

Aan het Bestuurlijk 4 Partijenoverleg PLV

Arcadis Nederland B.V.
Lichtenauerlaan 100
3062 ME Rotterdam
Postbus 4205
3006 AE Rotterdam
Nederland
Tel +31 (0)88 4261 261
www.arcadis.com

Onderwerp: Bevindingen, conclusies en advies Mediation PLV
Onze referentie: D10002440:32
Datum: 20 december 2019

Geachte Bestuurder,

In mei 2019 ben ik namens de 4 partijen, de Provincie Zuidholland, het Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente Katwijk, en de gemeente Wassenaar gestart als onafhankelijk procesmanager om de uitwerking van de samenhangende afspraken, zoals die gemaakt zijn in de Bestuurlijke Afspraken Unmanned Valley (BA UMV) van december 2018, te bewaken en u hierover te informeren en te adviseren. In het Bestuurlijk 4 Partijenoverleg (B4PO) van 11 juli 2019 heb ik de stand van zaken van de bestuurlijke afspraken in een voortgangsrapportage met u gedeeld, mijn bevindingen en beschouwingen van het proces aan u gepresenteerd, en een advies afgegeven voor het vervolg. De kern van mijn conclusie en advies was dat de belangrijke afspraak 'vaststellen bestemmingsplan startlocatie', op het kritieke pad van de planning, stagneert door diverse dispuutpunten tussen de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf. De noodzakelijke samenwerkingsafspraken kwamen onvoldoende tot stand.

Tevens zijn twee belangrijke exogene belemmeringen geconstateerd; onduidelijkheid ten gevolge van het arrest Programma Aanpak Stikstof en het verkeerskundig onderzoek voor PLV.

Voor deze twee exogene belemmeringen heeft u procesafspraken gemaakt. Voor het bereiken van overeenstemming over de dispuutpunten heb ik u geadviseerd een ultieme en verplichtende periode tot medio november 2019 af te spreken en de bestuurlijk procesmanager aan te stellen als onafhankelijke mediator om de behandeling van de Grondexploitatie (GreX) en het bereiken van overeenstemming op de dispuutpunten te faciliteren. Dit advies heeft u tijdens de vergadering overgenomen.

Vanaf augustus 2019 heb ik in uw opdracht als mediator de onderhandelingen tussen de gemeente Katwijk (KW) en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gefaciliteerd. In deze brief geef ik u mijn aanpak, bevindingen, conclusies en advies voor het vervolg.



De aanpak

U heeft mij gevraagd om als mediator, tussen de partijen en zonder waarde oordeel over de standpunten van partijen, de onderhandelingen te faciliteren met als doel om overeenstemming over de dispuutpunten te bereiken tussen KW en het RVB.

Hiervoor heb ik de volgende stappen doorlopen:

- procesafspraken gemaakt en de dispuutpunten geïnventariseerd, geagendeerd en inhoudelijk behandeld;
- met de partijen gezamenlijk de oplossingsruimte verkend, met inachtneming van de kaders uit de BA UMV;
- deelgenomen aan het 'ROK-SOK overleg', waarin KW en RvB de voortgang van de onderhandelingen bewaken en sturen om te komen tot een Raamovereenkomst voor de totale ontwikkelingen en een concrete Samenwerkingsovereenkomst voor de startlocatie;
- tussentijds met partijen overlegd om de standpunten te verduidelijken en aan te scherpen gericht op het vinden van consensus, dan wel het bereiken van een werkbare oplossing voor het bereiken van overeenstemming;
- indien nodig, bestuurlijk te escaleren wanneer voortgang en zicht op overeenstemming ontbrak.

In de 'ultieme en verplichtende periode' wensten partijen integraal overeenstemming te bereiken over:

- de inhoud van het te realiseren programma (kwantitatief);
- de te realiseren kwaliteiten;
- duidelijkheid over de kaders voor opdrachten;
- en afspraken over de risico's c.q. kansen tijdens de realisatie van PLV.

Een overeenstemming binnen een ten minste budgettaire neutrale grondexploitatie voor het RVB; 'minimaal zwarte cijfers'.

Mijn Bevindingen

Moeizaam proces om dispuut- en standpunten te verduidelijken

Bij de start van mijn werkzaamheden als mediator in augustus bleek de totale lijst van dispuutpunten nog niet te zijn uitgekristalliseerd. Veel was al besproken, maar nog weinig stond eenduidig op papier. De standpunten werden mondeling uitgewisseld, veelal in reactie op elkaar. Scherpste en duidelijk ontbrak doordat de stap naar precisering en uitwerking op papier nog niet gemaakt was. Het kostte partijen veel tijd om te voldoen aan mijn verzoek om de geschillen en standpunten te formuleren en in een overzichtelijk document te duiden. En als standpunten en uitwerkingen dan geformuleerd waren, bleek het dispuutpunt in omvang toe te nemen (woningbouwprogramma en parkeren) en/of zijn aanvullende dispuutpunten

geformuleerd (opbrengstwaarde uitgeefbare gronden en opdrachtgeverschap overkluizingen).

Geen eenduidig beeld van de betekenis van afgesproken kaders

In een langjarig proces van een omvangrijke gebiedsontwikkeling met een proces van opvolgende afspraken, zijn de kaders, opgesteld met de kennis en inzichten van dat moment, nooit robuust en onveranderbaar tot de afronding van het project. Vele economische en maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar op en creëren continu een nieuwe en dynamische werkelijkheid voor de gebiedsontwikkelingsopgave. Bepalend voor het succesvol doorlopen van dit proces onder die omstandigheden, is de vraag hoe partijen omgaan met opeenvolgende afgesproken kaders uit het verleden. Hierin is een spectrum te beschouwen van 'robuust en hard als basis voor de volgende afspraak', via 'vertrekpunt voor de verdere uitwerking en onderhandeling', tot 'een nieuwe situatie met een blanco onderhandelingsveld'.

Partijen hebben in dit spectrum wezenlijk verschillende positie ingenomen en ik heb hierin verschuivingen c.q. verhardingen in de onderhandelingen geconstateerd. Het gedrag van de één, beïnvloedt de standpuntbepaling van de ander.

Mijn observatie is dat de posities van Partijen in dit spectrum als volgt zijn te kenschetsen:

- RVB beroept zich op 'de eerdere afspraken als vertrekpunt voor verdere onderhandeling';
- KW gaat ervan uit dat 'voortschrijdende inzichten en ontwikkelingen vragen om hernieuwde afspraken'.

Een significant verschil in procesbenadering, die nog eens wordt versterkt door verschillen van inzicht over de feitelijke uitleg over 'wat is afgesproken' en wat de status ervan is. In de samenhangende set van bestuurlijke afspraken, laatstelijk geactualiseerd in december 2018 in de BA UMV en gebaseerd op de Intentieovereenkomst van 11 maart 2010, het Masterplan zoals door partijen in 2013 vastgesteld en de kwaliteitsatlas en Ontwikkelstrategie van 2014, is het kader tussen partijen ter discussie komen te staan. De diverse optimalisaties op het Masterplan, echter nog niet bestuurlijk bekrachtigd, en verschillende stuurgroep besluiten, hebben deze discussie gevoed. In deze discussie constateer ik dat het RVB meent dat de kaders en afspraken helder zijn zoals in de BA UMV zijn afgesproken terwijl KW van mening is dat dit kader is vervaagd en toe is aan een nieuwe actualisatie.

Afnemend vertrouwen staat een oplossing in de weg

Het proces om te komen tot overeenstemming en start realisatie woningbouwprogramma duurt reeds vele jaren en kende wisselende stemmingen. Van 'hoopvol en dichtbij een oplossing' tot 'hier komen we niet uit'. Naar ik heb begrepen konden partijen het steeds weer opbrengen om geschillen opzij te zetten en de opgave in gezamenlijkheid weer op te pakken. Ik heb evenwel moeten constateren dat in de periode dat ik als mediator bij dit

proces betrokken ben, het wederzijds vertrouwen in elkaar heb zien afnemen. Dit afnemend vertrouwen werd mede gevoed door het eerder genoemde moeizame proces om elkaars standpunten te verduidelijken. Nadere precisering van elkaars standpunten en dien ten gevolge vergroting van het dispuut, gaf negatieve prikkels op de noodzakelijke vertrouwensbasis die nodig is om tot afspraken te komen.

Onduidelijkheid samenwerkingsvorm beïnvloedt dispuutpunten

In 2015 bleek de ingeslagen weg van een (gezamenlijke risicodragende) PPS niet mogelijk omdat het niet paste binnen de kaders van de Regeling Agentschap. Nu willen KW en RVB ieders rol, verantwoordelijkheid en taak voor de ontwikkeling van Valkenburg contractueel vastleggen, waarbij in beginsel RVB als grondontwikkelaar de locatie risicodragend ontwikkelt, en KW dit faciliteert. Echter het voorgenomen model van voor 2015, werpt nog steeds zijn schaduw vooruit. Zo werkt KW nog intensief en inhoudelijk aan planontwikkeling, en beroept RVB zich op 'samen' risico's beheersen als deze zich zullen voordoen (bijvoorbeeld boezempeil en archeologie). Dit beïnvloedt de discussie over de inhoudelijke dispuutpunten.

Recentelijk is onder leiding van juristen van AKD gestart met het uitwerken van een Raamovereenkomst. Leidend hierbij zijn respectievelijk de keuze van het samenwerkingsmodel, de fase waarin vastgoedontwikkelaars betrokken worden en hun rol, en de rollen van RVB en KW voor opstellen, toetsen en bewaken van de contractdocumenten, Anterieure Overeenkomst(en) en het Bestemmingsplan. Ook hier blijken op veel onderdelen nog verschillende opvattingen.

Grote financiële impact van de dispuutpunten

De financiële consequenties van de nog niet opgeloste dispuutpunten zijn aanzienlijk, en variëren van 'groot' tot 'zeer groot'. De ramingen van de gesaldeerde negatieve financiële gevolgen voor het gehele project worden geprognostiseerd op ca € -130 tot -150 mio. Over de mogelijke positieve impact (een mogelijke extra grond opbrengstwaarde voor het woningbouwprogramma) verschillen RVB en KW nog substantieel van mening.

Tevens zijn er meerdere dispuutpunten waarvoor nog geen financiële impact bekend is, maar bij verdere uitwerking mogelijk alsnog financiële consequenties kunnen hebben. Deze dispuutpunten zijn als 'Ntb' in de tabel 2 opgenomen.

De dispuutpunten hebben verschillende karakteriseringen

De dispuutpunten kennen ieder een achterliggend verschil van standpunt en zijn te verdelen in de volgende categorieën:

1. Inhoudelijk programmatisch.
2. Te realiseren kwaliteiten.
3. Verduidelijken van de afspraken.
4. Grondwaarde.
5. Afspraken (samen) risico beheersing.

Ad 1. Inhoudelijk Programmatisch

Onderwerpen waarvan partijen verschillen van standpunt wat inhoudelijk programmatisch tot de herontwikkeling toebehoort, zijn: het woningbouwprogramma, het parkeren en de overkluizingen Tjalmaweg.

- Van de 4800 te realiseren woningen is het aandeel sociaal (25%) en het aantal woningen topmilieu (500) geen punt van discussie (groen). Het dispuut betreft het aandeel te realiseren koopwoningen in de categorie middelduur-laag, middelduur hoog en de maximale VON-prijs voor deze categorieën (rood). Zie onderstaande tabel 1.

Tabel 1. Woningbouw	RVB		KW	
	%	aantal	%	aantal
Sociaal	25 %	1075	25 %	1075
Midden laag tot € 265K*		0	20%	860
Midden laag tot € 307K	6%	250		0
Midden tot € 370 K	27%	1174	25%	1075
Duur	42%	1801	30%	1290
Sub Totaal	100%	4300	100%	4300
Topmilieu		500		500
Totaal		4800		4800

*prijspeil 2018 (in 2019 is VON midden laag € 290K)

Indien het volledige programma conform de wens van KW in de Grex wordt opgenomen, geeft dit een zeer grote negatieve impact. Zowel KW als RVB vinden het gebrek aan betaalbare woningen een omissie, echter het aantal woningen in deze categorie en de keuzevrijheid c.q. maximeren prijsstelling in de resterende categorieën, is punt van discussie. RVB meent dat het maximeren van deze prijsstelling in de vrije sector wettelijk/planologisch niet afdwingbaar is en zij dit niet kan doorvoeren bij verkoop van de ontwikkelgronden. KW meent dat publiekrechtelijk het woningbouwprogramma enigszins te reguleren is en dat partijen hier naar eigen inzicht afspraken over kunnen maken.

- Over de parkeervorm voor woningen binnen een straal van 800 meter van een openbaar vervoerspunt is een groot verschil in standpunten. In de Grex van RVB is het uitgangspunt het vigerende parkeerbeleid van de

gemeente. KW heeft in een memo de aankondiging gedaan van een voorgenomen beleidswijziging voor Parkeren. Dit voornemen behelst dat binnen een straal van 800 m van een HOV-halte voor PLV geen parkeerplaatsen, incl. bezoekers-parkeren, in de openbare ruimte aanwezig mogen zijn, maar in geconcentreerde gebouwde voorzieningen onder te brengen. De financiële impact op deze voorgenomen beleidswijziging is zeer groot. KW erkent dat dit voornemen erg ambitieus is. Het RVB meent dat dit voornemen inzake bezoekersparkeren te verplichten op privéterrein conflicteert met wetgeving en eigendomsrecht. KW meent dat dit wel juridisch te regelen is. Tevens heeft het RVB bezwaar tegen deze voorgenomen beleidswijziging alleen voor PLV en niet overige nieuwbouwlocaties in Katwijk.

- Met de overkluizingen over de Tjalmaweg wordt de nieuwe woonkern op Valkenburg goed verbonden met de andere kernen van Katwijk. Onderdeel van het project Tjalmaweg van de provincie zijn 2 ongelijkvloerse aansluitingen. De oostelijke ongelijkvloerse aansluiting ontsluit zowel bestaand Valkenburg als PLV, en biedt de mogelijkheid voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer (d.m.v. een vrijliggend fietspad met verkeerslichten op het viaduct) om de N206 ongelijkvloers over te steken. De westelijke ongelijkvloerse aansluiting is een tweede ontsluiting voor PLV (deze biedt geen verbinding tussen bestaand Valkenburg en PLV). Tegelijk met de aanleg van de RLR realiseert de provincie ook het deel van de snelfietsroute Leiden-Katwijk langs de noordoostzijde van de N206 (zijde van bestaand Valkenburg), waar onder andere een fietsonderdoorgang parallel aan de N206 onder de oostelijke ongelijkvloerse aansluiting onderdeel van uit maakt. Na een gezamenlijke proces tussen KW en RVB zijn in de planvorming voor de woonwijk nog twee overkluizingen voor de Tjalmaweg bedacht, die tussen de afslagen van de Tjalmaweg in moeten komen liggen. Deze twee extra overkluizingen zijn geen onderdeel van het project van de provincie. Het dispuutpunt hierover is als volgt; KW wenst een substantieel bredere oplossing om de barrière werking te voorkomen. De extra kosten hiervoor (en het niet meer in de uitvoering van het project N206 Tjalmaweg te kunnen opnemen) geeft een grote negatieve impact op de Grex. Onduidelijk is nog welke bijdrage door de gemeente gevraagd gaat worden. Tevens is het opdrachtgeverschap 'wie gaat deze overkluizingen realiseren?', nog onduidelijk. Beide partijen staan op het standpunt dat zij (in beginsel) geen opdrachtgever hiervoor zijn.

Ad 2. Te realiseren kwaliteiten

Afspraken over het te realiseren kwaliteitsniveaus zijn voor een langjarige gebiedsontwikkeling als PLV belangrijk in deze fase van samenwerkingsafspraken tussen KW en RVB. Partijen hebben hiertoe in het verleden gezamenlijk documenten opgesteld (Masterplan en Kwaliteitsatlas)

en werken aan verdere uitwerkingen hiervan in het stedenbouwkundig plan, stedenbouwkundig raamwerk en pilot verkavelingsplan. Ik constateer hierbij dat de partijen nog geen consensus hebben over het te realiseren kwaliteitsniveau en derhalve nog een potentieel risico of financiële impact hebben.

Dit betreft de dispuutpunten: kwaliteitsniveau openbare ruimte, verkavelingsstudie en doorvaarbaarheid van het PLV.

- Aan de beoogde kwaliteitsniveau van de openbare ruimte wordt gewerkt. Er ligt een opzet vanuit het RVB, waar tussen KW en RVB nog onvoldoende over is gesproken. Voor beide partijen is nog onduidelijk wat de ander aan kwaliteitsniveau beoogd en geeft in deze fase nog het risico op verschil van inzicht en dus op financiële impact.
- Zo ook bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Raamwerk en de Verkavelingsstudie die in concept beschikbaar zijn. Gezien de reactie van de gemeente op deze concepten schuilt hier nog een dispuutpunt met financiële impact.
- Voor de doorvaarbaarheid van het gehele plangebied staat KW op het standpunt dat dit een belangrijke meerwaarde van het water is. Terwijl het RVB meent dat de doorvaarbaarheid als ambitie is geformuleerd en momenteel voor ongeveer de helft voor sloepen in het plan wordt gerealiseerd. Doorvaarbaarheid van gebieden van derden zoals van BPD, is geen taak van het RVB, volgens hun standpunt. In potentie is hier dus een risico op een substantiële financiële impact.

Ad 3. Verduidelijken afspraken

Partijen willen in beginsel niet via het instrument 'nota bovenwijks' een aantal opdrachten regelen, maar hier minnelijke afspraken over maken en dit in een Anterieure Overeenkomst vastleggen. Uitwerking van deze minnelijke afspraken zijn nog niet uitgewerkt. Het betreft hier de dispuutpunten: woningbouwopdrachten, binnenplanse verevening, bijdrage aan plankosten en de inrichting van de Mient Kooltuin.

- Voor de punten woningbouwopdrachten, binnenplanse verevening en bijdrage aan de plankosten willen KW en RVB hier in beginsel minnelijke afspraken over maken. RVB wil hier duidelijkheid over hebben wat zij kan verwachten.
- KW is van mening dat de bijdrage voor de inrichting Mient Kooltuin wettelijk toerekenbaar is, terwijl RVB meent dat deze inrichting niet wettelijk toerekenbaar is (met uitzondering van compenserende en mitigerende maatregelen), maar vrijwillig, waar partijen minnelijk een afspraak over moeten maken. RVB wil graag duidelijkheid over de totale omvang

investeringen, de wettelijke afdwingbaarheid en mate van profijt.
Ik voorzie hier een potentieel conflict met een substantiële negatieve impact.

Ad 4. Grondwaarde

Tijdens de onderhandelingen is door KW de opbrengstwaarde van de uitgeefbare gronden voor de woningbouw als dispuutpunt ingebracht. Volgens het standpunt van KW heeft dit een grote positieve impact op de Grex van het RVB. Daarnaast was de waarde van de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente, reeds een punt van discussie.

- Voor de opbrengstwaarde van de gronden baseert RVB zich op een onderzoek van de marktwaarde van de woningen, met een grondwaarde die residueel wordt bepaald en een afgesproken indexering voor de gehele looptijd. Dit marktonderzoek is uitgevoerd door SpringCo en het kostenonderzoek door Fakton in 2018. Gezien de huidige marktsituatie, in de veronderstelling dat er nog conjunctuurschommelingen komen, acht RVB dit verantwoord.

KW meent dat deze opbrengstwaarde door het RVB te conservatief worden ingeschat, waardoor de haalbaarheid onnodig onder druk komt te staan. KW heeft haar visie en uitgangspunten op marktconforme residuele waarde 2019 aangegeven. Daarmee is KW van mening dat er nog een zeer grote extra opbrengstwaarde in het plan zit. Dit is echter nog niet onderbouwd met een berekening.

RVB heeft deze visie nog extern laten toetsen en constateert positievere aannamen voor verkoopwaarden en investeringskosten, dan, naar haar oordeel, verantwoord op basis van marktgegevens. Daarbij geeft RVB aan zich te baseren op een degelijk onderzoek van gespecialiseerde bureaus op dit gebied, terwijl Katwijk, volgens het RVB, een beperkt en indicatief onderzoek door eigen medewerkers heeft laten uitvoeren.

Na het onderling bespreken van de onderliggende aannames, verschillen RVB en KW nog substantieel over de inschatting van de grondwaarde die in de Grex opgenomen kan worden.

- Afspraken zullen nog gemaakt moeten worden over de overdracht van het Openbaar gebied in termen van financiële verrekening, termijnen waarop, garantie periodes etc. Hierbij staat KW op het standpunt de waarde van het openbaar gebied 'om niet' over te nemen, met een geruime periode van 'foutenvrij beheer'. Het RVB is echter van mening dat het Openbaar gebied een waarde vertegenwoordigt en dat gezamenlijk de meest gunstige fiscale route gevonden moet worden. Een potentieel financieel conflict dus.

Ad 5. Afspraken (samen) risicobeheersing

Onderwerpen waarover de standpunten verschillen bij de procesafspraken tussen partijen bij mogelijke risico's die zich kunnen voordoen bij de uitwerking

en realisatie van PLV. Het RVB voorziet hier een potentieel financieel dispuut. Het betreft hier de dispuutpunten Boezempeil en Archeologie.

- Partijen zijn het eens over het realiseren van boezempeil (drooglegging tot 1.20 m). De mate waarin deze drooglegging wordt gerealiseerd is maatwerk voor verdere uitwerking. Vooralsnog resteert nog een extra kostenpost. Indien bij verdere uitwerking deze extra kostenpost niet teruggebracht is, wil RVB in de Grex de mogelijkheid krijgen dit te kunnen compenseren.
- Archeologisch onderzoek is een wettelijke verplichting met de gemeente als bevoegd gezag. Een selectiebesluit is door haar genomen en de uitvoering is reeds gestart. In de Grex van het RVB is een budget gereserveerd van waaruit de activiteiten worden gefinancierd. Het dispuut gaat over het risico dat indien extra vondsten worden gedaan, en het budget niet meer toereikend is. RVB stelt zich op het standpunt dat het budget een maximum is, zoals opgenomen in BA UMV, en indien dit risico zich voordoet, partijen in overleg treden voor herprioritering. KW geeft aan zich te kunnen vinden in herprioritering en zoeken naar andere oplossingen (bijvoorbeeld insitu behoud) als eerste stap, echter, indien onvermijdelijk, de extra kosten door de grondeigenaar gedragen moeten worden.

Overeenstemming

Onderwerpen waarover overeenstemming is c.q. ik geen grote standpuntverschillen voorzie, zijn:

- de reservering van grond en grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen;
- de planning en de wens om zo snel als mogelijk tot woningbouwproductie te komen;
- de afnemers van de gronden (zowel privaat, toegelaten instellingen sociale huur, als particulieren);
- en de duurzaamheidsambitie en maatregelen.

In onderstaande tabel 2 is een overzicht opgenomen van de dispuutpunten conform bovenstaande categorieën.

Tabel 2. Dispuutpunten	Financiële impact
Ad 1. Inhoudelijk programmatisch	
- Woningbouwprogramma	Zeer groot
- Parkeren	Zeer groot
- Overkluisingen	Groot
Ad 2. Kwaliteit	
- Kwaliteit Openbare Ruimte	Ntb
- Verkavelingsstudie	Ntb
- Doorvaarbaarheid	Ntb
Ad 3. Afdrachten	
- Woningbouw, verevening, plankosten	Ntb
- Inrichting Mient Kooltuin	Ntb *
Ad 4. Grondwaarde	
- Opbrengstwaarde gronden	Ntb **
- Waarde openbaar gebied	Ntb
Ad 5. Risicobeheersing	
- Boezempeil	Ntb
- Archeologie	Ntb
Totaal negatieve impact	€-130 tot -150 mio
Totaal positieve impact	Ntb **

Ntb: Uitwerkingen nog op te stellen om voor partijen de financiële impact aan te kunnen geven

* Inschatting mediator; Substantiële potentiële negatieve impact

** Conform visie KW; potentieel zeer grote positieve impact

Conclusies en advies vervolg

Gelet op mijn eerdere constateringën stel ik vast dat:

- Er consensus is over de totale omvang van de negatieve impact, maar dat de omvang nog steeds zeer groot is (ca € -130 tot -150 mio + PM);
- Partijen nog substantieel van mening verschillen over mogelijk extra opbrengstwaarde voor het woningbouwprogramma (zeer groot);
- Binnen de huidige kaders en de eisen geen overeenstemming tussen RVB en KW te bereiken is;
- KW in het recentelijk bestuurlijk overleg heeft aangegeven haar eisen zoals nu in de dispuutpunten opgenomen, te willen aanpassen om een oplossing mogelijk te maken;
- Partijen hebben in het recentelijk bestuurlijk overleg aangegeven gezamenlijk te willen onderzoeken of meer goedkope koopwoningen in het

woningprogramma opgenomen kunnen worden, bijvoorbeeld via een stimuleringsprogramma Woningbouw.

- Het RVB in dit bestuurlijk overleg heeft aangegeven dat, in de voorliggende periode ten gunste van de IRV en UMV van KW in 2018, meer dan voldoende te hebben meebewogen om zicht op oplossing te houden.

Om uit deze impasse te geraken, verdere verslechtering van de situatie te voorkomen en een doorbraak te bereiken is mijn advies zo snel als mogelijk bestuurlijk te escaleren naar het B4PO, met de volgende volgorde vragen:

1. Hebben partijen voldoende vertrouwen, en zijn zij bereid, om de kaders en eisen substantieel aan te passen, om zicht op een oplossing te creëren, en in samenhang hiermee, is er voldoende vertrouwen en bereidheid om gezamenlijk een poging te doen om additionele overheidsmiddelen te verwerven?
2. Indien het vertrouwen en de bereidheid tot aanpassing van de projectkaders en eisen niet aanwezig is, niet tot de mogelijkheden behoort, dan wel niet leidt tot zicht op een oplossing, is er dan sprake van een mislukte 'ultieme en verplichtende poging' om te komen tot private overeenstemming?
En impliceert dit dan dat alle partijen zich zullen beraden over de doorstart van PLV?

Met vriendelijke groet,

Rémi Adriaansens