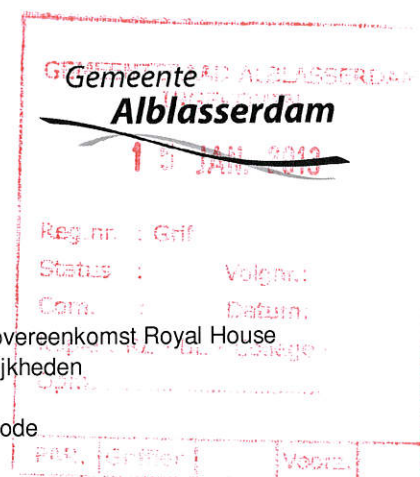




Raadsmemo

Onderwerp : Beëindiging consultatie- en grondreserveringsovereenkomst Royal House of Holland BV, met doorkijk op ontwikkelmogelijkheden

Aanleiding : Geen investeerder gevonden in consultatieperiode

Datum : 14 januari 2013

Doel : Het ter kennisname verstrekken van informatie

Portefeuillehouder : S.J. Veerman
s.veerman@alblasserdam

Primaathouder : Han de Krijger
078 6926094
han.de.krijger@alblasserdam.nl

Inleiding

Op 26 oktober 2010 is de consultatie- en grondreserveringsovereenkomst gesloten met Royal House of Holland BV (RHoH). Op 14 februari 2012 heeft het college besloten een nieuwe en gelijksoortige consultatie- en grondreserverings-overeenkomst met RHoH te sluiten, omdat beide partijen van mening waren dat er een gerede kans op ontwikkeling zou bestaan in het jaar 2012. De raad is hierover geïnformeerd met een vertrouwelijke raadsinformatie-brief (d.d. 28 februari 2012) en een openbare raadsinformatiebrief (d.d. 9 mei 2012).

Op 31 december 2012 loopt de geldigheidsperiode van beide overeenkomsten wederom af. In verband hiermee willen wij de raad informeren over de status van de ontwikkeling. Het is het RHoH vooralsnog niet gelukt investeerders te vinden voor het plan waardoor er geen overeenkomst met een investeerder/ontwikkelaar binnen de gestelde verlengingsperiode kon worden gesloten.

Kandidaten investeerders/ontwikkelaars

Sinds het sluiten van de consultatieovereenkomst in 2010 heeft het RHoH verschillende partijen in binnen- en buitenland benaderd. Dit heeft geleid tot drie serieuze kandidaten:

1. HKL Bouw uit Capelle aan den IJssel (2011);
2. Adriaan van Erk Groep uit Bergambacht (2012);
3. Ballast Nedam Ontwikkeling uit Nieuwegein (2012).

Voor de ontwikkeling en exploitatie van het hotel heeft RHoH IQNN Vastgoed benaderd. IQNN Vastgoed is de ontwikkelaar van onder andere het conservatorium hotel in Amsterdam. Deze partij was enthousiast over het concept, maar is vroegtijdig afgehaakt. Reden hiervoor was dat IQNN zelfstandig wilde ontwikkelen en niet als onderaannemer wilde fungeren onder de regie van RHoH/HKL Bouw.

Contacten zijn gelegd met CTIS uit China (welke wilde expanderen in Europa) en Oad reizen in Nederland. Begin 2012 bleek echter al snel dat door de economisch slechte klimaat HKL Bouw zelf in financiële problemen kwam door

een van haar projecten waar flink op afgeboekt moest worden. HKL balanceerde op het randje van faillissement en heeft begin 2012 dan ook af moeten haken. Daarmee raakten ook de partners CTIS en Oad buiten beeld.

In de zomer van 2012 zijn twee nieuwe kandidaat-investeerdere gevonden, waarbij Ballast Nedam zeer voortvarend van start ging met het opstellen van een startnotitie, het inventariseren van mogelijke verbanden met de haven van Rotterdam en het inventariseren van het gebied rond Alblasterdam/Kinderdijk. Ook de Adriaan van Erk Groep gaf aan zeer geïnteresseerd te zijn in het concept. De heer Jos van Erk, directeur, kent het gebied goed en ziet veel potentie.

Eind november haakte Ballast Nedam echter af, tegen de verwachting van de betrokkenen in. De Raad van bestuur van Ballast Nedam heeft besloten geen risicodragende ontwikkelprojecten meer te willen aangaan en wil zich focussen op aanbestedingen en projecten met een opdrachtgever en zekere betalingen. Daarnaast werd gestart met een grote reorganisatie van de slecht draaiende ontwikkeltak van Ballast Nedam, welke in november dit jaar is aangekondigd. Oorzaak wederom: de economische malaise en het gebrek aan vertrouwen in de markt.

De Adriaan van Erk groep heeft na een interne haalbaarheidsanalyse aangegeven zeer enthousiast te zijn over het concept en heeft door middel van een brief en een aanvullende email laten weten het project te willen realiseren.

Geen nieuwe consultatiefase in 2013

Omdat het niet gelukt is om binnen de verlengingsperiode te komen tot een realisatieovereenkomst is besloten geen nieuwe consultatie- en grondreserveringsovereenkomst aan te gaan. Afronden van de besprekingen kan wel, maar zonder het alleenrecht.

De door Van Erk verstuurde brief, welke op zich positief is - dicht bij een overeenkomst heeft het project nog niet gezeten - ziet het college niet als een "zwaarwegend argument" op basis waarvan voor 2013 nogmaals overeenkomsten als in 2011 en 2012 kunnen worden gesloten. Een door beide partijen getekende intentieovereenkomst of realisatieovereenkomst zou dat wel zijn geweest.

Vanaf 1 januari 2013 is de grond dus niet meer exclusief gereserveerd voor het RHoH BV, welke de Adriaan van Erk Groep heeft aangedragen. RHoH wil echter in het nieuwe jaar doorpakken om te proberen zo snel mogelijk tot een realisatieovereenkomst te komen tussen de gemeente en de Adriaan van Erk Groep. Het staat andere partijen echter wel vrij om de gemeente te benaderen voor het ontwikkelen van het toeristisch concept, waarbij het concept Royal House of Holland (het door RHoH ontwikkelde plan met een verzameling van koninklijke en andere ambachten) intellectual property blijft van RHoH BV.

Financiële stand van zaken

Het risico dat de gemeente loopt met het project Haven Zuid is tot nog toe beperkt, met name door het aantrekken van verschillende subsidies en het sluiten van een raamovereenkomst met Oceanco, welke daardoor medefinancier is geworden van het project (zie ook rapport rekenkameronderzoek oktober 2012).

Hoe nu verder

Eind januari is een nieuw overleg gepland tussen RHoH, A. Van Erk Groep en de gemeente om te kijken of we op een zo kort mogelijke termijn tot een overeenkomst kunnen komen.

Parallel daaraan wil het college volgende maand met de gemeenteraad overleggen welke alternatieven en scenario's nu verder ontwikkeld zouden moeten worden.

