

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	21 april 2020
Zaaknummer	18o887o
Portefeuillehouder	De heer J.J. Eijbersen, wethouder
Onderwerp	Afwikkeling contractafspraken project Bendsdorp

1. Kennisnemen van

De afwikkeling van de contractafspraken over het project Bendsdorp na het faillissement van de aannemer.

2. Inleiding

Op 2 juli 2019 is bouwbedrijf Noordersluis B.V. failliet verklaard. De bouw van het complex Bendsdorp kwam daarmee stil te liggen vlak voordat het werd opgeleverd. Alleen de sociale huurwoningen van Dudok Wonen zijn nog net voor het faillissement opgeleverd en in gebruik genomen. De huurwoningen van Vesteda, de lofts en de bedrijfsruimtes waren nog niet volledig afgebouwd. Hetzelfde geldt voor het binnenterrein en de openbare ruimte rondom het complex.

3. Kernboodschap

De bij het project Bendsdorp betrokken partijen hebben na een lange periode van gesprekken en onderhandelingen overeenstemming bereikt over de afbouw van het project en de daarbij behorende voorwaarden. De afspraken zijn vastgelegd in vaststellingsovereenkomsten. Voor de gemeente betekent dit concreet dat het project inclusief de openbare ruimte zonder bijdrage van de gemeente wordt afgebouwd. De wens om een deel van de bedrijfsruimten binnen het project cultureel maatschappelijk in te vullen kan niet worden gerealiseerd.

4. Consequenties

Bendsdorp-Bussum B.V. gesprekspartner na het faillissement

Al vrij snel na het faillissement werd duidelijk dat de project B.V. 'Bendsdorp-Bussum' buiten het faillissement valt. Bendsdorp Bussum-B.V. is gelieerd aan bouwbedrijf Noordersluis en is medeondertekenaar van de anterieure overeenkomsten die destijds zijn gesloten tussen de gemeente en Noordersluis. Dit maakt dat wij ook Bendsdorp-Bussum B.V. hebben kunnen aanspreken op de nakoming van gemaakte afspraken.

Bendsdorp-Bussum B.V. is nog steeds eigenaar van twee bouwkvavels, de openbare ruimte en de nog niet verkochte bedrijfsruimtes. De bouwkvavels en de bedrijfsruimtes vertegenwoordigen een waarde en kunnen zorgen voor de liquiditeit die nodig is voor de afbouw van het complex alsmede het inrichten van het binnenterrein (eigendom van de VVE) en de openbare ruimte. Met de leden van de VVE, bestaande uit Dudok Wonen, Vesteda en de eigenaren van de lofts en de al wel verkochte bedrijfsruimtes, zijn wij dan ook in gesprek en onderhandeling gegaan (met elkaar maar ook afzonderlijk) met Bendsdorp- Bussum B.V. over de afbouw van alle facetten binnen het project Bendsdorp om nakoming te vorderen van gemaakte afspraken. Wij hebben eind november 2019 beslag laten leggen op het vastgoed van Bendsdorp-Bussum om onze positie te verstevigen. Ook de VVE heeft beslag gelegd.

Overeenstemming over de afbouw

Inmiddels hebben de VVE en Bensdorp-Bussum B.V. overeenstemming bereikt en een vaststellingsovereenkomst getekend waarin ze hun afspraken over de afbouw van het complex, het inrichten van het binnenterrein en bijbehorende financiële voorwaarden hebben vastgelegd. Voor de VVE betekent dit dat een deel van de kosten van de afbouw voor rekening komt van de eigenaren, deels afgedekt via Woningborg en deels uit eigen middelen van de leden van de VVE. Het restant wordt na verkoop van het vastgoed door Bensdorp-Bussum uit de verkoopopbrengst aan Vesteda/Woningborg voldaan. Tot het moment van verkoop krijgt Vesteda/Woningborg een 1e hypotheekrecht op een deel van het vastgoed van Bensdorp-Bussum.

Voor de gemeente betekent dit dat de afspraken met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied en de oplevering daarvan aan de gemeente alsnog conform oorspronkelijke plan worden uitgevoerd, derhalve zonder gemeentelijke financiële bijdrage. Na oplevering wordt de openbare ruimte alsnog voor € 1 overgedragen aan de gemeente.

Geen cultureel-maatschappelijke invulling

Al ruim voor het faillissement werd duidelijk dat de in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Noordersluis/Bensdorp-Bussum opgenomen ambitie om de bedrijfsruimtes deels in te vullen met een cultureel-maatschappelijke invulling niet haalbaar bleek voor Noordersluis/Bensdorp-Bussum. Hierover hebben wij u eerder geïnformeerd. Met ondersteuning van de gemeente heeft Noordersluis zich ingezet om met verschillende potentiële huurders/gebruikers in gesprek te gaan over vestiging van cultureel-maatschappelijke organisaties op de locatie. De financiële haalbaarheid bleek in alle gevallen een breekpunt voor vestiging, ondanks de eenmalige financiële injectie van € 500.000 die de gemeente hiervoor uit ISV-middelen beschikbaar hield.

De afbouw van het project Bensdorp vraagt om liquiditeit bij Bensdorp-Bussum B.V.. Verkoop van de nog onverkochte bedrijfsruimtes en de twee bouwkvelds kan zorgen voor deze liquiditeit. Het los laten van de ambitie van een cultureel-maatschappelijke invulling voor de bedrijfsruimtes is nodig en verhoogt de verkoopbaarheid en de waarde van dit nog onverkochte vastgoed van Bensdorp-Bussum B.V.. Wij hebben daarom besloten hiermee in te stemmen. Hiermee wijken wij af van de eerder door ons college gesloten anterieure overeenkomst o.a. inhoudende private afspraken met betrekking tot de cultureel-maatschappelijke invulling. Wij stellen Bensdorp-Bussum B.V. hiermee in staat om in belangrijke mate bij te dragen aan de afbouw van het complex. De invulling van de bedrijfsruimtes zal dan naar verwachting volledig met commerciële partijen zijn. Een wijziging van het bestemmingsplan is hiervoor niet noodzakelijk. Het vastgestelde bestemmingsplan biedt al mogelijkheid voor een commerciële invulling naast de cultureel-maatschappelijke invulling.

Tegemoetkoming

Met de partijen zijn wij overeengekomen dat de verhoging van de opbrengst van het nog onverkochte vastgoed ten gevolge van een volledig commerciële invulling van de bedrijfsruimtes niet alleen ten goede komt aan de afbouw van het complex maar dat daarnaast ook een financiële vergoeding aan de gemeente wordt betaald van € 300.000. Met deze vergoeding en met de ongebruikte € 500.000 uit beschikbare ISV-middelen wordt de gemeente gecompenseerd voor het niet nakomen van de cultureel-maatschappelijke ambitie. Deze middelen kunnen desgewenst

binnen de gemeente worden ingezet voor cultureel-maatschappelijk ambities. Hiervoor komen wij te zijner tijd met nadere voorstellen.

5. Communicatie en participatie

Met Versteda, Dudok Wonen en de andere eigenaren uit de VVE hebben wij afgesproken om gezamenlijk op te treden in de communicatie over het bereikte resultaat. Wij maken afspraken over het informeren van alle betrokkenen bij de afbouw en oplevering van het project, waaronder ook de omwonenden.

6. Vervolg

De hiervoor genoemde vergoeding van € 300.000 kan door Bendsdorp-Bussum niet meteen worden voldaan. Daarvoor moet eerst het vastgoed dat Bendsdorp-Bussum thans nog in eigendom geeft, worden verkocht. Tot zekerheid voor de nakoming van de betaling van de genoemde vergoeding, hebben wij ten behoeve van de gemeente een recht van (tweede) hypotheek gevestigd op een deel van het vastgoed van Bendsdorp-Bussum.

De afbouw van het complex is inmiddels opgestart. Naar verwachting wordt het project deze zomer opgeleverd. De planning kan mogelijk nog beïnvloed worden door de Corona-maatregelen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Margriet van Schaik,
Waarnemend
gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester