Gemeente
Sittard-Geleen
Born

Burger Centraal
t.a.v. mevrouw A. Lotfy

| | |
|---|---|
| *Team* | Projecten |
| *Uw brief van* | 8 april 2024 |
| *Uw kenmerk* | |
| *Zaaknummer* | |
| *Registratienr* | |
| *Ons kenmerk* | |
| *Behandeld door* | [redacted] |
| *Onderwerp* | Beantwoording vragen ex artikel 43 RVO inzake persbericht Berden Mode realiseert Huis aan de Markt in Sittard |

Sittard-Geleen, 23 april 2024

Geachte mevrouw Lotfy,

In uw brief van 8 april jl. stelt u het college een aantal vragen volgens art. 43 RvO met betrekking tot het persbericht Berden Mode realiseert Huis aan de Markt in Sittard. Hieronder treft u onze antwoorden aan.

Vraag 1
Op basis van welke afwegingen heeft het college besloten de gemeenteraad in een besloten bijeenkomst en niet openbaar te informeren over de overname en ontwikkeling van het voormalig V&D-pand door Berden?

**In de besloten raadsvergadering was de samenhang binnen de gepresenteerde ontwikkelingen van belang. Daar hoorde ook het voornemen rond het voormalig V&D pand bij**.

Vraag 2
Op welke wijze is de overeenkomst tussen de gemeente Sittard-Geleen en Berden tot stand gekomen? Wanneer is het eerste contact hierover geweest? Wie heeft het initiatief tot dit contact genomen? Graag een tijdspad met alle ontwikkelingen.

**Het eerste initiatief is genomen door Berden in het voorjaar van 2023, waarna een eventuele meerwaarde van een verplaatsing voor het kernwinkelgebied is onderzocht. Toen bleek dat dit het geval was, is onderzocht of een integrale aanpak van de locaties V&D en Steenweg mogelijk was. Ook dit bleek mogelijk, nadat Berden besloot zelf de Steenweglocatie te ontwikkelen. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt en zijn stappen gezet om te komen tot een ontwikkelovereenkomst die op 27 maart jl. is getekend.**

Vraag 3
Tijdens de raadsvergadering van 22 februari 2024 is het 'startdocument Huis aan de Markt' behandeld. Was het college op dat moment al bekend met het feit dat de situatie ingrijpend gewijzigd was en, zo ja, is het college van mening dat de gemeenteraad op 22 februari 2024 onjuist dan wel onvolledig is geïnformeerd? Motiveer svp uw antwoord.

**Het college is van mening dat de raad ten aanzien van het startdocument juist en volledig is geïnformeerd. In het startdocument is, net als in het raadsbesluit van 6 juli 2023, opgenomen dat de voorkeur gaat naar de retailvariant zoals die nu voorligt.**
**Een startdocument vormt het vertrekpunt voor de raad voor de voortgangsrapportage en ondersteunt de raad in het invulling geven aan haar kaderstellende en controlerende taak ten aanzien van dit huisvestingsproject. Via de reguliere planning & control cyclus (programmarapportage) wordt de voortgang op dit startdocument gerapporteerd.**
**22 februari 2024 stond in het teken van het startdocument.**

Vraag 4
Is het college van mening dat de gemeenteraad volledig en tijdig geïnformeerd dient te worden? Wat verstaat het college onder 'tijdig'?

**Het college is van mening dat de gemeenteraad volledig en tijdig geïnformeerd dient te worden en dat is ook geschied in het dossier Huis aan de Markt. Uitgangspunt is dat eerdere besluiten worden uitgevoerd. Indien een kans met meerwaarde zich voordoet en die de belangen van onze gemeente dient, dan is het wenselijk dat deze goed wordt bekeken. In dit geval doorliep het traject ruim een jaar.**

Vraag 5
Hoeveel tijd zat er tussen de voorlichting aan de gemeenteraad en de ondertekening van de overeenkomst(en)?

**Richting de raad is onder meer bij de behandeling van het startdocument gecommuniceerd dat de overeenkomst vóór 30 maart 2024 ondertekend moest zijn i.v.m. behouden door de gemeente van de subsidie stedelijke ontwikkeling van de Provincie Limburg aan de gemeente.**
**De ondertekening heeft 27 maart plaatsgevonden.**

Vraag 6
Is het college van mening dat de gemeenteraad betrokken dient te worden bij een dergelijke beslissing, nu de eerdere besluitvorming ten aanzien van het Huis aan de Markt niet gericht was op verkoop van het voormalig V&D-pand?

**We merken op dat het in deze fase een ontwikkelovereenkomst betreft waarin nog verschillende fasen voorzien zijn. De raad wordt conform haar bevoegdheden uiteraard meegenomen. De ontwikkelovereenkomst is inmiddels openbaar. Daarnaast merken we op dat vanaf het begin verkoop van het voormalige V&D pand het uitgangspunt was, zie hiervoor het raadsbesluit van 24 juni 2021, beslispunt 2.**

Vraag 7
Vindt het college dat het uitzenden van een persbericht volstaat voor het informeren van de gemeenteraad? Zo nee, waarom is de gemeenteraad niet formeel (en openbaar) geïnformeerd over de ontwikkelingen alvorens de pers werd ingelicht?

**Ja, want het betreft hier uitvoering binnen de door de raad gestelde kaders. Eerst is de participatiegroep binnenstad waaronder een vertegenwoordiging van het centrummanagement Sittard geïnformeerd. Daarna is het persbericht naar de raadsleden gestuurd, waarna vervolgens de pers is geïnformeerd.**

Vraag 8
Voor welk bedrag is het voormalig V&D-pand overgenomen door Berden?

**Het pand is nog niet overgenomen. Er is een ontwikkelovereenkomst gesloten. In dit stadium van de ontwikkelovereenkomst is de prijs nog niet opportuun. Allereerst zal nu de Didam-publicatie plaatsvinden. Indien deze positief zal zijn afgerond, zal de prijs openbaar worden gemaakt.**
**Vervreemding van het V&D-pand zal dan plaatsvinden indien aan de in de overeenkomst geformuleerde voorwaarden is voldaan.**

Vraag 9
Uit het persbericht blijkt dat de ontwikkeling mede mogelijk wordt gemaakt door een provinciale subsidie voor binnenstedelijke ontwikkeling van 2,4 miljoen euro. Op welke wijze wordt dit geldbedrag ingezet c.q. besteed? Is of wordt het bedrag van 2,4 miljoen euro ter beschikking van Berden gesteld en, zo ja, op welke wijze?

**De provinciale subsidie is voor de gemeente Sittard-Geleen. Het bedrag wordt conform afspraak uit 2019 met de provincie ingezet als bijdrage aan de gemeente in verband met de eerdere verwerving en (inpandige) sloop van de voormalige V&D locatie door de gemeente. Het bedrag compenseert een deel van de onrendabele top.**

Vraag 10
Zou deze wijze van overname van het voormalig V&D-pand door Berden, met kennelijke inzet van een provinciale subsidie voor binnenstedelijke ontwikkeling van 2,4 miljoen euro, gezien kunnen worden als een vorm van overheidssteun? Graag een toelichting.

**Nee. Zie antwoord bij vragen 8 en 9. Berden ontvangt geen steun in verband met de ontwikkeling van de voormalige V&D locatie.**

Vraag 11
Is het college van mening dat Berden bevoordeeld wordt ten opzichte van andere ondernemers? Zo nee, waarom niet?

**Nee, Berden gaat voor eigen rekening en risico de voormalige V&D locatie ontwikkelen en betaalt een verkoopprijs conform de taxatie. De reden dat deze overeenkomst, zonder concurrentie met anderen, tot stand is gekomen ligt in het unieke karakter van de integrale aanpak van zowel de V&D-locatie als Steenweglocatie waarmee verschillende ruimtelijke (beleids)doelen ingevuld worden.**

**Daarnaast zal dit nog getoetst worden middels de Didam-publicatie.**
**De bijdrage van de gemeente aan Berden in de meerkosten voor de 'historische' gevel, om de motie van de raad invulling te kunnen geven, vormt ook geen bevoordeling.**

Vraag 12
Op welke wijze wordt uitgesloten dat de provinciale subsidie ten goede komt van een individuele ondernemer of onderneming?

**Zie antwoord bij vraag 9.**

Vraag 13
Wat betekent de overname van het voormalige V&D-pand door Berden voor de voorgenomen gemeentefuncties in dit pand? Blijft de gemeente voor een deel eigenaar van dit pand of wordt de gemeente huurder? In geval van huur, voor welk bedrag en welke termijn wordt het pand door de gemeente gehuurd van Berden? Welke afwegingen zijn hierbij gemaakt?

**De gemeente is voornemens de casco ruimtes te huren. De gemeente wordt de eigenaar van de vaste en losse inrichting waarvoor een passende aanbesteding zal dienen plaats te vinden.**
**De huurprijs wordt in een volgende fase van de uitvoering van de Ontwikkel-overeenkomst vastgesteld.**

Vraag 14
Is het college zich ervan bewust dat de verhuizing van Berden naar het voormalig V&D-pand leidt tot een wijziging van de looproute van het winkelend publiek in de stad? Heeft het college de gevolgen voor de andere ondernemers in de stad, met name van de ondernemers aan de Voorstad en Steenweg, betrokken bij de afweging of deze overname van het V&D-pand door Berden wenselijk is? Graag een toelichting.

**De beweging van Berden naar het kernwinkelgebied zorgt juist voor een compacter winkelgebied. De beweging past binnen de Retailstructuurvisie Sittard-Geleen 2008 alsmede de visie uit het subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030 welke in de raad van 14 december 2023 is en vastgesteld. Binnen dit beleid is vervolgens de afweging tot verplaatsing gemaakt.**

Vraag 15
Wat zijn de consequenties van deze plannen voor de detailhandeloppervlakte? Wat wijzigt er ten opzichte van eerdere plannen? Mag het college dergelijke wijzigingen, zonder tussenkomst van de gemeenteraad, doorvoeren?

**Conform voorwaarde van de provinciale subsidie blijft de detailhandeloppervlakte gelijk. De vergunde vierkante meters worden wegbestemd op de Steenweg en komen terug op de nieuwe locatie aan de Markt. Hiervoor ontvangt de raad te zijner tijd een omgevingsplan.**

Vraag 16
Zijn er al reacties ontvangen van andere ondernemers uit het centrum van Sittard, waaronder begrepen de ondernemers aan de Voorstad en Steenweg? Zijn deze reacties positief of negatief?

**De ondernemers op de Steenweg hebben zorgen geuit. Inmiddels heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen deze ondernemers, Berden en de portefeuillehouder. De gesprekken zullen door Berden en de ondernemers worden vervolgd om zo de transitiefase van 3 jaar te benutten voor verdere ontwikkelingen op de Steenweg.**

Vraag 17
Heeft het college, voorafgaand aan het aangaan van deze overeenkomst, onderzocht of er andere gegadigden waren voor de overname en ontwikkeling van het voormalig V&D pand? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat was de uitkomst hiervan?

**De voormalige V&D locatie staat inmiddels 7 jaar leeg. Ondanks twee pogingen is de aanbesteding niet tot gunning gekomen. In het voorjaar van 2023 nam Berden het initiatief (zie antwoord vraag 2). Middels een te verrichten Didam-publicatie (naar verwachting aanvang/medio mei) zal onderbouwd worden dat voor de propositie die thans voorligt, en die de gemeente mocht kiezen, geen andere partijen voor aankoop van de V&D-locatie beschikbaar zijn. Hierdoor is er dan sprake van een unieke partij.**

Vraag 18
Is het juist dat het college niet bekend heeft gemaakt dat het voormalig V&D-pand beschikbaar was voor overname door een particuliere partij? Zo nee, op welke wijze en wanneer is dit dan bekend gemaakt?

**Zie antwoord vraag 17**

Vraag 19
Voor zover de beschikbaarheid van het voormalig V&D-pand niet bekend is gemaakt, is het college van mening dat zij een passende mate van openbaarheid verzekerd heeft met betrekking tot de beschikbaarheid van het oude V&D-pand? Graag toelichten.

**Zie antwoord vraag 17**

Vraag 20
Voor zover het college de beschikbaarheid van het V&D-pand voor overname niet bekend heeft gemaakt, op welke wijze heeft het college zich ervan vergewist dat er geen andere gegadigden zouden zijn? Graag toelichten.

**Zie antwoord vraag 17**

Vraag 21
Is het college bekend met de inhoud van het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)?

**Ja, het college is hiervan op de hoogte. Dit arrest wordt ook gevolgd bij alle privaatrechtelijke handelingen.**

Vraag 22
Is het college van mening dat de uitgangspunten van het voormeld arrest zijn gevolgd? Graag een uitgebreide toelichting.

**Ja, indien de gemeente van mening is dat geen biedingsprocedure hoeft te plaats te vinden dient zij dit te onderbouwen in een publicatie waartegen door derden in rechte kan worden opgekomen ("Didam-publicatie"). De Gemeente zal deze publicatie verrichten (zie ook het antwoord op vraag 17).**

Vraag 23
Kan het college uitsluiten dat de overeenkomst met Berden nietig kan worden verklaard? Graag een toelichting.

**Zie antwoord vraag 17. Het kan niet uitgesloten worden. Teneinde rechtszekerheid te verkrijgen volgt de gemeente het Didam-arrest op dit punt.**
**De ontwikkelovereenkomst heeft overigens ook ontbindende voorwaarden zoals rondkrijgen omgevingsplan en -vergunning en rondkrijgen van financiering.**

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,

mr. J.Th.C.M. Verheijen,
burgemeester

J.A.M. Heesen
Gemeentesecretaris