomsten ten behoeve van de realisatie van de Zijlpoort. Het gaat om de volgende stukken:

1. Juridische levering oudbouw Zijlpoort
2. Akte voor opstal KPN
3. Aannemingsovereenkomst en Algemene bepalingen
4. Aanvullende wijzigingsovereenkomst
5. Akte van cessie termijnen
6. Juridische levering nieuwbouw Zijlpoort
7. Step-in-recht contract
8. Garantieverklaring aannemer

Op het moment dat de bovengenoemde uitwerkingen, alsmede de gesprekken met de betrokken partijen over de financiële afwikkeling hebben geleid tot een voldragen resultaat zullen wij de resultaten met u delen.