

**date** Thu, 20 Jul 2023 13:42:50 +0000  
**from** [REDACTED], O [REDACTED])  
**to** [REDACTED]  
**subject** FW: Concept reactie BND  
Ontwikkelovereenkomst

**Van:** [REDACTED] ([REDACTED])  
**Verzonden:** Wednesday, December 21, 2022 10:47 AM  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>  
**Onderwerp:** RE: Concept reactie BND

Ha collega's,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>  
**Verzonden:** Friday, December 16, 2022 1:36 PM  
**Aan:** [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>; [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>; [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>  
**Onderwerp:** FW: Concept reactie BND

Hallo dame en heren,

[REDACTED]

Groeten,  
[REDACTED]

**Van:** [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])  
**Verzonden:** vrijdag 16 december 2022 13:34  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@ballast-nedam.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@ballast-nedam.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@ballast-nedam.nl>  
**Onderwerp:** FW: Concept reactie BND

Beste [REDACTED],

Wij zijn het niet eens met jouw e-mail van 14 december en veel van wat je daarin stelt is onjuist. De soms wat agressieve toon in de e-mail helpt de relatie tussen BND en de gemeente niet, en ons voorstel zou zijn dat wij op een constructieve manier met elkaar trachten te communiceren. Ik beperk me in deze reactie dan ook tot de punten die in onze optiek op dit moment het belangrijkste zijn.

We zijn inmiddels al meer dan 2,5 jaar met elkaar in overleg over dit project. In breng in herinnering dat al in mei 2020 de intentieovereenkomst is gesloten, toen met een termijn tot mei 2021. Na verlenging daarvan sloten partijen in juli 2021 de ontwikkelovereenkomst. De indicatieve planning conform bijlage 6 bij die overeenkomst ging ervanuit dat de omgevingsvergunning voor fase 0 en 1 van het project in oktober respectievelijk december van 2021 zou zijn aangevraagd en gereed zou zijn voor behandeling. BND heeft uiteindelijk de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor fase 0 pas op 15 juli 2022 afgerond zodat deze gereed was voor behandeling. Dit is dus bijna een jaar later dan conform de planning, de aanvraag voor de omgevingsvergunning van fase 1 is zelfs nu nog niet compleet. De suggestie dat enige vertraging aan de gemeente c.q. ons te wijten zou zijn is dan ook onjuist en deze beschuldigingen zijn wat de gemeente betreft zeker niet bevorderlijk voor de onderlinge verhoudingen op dit moment. Het verwijt dat de gemeente dit niet goed zou hebben gemanaged kan de gemeente ook totaal niet plaatsen, conform de ontwikkelovereenkomst is het BND die verantwoordelijk is voor de omgevingsvergunning en de vertraging die in dit proces is opgetreden is volledig te wijten aan BND – behalve misschien de bezwaarprocedure die op dit moment loopt, maar die zijn niet het gevolg van enig handelen of nalaten van de gemeente. Als de omgevingsvergunning conform planning was aangevraagd waren eventuele bezwaarprocedures mogelijk ruim voor het in zicht komen van het einde van de reserveringsperiode afgerond.

Het verbaast ons zeer dat BND nu ontkent dat zij heeft gezegd dat zij zonder belegger de grond niet zou afnemen. Dit is wel degelijk en meermaals door [REDACTED] en [REDACTED] namens BND gezegd in diverse overleggen voor en nadat de deal tussen BND en HIG eindigde. Wat de gemeente betreft is dit echter niet meer relevant en kunnen partijen volstaan met een *agree to disagree*, aangezien als oplossing voor die situatie nu juist gesprekken tussen BND en de gemeente zijn gestart over de KAO. Ik breng ook in herinnering dat het BND is die de KAO heeft opgesteld en voorgesteld.

Al sinds het begin van de gesprekken (ook in lijn met de ontwikkelovereenkomst) is voorzien dat er een eindafnemer/belegger zou zijn voor de parkeergarage. Dit is voor de gemeente van belang omdat hiermee de snelle start en goede voortgang van de bouw beter is gewaarborgd. De VRO, KO en KAO worden dus door de gemeente wel degelijk als één pakket gezien, jouw laatste e-mail doet hier niet aan af. Ten aanzien van de risico's in verband met aanbestedings- en staatssteunrecht merk ik op dat BND wel heel snel is gewijzigd naar het standpunt dat sprake is van strijdigheid. De gemeente heeft aangekaart dat er risico's bestaan, maar of er sprake is van strijdigheid kan wat de gemeente betreft niet met zulke stelligheid worden gezegd.

De stelling van BND dat de gemeente een verplichting zou hebben om de door BND voorgestelde versies van de KO en VRO voor 22 december te ondertekenen is onjuist. De datum van 22 december is het aflopen van de reserveringsperiode, nergens in de ontwikkelovereenkomst staat een verplichting om vóór die datum overeenkomsten te ondertekenen, en het verlopen van de reserveringsperiode betekent ook niet automatisch het einde van de onderhandelingen. Voor zover de gemeente bekend staat in de VRO en KO overigens wel degelijk nog enkele zaken in de overeenkomsten open – dit is toegelicht in mijn laatste e-mail en de openstaande onderwerpen blijken ook uit de nieuwe versies die hierbij worden toegestuurd. Het is aan BND om hier al dan niet mee akkoord te gaan en de gemeente hoort dan ook graag of deze versies voor BND akkoord zijn of niet. Of er nu overeenstemming bestaat over de VRO en KO of niet, ook over de KAO dient overeenstemming te zijn bereikt voordat het pakket aan het College van B&W wordt voorgelegd.

De toon van jouw laatste e-mail lijkt te suggereren dat de gemeente en BND al in een geschil verwickeld zijn geraakt. Dat is volgens ons niet het geval (de onderhandelingen lopen nog) en namens de gemeente spreek ik de hoop uit dat we over en weer een constructieve houding kunnen blijven innemen. Wat de gemeente betreft hecht ik eraan te benadrukken dat de gemeente nog steeds hoopt dat partijen tot overeenstemming kunnen komen en het project zo snel mogelijk door BND uitgevoerd kan worden. De gemeente heeft altijd het belang voor ogen gehad (en heeft dit nog steeds) dat zo spoedig mogelijk de parkeergarage en woningen worden gerealiseerd. In dit kader hoop ik dat de gesprekken die we de komende dagen (en misschien weken) zullen hebben tot een voor beide partijen goede uitkomst zullen leiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectdirecteur Gebiedsontwikkelingen



[www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl)



[www.smartdeltadrechtsteden.nl](http://www.smartdeltadrechtsteden.nl)

✉ [REDACTED]@recht.nl



✆ Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

✉ Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht

Bijlagen: KO, VRO en KAO inclusief bijlagen ter ondertekening door BND

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ballast-nedam.nl>

Verzonden: woensdag 14 december 2022 16:07

Aan: [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) <[REDACTED]>

CC: [REDACTED] <o.dwars@ballast-nedam.nl>; [REDACTED] <e.kocay@ballast-nedam.nl>

Onderwerp: RE: Gezondheidspark Dordrecht

Beste [REDACTED],

In jouw mail van 9 december jl. kunnen wij ons om verschillende redenen niet vinden. De belangrijkste hieronder.



Er is geen sprake van dat wij steeds verder uit elkaar drijven. Zowel de koopovereenkomst voor de bestaande parkeergarage ("KO") als een verkoop- en realisatieovereenkomst ("VRO") zijn klaar voor ondertekening. Over de indexatie bestaat geen verschil van inzicht: daar kan gewoon de, in de Ontwikkelovereenkomst tussen partijen overeen gekomen, regeling worden opgenomen (kort gezegd dat de indexerings wordt opgeschort over vertragingen buiten onze invloedssfeer (zoals bezwaar/beroep tegen de omgevingsvergunning). Ook over de planning bestaat geen verschil van mening. De uiterste leverdata zoals door de gemeente opgenomen in artikel 14 lid 10 sub b, c en d van de VRO en artikel 10 lid 7 sub b van de KO (concepten d.d. 25 november 2022) zijn akkoord. Zie de mail van mij aan jou d.d. 9 december jl in de middag. Ook artikel 3.1 van de VRO en artikel 4.1 van de KO, in de versie van 25 november jl. van de gemeente zijn akkoord. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om te onderzoeken of zij eventueel als achtervang kan optreden als er geen belegger/exploitant voor de parkeergarage wordt gevonden. De gemeente kijkt met dit voorstel af van de Ontwikkelovereenkomst – maar wij zijn desalniettemin bereid om de gemeente op dit punt tegemoet te komen.

Pertinent onjuist is jouw stelling dat BND de grond voor de parkeergarage niet wil afnemen als er geen investeerder/afnemer is. Wij houden ons ook op dit punt aan de Ontwikkelovereenkomst: het vinden van een afnemer is ons risico. Wij zijn akkoord met hetgeen de gemeente daarover in artikel 4.1 van de KO opnam. Dat BND 'afspraken niet gestand kon doen' of geen afnemer zou kunnen vinden is onjuist en doet ook niet ter zake: BND is bereid af te nemen conform de gemaakte afspraken. Wel is een vereiste (zoals ook vermeld in artikel 4.1 van de KO) dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is geworden. Voor zover er vertraging van de gebiedsontwikkeling is ontstaan komt dit doordat die omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is – een proces dat de gemeente in onze ogen aanzienlijk beter had kunnen managen.

Ten aanzien van de door jou voorgestelde optie dat de gemeente de parkeergarage zou afnemen is consequent besproken dat dit zich wel moet verdragen met aanbestedings- en staatssteunregels. Dat blijkt – in de opzet die de gemeente thans voorstelt; de KAO – niet het geval te zijn. Wij hebben nooit toegezegd risico's dienaangaande te willen 'delen'. BND is niet bereid om een overeenkomst aan te gaan die strijd oplevert met aanbestedings- en staatssteunregels, en dat zou ook de gemeente niet moeten willen. Daarmee is ondertekening van de KAO nu niet aan de orde. Dat geldt ook voor het koppelen van de ondertekening van de KO en VRO aan het ondertekenen van de KAO.

Ik stel vast dat de gemeente het proces van contractvorming de laatste tijd ernstig vertraagd heeft. Dit, door tegen beter weten in vast te houden aan het concept van de KAO en door laat te reageren op eerdere concepten en tekstvoorstellen. Tijdens het overleg gisteren – waar toch echt wel het nodige op het spel stond – had jij niet meer dan 10 minuten beschikbaar om met ons te spreken. Er kan geen sprake van zijn dat de gemeente ons thans het (dreigende) verstrijken van de reserveringstermijn tegenwerpt. Wat ons betreft zijn de KO en VRO gereed om te ondertekenen. Op grond van de Ontwikkelovereenkomst dienen partijen uiterlijk op 22 december 2022 de KO en VRO aan te gaan. Wij verwachten dat de gemeente haar verplichting zal nakomen en de KO en VRO zal ondertekenen vóór deze datum, net zoals wij dat zullen doen. Als de gemeente ons deze week 'tekenversies' van KO en VRO wil voorleggen is dat prima, maar deze dienen in overeenstemming te zijn met de eerder gemaakte afspraken – zie hierboven.

Ik herhaal nog maar eens dat BND veel tijd en geld in dit project heeft geïnvesteerd en zich er op geen manier bij zal neerleggen als de gemeente – in strijd met haar contractuele verplichtingen – de verdere ontwikkeling en realisatie van het project frustreert.

Met vriendelijke groet / Kind regards,

COO

E [ballast-nedam@ballast-nedam.nl](mailto:ballast-nedam@ballast-nedam.nl) | W [development.ballast-nedam.nl](http://development.ballast-nedam.nl)  
M [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/ballast-nedam/) | [Facebook](https://www.facebook.com/ballast-nedam/) | [Instagram](https://www.instagram.com/ballast-nedam/)  
A Ringwade 71, 1564, 3430 BN Nieuwegein  
S [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/ballast-nedam/) | [Facebook](https://www.facebook.com/ballast-nedam/) | [Instagram](https://www.instagram.com/ballast-nedam/)



Van: [Redacted] ( [Redacted] ) <[Redacted]>  
Verzonden: vrijdag 9 december 2022 19:37  
Aan: [Redacted] <[Redacted]@ballast-nedam.nl>  
CC: [Redacted] <o.dwars@ballast-nedam.nl>; [Redacted] <[Redacted]@ballast-nedam.nl>  
Onderwerp: Gezondheidspark Dordrecht

Caution: External  
email

Beste [Redacted],

Afgelopen week spraken wij elkaar telefonisch na ons laatste directieoverleg over de KO, VRO en de KAO. Ik heb daarbij aangegeven dat ik constateer dat we steeds verder uit elkaar drijven bij het komen tot overeenstemming over essentiële onderdelen en dat het bereiken van overeenstemming op dit moment voor de gemeente niet zeker is. Mijn constatering wordt onder meer ingegeven door het ontbreken van overeenstemming over o.a. de indexatie, de planning en ook over het feit dat Ballast Nedam (BND) nog steeds geen afnemer heeft voor de parkeergarage. Nadat duidelijk werd dat BND de afspraken met HIG niet gestand kon doen en daardoor de voortgang van de gehele gebiedsontwikkeling in het gedrang kwam, zijn wij met elkaar in gesprek gegaan over de optie om als gemeente de plaats van de investeerder / afnemer van de parkeergarage in te nemen. Vanaf het eerste begin hebben wij aangegeven dat hier risico's aan kleven op het gebied van staatssteun en aanbestedingsrecht. Deze hebben we laten verifiëren door Houthoff en wij hebben de resultaten daarvan steeds met jullie gedeeld. Tijdens ons laatste overleg gaf BND tot onze verrassing aan dat jullie het delen van deze risico's niet kunnen accepteren, waarmee de mogelijke oplossing die wij aan ons gemeentebestuur voor wilden leggen, van tafel is. BND heeft echter altijd aangegeven dat zij de grond



voor de parkeergarage niet afneemt als er geen investeerder / afnemer is. Tijdens ons laatste overleg heeft BND ook aangegeven dat BND de afgelopen tijd ook geen andere investeerder / afnemer gevonden heeft. Daarmee is de kans op een snelle start van de ontwikkeling weer tot een zeer laag niveau gedaald.

Al sinds het moment dat de deal met HIG in gevaar kwam, hebben wij aangegeven dat 22 december 2022, de datum waarop de Ontwikkelovereenkomst verloopt, voor ons een harde datum is. Dit hebben wij de laatste maanden geconcretiseerd door aan te geven dat wij op 5 december, 12 uur, de stukken aan moeten leveren voor collegebehandeling willen we er zeker van zijn dat er voor 22 december 2022 een bestuurlijk besluit is genomen. De door BND getekende versies moesten dan 30 november in ons bezit zijn om alle stukken tijdig in orde te kunnen hebben. Tijdens het laatste directieoverleg, afgelopen dinsdag, heb ik aangegeven dat er uitloop is tot 12 december, maar dat dit wel betekent dat de door BND getekende versies uiterlijk 7 december in ons bezet hadden moeten zijn. Tot op heden is er geen overeenstemming over de inhoud van de stukken, wat betekent dat een bestuurlijk akkoord op de overeenkomsten voor 22 december niet meer mogelijk is. Het gevolg hiervan wordt intern nog besproken. Dat neemt niet weg dat de Ontwikkelovereenkomst ruimte geeft om tot 22 december op onderhandelingsniveau overeenstemming te bereiken – uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur. Ik stuur jullie daarom volgende week de versies van de stukken toe waarvan wij het ambtelijk verantwoord achten deze aan het gemeentebestuur voor te leggen.

In ons laatste telefoongesprek, woensdagavond, vroeg je mij per mail te bevestigen wat wij eerder die dag bespraken. Je kunt deze mail als zodanig beschouwen.

Groeten,

■■■■■

Met vriendelijke groet,

■■■■■

Projectdirecteur Gebiedsontwikkelingen

■■■■■



[www.dordrecht.nl](http://www.dordrecht.nl)



[www.smartdeltadrechtsteden.nl](http://www.smartdeltadrechtsteden.nl)



Postbus 8, 3300 AA Dordrecht

Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht

De inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kan informatie bevatten die voorbehouden is aan de beoogde ontvanger en/of vertrouwelijk is. Deze e-mail en de bijlagen mogen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, niet gebruikt worden en op geen enkele wijze gekopieerd worden door iemand anders dan de beoogde ontvanger van deze e-mail. Als u deze e-mail per abuis heeft ontvangen verzoeken wij u ons telefonisch of per e-mail te waarschuwen en deze e-mail te verwijderen.

The content of this e-mail and any attachments may include information which is intended solely for the intended recipient and/or which is privileged or confidential in nature. This e-mail and its attachments may not be disclosed to, used by, or copied in any way by anyone other than the intended recipient. If you received this e-mail in error, please notify us immediately by e-mail or telephone and delete this e-mail.

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. ■■■■■ nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren ■■■■■ bitte sofort den Absender und vernichten ■■■■■ diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

\*\*\*\*\*

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

# Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt  
op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)