

Datum raadsvergadering		Registratienr.	RO 13.3810582
Raadscommissie		Datum B&W besluit	19-12-2013
Datum raadscommissie		Portefeuillehouder	
Bijlagen	8	Steller	Theo Zaal
		Telefoon	367 82 86
		E-mail	Theo.zaal@groningen.nl

Onderwerp

Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo;
- II. een krediet te verstrekken van € 5 mln. dat wordt aangewend als bijdrage aan de alternatieve grondexploitatie met als dekking zoals aangegeven in de vertrouwelijke "notitie financiën";
- III. de eventuele meer- of minderopbrengst van de verkoop van gronden - zoals aangegeven in deze vertrouwelijk notitie - te verrekenen met de reserve grondzaken;
- IV. het eventuele rentenadeel zoals omschreven in de vertrouwelijke "notitie financiën" te verrekenen met de reserve grondzaken;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo en de daarbij behorende bijlagen en de bijlage "notitie financiën" op grond van artikel 10, lid 2, onder b van de Wob juncto artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet;
- VI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Tussen gemeente Groningen en gemeente Tynaarlo is in 2001 een intentieovereenkomst gesloten, waarin in grote lijnen is vastgelegd hoe de partijen bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en, noordelijk daarvan, de kantorenlocatie Kranenburg Zuid zouden samenwerken. Deze samenwerking is nooit van de grond gekomen vanwege onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden en financiën. Uiteindelijk is gekozen voor mediation. Deze is tot nu toe succesvol verlopen. Het resultaat is een vaststellingsovereenkomst die ter instemming aan de raden wordt voorgelegd.

Inleiding

Vanuit de regiovisie "Groningen-Assen" hebben de gemeenten Tynaarlo en Groningen in het verleden afspraken gemaakt om bij een aantal projecten te gaan samenwerken, onder andere bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en bij de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid.

In 2001 zijn de partijen een intentieovereenkomst aangegaan, waarin in grote lijnen is vastgelegd hoe de partijen bij de ontwikkeling van de twee locaties zouden samenwerken. Belangrijkste punten:

- Het bestemmingsplan wordt in samenwerking nader uitgewerkt. Op hoofdlijnen wordt de exploitatieopzet van het gebied door beide partijen goedgekeurd. Binnen een jaar na ondertekening van de intentieovereenkomst zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.
- Alle kosten in de exploitatieopzet komen voor gezamenlijke rekening, waarbij Tynaarlo 80% van de kosten draagt en Groningen 20%. De winsten en verliezen komen in dezelfde verhouding ten gunste c.q. ten laste van partijen.
- Indien de partijen bij de nadere uitwerking niet tot overeenstemming komen, geldt dat Tynaarlo bepaalt hoe de woningbouwlocatie wordt ontwikkeld en dat Groningen bepaalt hoe het bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

De samenwerkingsovereenkomst is niet tot stand gekomen vanwege geschilpunten tussen beide partijen. Omdat de partijen in meer of mindere mate zeggenschap hadden over elkaars werkgebied ontstond onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden en financiën. Partijen spraken daarop af te gaan werken aan ontvlechting waarbij Tynaarlo de zeggenschap en verantwoordelijkheid had bij de woningbouwlocatie en Groningen bij de kantorenlocatie.

Om neutraal advies te krijgen over het oplossen van de geschilpunten is in 2005 een extern bureau "Kuiper Van Tilborg" ingeschakeld. Dit bureau heeft gerapporteerd en voorstellen gedaan om de geschilpunten op te lossen. Bij het concretiseren van die voorstellen bleken de partijen wederom niet tot overeenstemming te kunnen komen.

Een belangrijk geschilpunt betrof "de grondruil". Tynaarlo had grondeigendom nodig van Groningen om de woningbouwlocatie te ontwikkelen, Groningen van Tynaarlo om het bedrijventerrein te ontwikkelen. Groningen heeft wel de gronden aan Tynaarlo geleverd, Tynaarlo niet aan Groningen.

In 2005 en 2006 heeft hierover bestuurlijk overleg plaatsgevonden, maar dat heeft dit geschilpunt niet tot een oplossing gebracht.

In 2010 en 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over een door Tynaarlo opgestelde conceptovereenkomst ter oplossing van de geschilpunten. Tynaarlo had de overtuiging dat er bestuurlijke overeenstemming was over deze overeenkomst. Groningen was die overtuiging niet toegedaan.

Gedurende het proces is op meer punten verschil van mening gerezen. Dit betroffen onder andere (inzage in) de grondexploitatie van de woningbouwlocatie en een grenscorrectie zodat de kantorenlocatie binnen de grenzen van gemeente Groningen zou vallen.

Mediation.

Op 26 januari en 26 mei 2011 heeft weer bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hier is afgesproken gebruik te maken van de geschillenregeling uit de intentieovereenkomst van 2001. Daarop hebben de beide colleges besloten tot het invoeren van mediation.

De mediation heeft nieuwe afspraken tussen de gemeenten mogelijk gemaakt. De belangrijkste punten:

- . Kranenburg Zuid wordt niet meer als kantorenlocatie ontwikkeld;
- . Gemeente Groningen ziet af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid, Gemeente Tynaarlo ontwikkelt op basis van een nieuw programma de locatie;
- . Op basis van een gezamenlijk vervaardigde grondexploitatie vindt kostenverdeling plaats.

Op 19 juni jl. is in een mediationoverleg afgesproken dat de mediator met een voorstel zou komen voor een vaststellingsovereenkomst. Ondertekening van de voorliggende overeenkomst vindt plaats onder voorbehoud van instemming van de raden van Groningen en Tynaarlo en onder voorbehoud van het verstrekken van de benodigde kredieten.

Voor wat betreft besluitpunt IV.: zie "Notitie financiën".

In besluitpunt V. van voorliggend raadsvoorstel is opgenomen geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo en de daarbij behorende bijlage "notitie financiën" op grond van artikel 10, lid 2, onder b van de Wob juncto artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

Deze stukken zijn vertrouwelijk omdat ze informatie bevatten over verwachte opbrengsten van grondverkoop van gronden voor een hotelontwikkeling bij Transferium Hoogkerk.

De onderhandelingen over grondverkoop vinden nog plaats. In dat kader dient voorkomen te worden dat taakstellende opbrengsten openbaar worden. De bij het raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie bevat informatie met ramingen van uit te voeren werken. Openbaarmaking van deze informatie beïnvloedt de marktwerking negatief.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de instemming van de raden met de vaststellingsovereenkomst en het beschikbaar stellen door de raden van krediet om de vaststellingsovereenkomst te effectueren.

Kader

N.v.t.

Argumenten/afwegingen

Beide partijen stemmen in met de resultaten van de mediation. Na jaren van onderlinge geschillen wordt nu een streep gezet onder het verleden. Daarbij komt dat - vanwege de veranderde economische omstandigheden - de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid door Groningen niet meer aan de orde is. Nu de locatie niet langer voor kantoren wordt ontwikkeld, heeft Groningen geen belang meer.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

N.v.t.

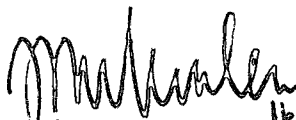
Financiële consequenties


Zie hiervoor de vertrouwelijke bijlage "notitie financiën".

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman


de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

6.2