

# Raadsmededeling



<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	29 augustus 2023
<b>Zaaknummer</b>	700868
<b>Portefeuillehouder</b>	de heer H.M. Bellaart, wethouder
<b>Onderwerp</b>	dagvaarding Naarderbos Ontwikkeling

## 1. Kennisnemen van

het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023 een gerechtelijke incassoprocedure te starten tegen (de exploitant van) Golfbaan Naarderbos gericht op het innen van de uitstaande bedragen in verband met het onderhoud van het rond de golfbaan gelegen openbaar gebied, die op basis van afspraken met de gemeente verschuldigd zijn.

## 2. Inleiding

Uw raad heeft de afgelopen jaren meerdere malen vergaderd over de ontwikkelingen rondom Golfbaan Naarderbos. In uw raadsvergadering van 12 juli 2023 heeft u de Nota van Uitgangspunten Naarderbos - met het oog op het herzien van het Bestemmingsplan - unaniem aangenomen. U heeft daarnaast per motie de wens uitgesproken dat het golfterrein weer wordt opengesteld voor de golfsport. Enerzijds om aan sporters de mogelijkheid te bieden in onze gemeente de golfsport te beoefenen, anderzijds om een duurzame groenontwikkeling binnen het gebied te stimuleren. De wensen van uw raad worden door het college gedeeld.

Of de golfbaan in de nabije toekomst weer wordt heropend hangt mede af van de bereidheid van Naarderbos Ontwikkeling B.V. (hierna: "NBO") om daarin te investeren. De gemeente kan daarbij, vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening, faciliterend optreden, bijvoorbeeld door het planologisch mogelijk maken van een tweede golfclubhuis. Ook dit aspect is in de Nota van Uitgangspunten Naarderbos benoemd.

De grond waarop de golfbaan ligt is voor een gedeelte in eigendom van de gemeente. Een ander deel is in eigendom van Afvalzorg Nederland B.V. Beide eigenaren hebben de grond in het begin van deze eeuw in erfpacht uitgegeven aan NBO voor de duur van 50 jaar. De erfpacht eindigt medio 2054.

De gemeente heeft de grond uitgegeven tegen de symbolische erfpachtcanon van EUR 1,-. Daar was de gemeente destijds toe bereid, omdat met de initiatiefnemers toen was overeengekomen dat de erfpachter gedurende de looptijd van de erfpacht de onderhoudskosten van het omliggende openbaar gebied voor haar rekening zou nemen. Dat vormde de tegenprestatie voor het gebruik van gemeentegrond door de ondernemer. Deze afspraken zijn vastgelegd in de overeenkomst van 29 mei 2013, de zogenaamde Exploitatie- en Beheerovereenkomst Naarderbos (hierna: "EBO").

In eerste instantie is de bijdrage in het onderhoud ook door de erfpachter (NBO) voldaan. Dat veranderde toen NBO in 2017 werd overgenomen door Nedstede Leisure Holding B.V.. Vanaf toen

weigerde NBO de kosten van onderhoud van het openbaar gebied voor haar rekening te nemen. Hiervoor voerde NBO in de loop der tijd verschillende argumenten aan. Sinds de tweede helft van 2022 stelt NBO zich op het standpunt dat partijen de afspraken zoals vastgelegd in de EBO nooit in deze vorm overeen hadden mogen komen en dat deze nietig zouden zijn wegens strijd met de wet.

De gemeente bestrijdt dat de afspraken in de EBO nietig zijn. Op NBO rust onverminderd de verplichting om de overeengekomen bijdrage aan de gemeente te voldoen. In verband hiermee heeft de gemeente NBO reeds enkele malen gesommeerd om de kosten van het noodzakelijk onderhoud – die nu door de gemeente zijn gedragen – aan de gemeente te vergoeden. Met daadwerkelijke invordering is in de afgelopen jaren steeds gewacht om gesprekken een kans te geven.

De afgelopen maanden is op initiatief van ons college opnieuw een aantal gesprekken gevoerd met NBO om te onderzoeken of de ontstane impasse kon worden doorbroken, in lijn met de wens van uw raad. De besprekingen zijn op zich constructief verlopen, maar hebben helaas niet geresulteerd in een regeling. Daarmee komt de gemeente eraan toe de contractpartner te houden aan gemaakte afspraken, te weten: de vergoeding van de onderhoudskosten, de tegenprestatie voor de terbeschikkingstelling van gemeentegrond. Het staat de gemeente niet vrij om willekeurige ondernemers te bevoordelen met het (gratis) ter beschikking stellen van grond, in dit geval een gebied van ruim 70 hectare (700.000 m<sup>2</sup>).

NBO heeft aangegeven dat zij, mede gelet op de door haar te verrichten investeringen, niet bereid is een tegenprestatie te betalen, ook niet een marktconforme. NBO lijkt niet bereid te zijn tot enige vergoeding voor het gebruik van de gemeentegrond.

Vanwege het meningsverschil over de rechtsgeldigheid van de EBO en de daaruit voortvloeiende verplichtingen ziet ons college zich genoodzaakt het geschil voor te leggen aan de onafhankelijke rechter. NBO heeft ons college via haar raadsman inmiddels meerdere malen schriftelijk verzocht tot dagvaarding over te gaan.

Het uitbrengen van een dagvaarding betekent niet dat daarmee de deur voor een oplossing in der minne gesloten is. Ons college is en blijft bereid om op basis van realistische en redelijke uitgangspunten samen met NBO naar een oplossing te zoeken die getuigt van oog voor de belangen van de ondernemer enerzijds en oog voor de belangen van de gemeenschap anderzijds.

In de dagvaarding zal primair nakoming worden gevorderd van de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de EBO. De rechter zal worden verzocht om NBO te veroordelen tot betaling van achterstallige bijdragen in het onderhoud alsmede in de toekomstige termijnen. Voor zover de rechter zou oordelen dat de afspraken in de EBO in strijd met de wet en daarmee nietig zijn, zal de gemeente vorderen dat de EBO zodanig wordt aangepast dat NBO alsnog gehouden is voor het gebruik van gemeentegrond een redelijke, marktconforme vergoeding te betalen.

### **3. Kernboodschap**

De gemeente betreurt het dat de onderhandelingen met NBO niet hebben geresulteerd in een voor beide partijen acceptabele regeling. De gemeente ziet zich genoodzaakt via de rechter nakoming te vorderen van de afspraken zoals deze tussen partijen zijn gemaakt en zijn vastgelegd in de EBO.

**4. Consequenties**

NBO heeft aangegeven dat zij, hangende de procedure rondom de EBO, geen investeringen zal verrichten in het gebied. Daarmee zal de revitalisatie van de golfbaan vermoedelijk worden vertraagd. Het starten van de privaatrechtelijke procedure staat los van het traject dat is uitgestippeld in de Nota van Uitgangspunten Naarderbos. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan wordt geactualiseerd langs de lijnen van deze nota. Hiervoor zullen de komende tijd de noodzakelijke stappen worden gezet, een en ander in lijn met de door uw raad aangenomen motie.

**5. Communicatie**

Openbaar.

**6. Vervolg**

De inleidende dagvaarding zal op korte termijn worden uitgebracht. Gedurende de gerechtelijke procedure blijft ons college bereid om op basis van redelijke en realistische uitgangspunten te werken aan een minnelijke regeling.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde,  
*Burgemeester*