



## ‘Een geschenk uit de hemel’

De samenwerking tussen Valkenburg aan de Geul en 3W

28 november 2007

(Openbare versie)







## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Aanpak	7
2.1	Aanleiding voor het onderzoek/onderzoeksverzoek	7
2.2	Doel van het onderzoek/onderzoeksvragen	7
2.3	De te onderzoeken periode	10
2.4	Leeswijzer	10
3.	‘Een geschenk uit de hemel’ Reconstructie van de gang van zaken bij het Polfermolenproject 1997-2006	11
3.1	De brand	11
3.2	Nieuwe vergezichten	12
3.3	Een ambitieus programma van eisen	13
3.4	Draagvlak onder het project	14
3.5	Het vinden van de noodzakelijke financiering	17
3.6	Het besluit over het project	20
3.7	Tussen de raadsvergaderingen van 15 maart en die van 3 mei 1999	24
3.8	De samenwerkingsovereenkomst	26
3.9	De toegevoegde waarde van het Polfermolencomplex voor de toeristische aantrekkingskracht van Valkenburg	29
3.10	De exploitatie	33
3.11	De hoogbouw	35
3.12	Claims en compensatie	38
3.13	De kosten	46
4.	Het antwoord op de onderzoeksvragen van de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul	48
5.	Kaders	56
5.1	PPS	56
5.2	Kenmerken en kaders PPS	57
5.3	Feitelijk handelen in het Polfermolandossier afgezet tegen de PPS kaders	59
5.4	Fiscaliteit	62
5.5	Erfpachtconstructie	65
5.6	Aanbesteding en plankosten	66
5.7	Compensatieprojecten	68
5.8	Exploitatie	71
5.9	Overname opstal van Cocarde BV	73
5.10	Ontwikkeling locatie ‘Geulhal’	73
5.11	Gelieerde vennootschappen	73



6.	Conclusies en aanbevelingen	77
6.1	Conclusies	77
6.2	Aanbevelingen	80
Bijlagen:		
1.	Lijst van personen	82
2.	Overzicht van geraadpleegde stukken	85
3.	Onderzoeksopzet	86
4.	Geïnterviewde personen	88
5.	Reactie van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerprapport	89
6.	Reactie van 3W op het ontwerprapport	93
7.	De rekenkamercommissie	95



## 1. Inleiding

Voor u ligt het rapport van het onderzoek van de rekenkamercommissie Valkenburg aan de Geul<sup>1</sup> naar de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Polfermolencentrum en de samenwerking daarbij van de gemeente Valkenburg aan de Geul met projectontwikkelaar 3W. Dit onderzoek is uitgevoerd op verzoek van de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul en richt zich op de periode tussen de brand van het sportcentrum 'De Wiegerd' op 14 november 1997 tot de overname door de gemeente van de exploitatie van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen op 3 mei 2006.

De samenwerking tussen de gemeente en 3W heeft dus een inmiddels jarenlange geschiedenis. De meeste van de aan de rekenkamercommissie voorgelegde vragen hebben betrekking op wat er zich in het verleden op dit vlak heeft voorgedaan. De samenwerking tussen de gemeente en 3W bestrijkt niet alleen een lange periode, maar is ook gecompliceerd. De neiging om de reconstructie van zoveel in elkaar grijpende gebeurtenissen tot in detail onder woorden te brengen heeft de rekenkamercommissie proberen te weerstaan.

Voor de reconstructie (hoofdstuk 3) is gekozen voor een verhaaltrant die recht doet aan de juistheid van de weergave van feiten en tegelijkertijd de leesbaarheid ten goede komt. Een extra reden voor deze keuze is het feit dat de huidige raad in personele bezetting volledig anders is samengesteld dan in 1997.

De titel, 'Een geschenk uit de hemel', is ontleend aan een gesprek van de rekenkamercommissie met de toenmalige burgemeester van Valkenburg aan de Geul, drs. C.A.C.M. Nuytens. De burgemeester wees in dat gesprek op de sombere situatie waarin Valkenburg aan de Geul eind 1997 na de brand van 'De Wiegerd' was terechtgekomen. Het ontbrak de gemeente aan financiële armslag om voor haar inwoners nieuwe goede sport- en recreatievoorzieningen te realiseren. De belangstelling van 3W voor dat project had de burgemeester als 'een geschenk uit de hemel' ervaren.

Hoe er ook wordt gedacht over de samenwerking tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en 3W, minstens even belangrijk zijn de lessen die uit deze samenwerking kunnen worden getrokken voor de toekomst. Daarom bevat hoofdstuk 6 conclusies en doet de commissie in dat hoofdstuk aanbevelingen. De commissie heeft het college gevraagd om een bestuurlijke reactie op het ontwerp-rapport. Deze reactie is integraal opgenomen in bijlage 5. Bij de tekstpassages in het rapport waarvan het college meent dat er sprake is van een feitelijke onjuistheid wordt daarvan bij die passage melding gemaakt middels een voetnoot. Daarnaast heeft de commissie er voor gekozen om in de hoor- en wederhoorfase het ontwerp-rapport voor te leggen aan 3W. Deze reactie is te vinden in bijlage 6. Aldaar geeft de commissie ook aan hoe zij is omgegaan met deze reacties.

Van dit rapport bestaan twee verschillende versies:

Op grond van artikel 10, lid 5, van de Verordening op de rekenkamercommissie, vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul op 27 juni 2005 en het Reglement van orde van de rekenkamercommissie Valkenburg aan de Geul van 24 maart 2006, heeft de commissie op grond van belangen genoemd in artikel 10, lid 1, letter a, van de

<sup>1</sup> Verder in dit rapport veelal aangeduid als 'de commissie'.



Wet openbaarheid van bestuur, gedeelten van het rapport dat aan de raad is voorgelegd als geheim aangemerkt. Bedoeld deel bevat vertrouwelijke bedrijfsgegevens van Sport- en Recreatie centrum De Polfermolen B.V. dan wel Sports and Leisure Holding B.V. en Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V.

In deze openbare versie van het rapport zijn de bedoelde gedeelten niet opgenomen, wel is in de tekst aangegeven waar deze gedeelten voorzien waren.



## 2. Aanpak

### 2.1 Aanleiding voor het onderzoek/onderzoeksverzoek

De Raad van de Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 10 juli 2006 aan de rekenkamercommissie verzocht om een onderzoek naar de gang van zaken bij de ontwikkeling van het gebied Polfermolen. Aanleiding voor dit verzoek zijn zeven vragen van de gemeenteraad:

- a. Op welke wijze is de gemeenteraad in de raadsperioden 1998-2002 en 2002-2006 betrokken bij de totstandkoming van afspraken tussen de Gemeente Valkenburg aan de Geul, projectontwikkelaar 3W en ING Bank met betrekking tot de bouw van Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen en de daaraan gekoppelde compensatieprojecten?<sup>2</sup>
- b. Was de communicatierol van de Gemeente Valkenburg aan de Geul in bovenvernoemde raadsperioden toereikend richting de gemeenteraad, omwonenden en anderszins belanghebbenden?
- c. Is de gemeenteraad in bovenvernoemde perioden volledig en tijdig op de hoogte gebracht van alle in het verleden genomen besluiten en risico's voor de Gemeente Valkenburg aan de Geul rondom de ontwikkeling en de bouw van Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen en alle daaraan gekoppelde compensatieprojecten?
- d. Is de gemeenteraad voldoende betrokken geweest bij de inhoudelijke totstandkoming van bovenvernoemde compensatieprojecten? Hebben voorgaande colleges van B&W op enig moment besluiten genomen betreffende het onderhavige dossier, daar waar de bevoegdheid hiertoe eigenlijk bij de gemeenteraad lag?
- e. Welke compensatieprojecten zijn – contractueel dan wel mondeling – toegezegd aan projectontwikkelaar 3W of aan anderen en welke financiële risico's liggen er als gevolg hiervan bij de Gemeente Valkenburg aan de Geul? Dit indien de huidige gemeenteraad bij meerderheid niet akkoord gaat met één of meerdere nog uit te voeren compensatieprojecten.
- f. Welke financiële transacties (op hoofdlijnen) zijn er tussen bovenvernoemde partijen uitgevoerd vóór, tijdens en na afloop van de bouw van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen?
- g. Heeft de Gemeente Valkenburg aan de Geul tijdens de voorbereiding en realisatie van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen als ook de oprichting en exploitatie van de BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen altijd gehandeld binnen de wettelijk toegestane kaders voor lokale overheden?

Het verzoek van de gemeenteraad tot het doen van onderzoek aan de hand van deze zeven vragen berust op een besluit van gemeenteraad van 7 juli 2006.

### 2.2 Doel van het onderzoek/onderzoeksvragen

Het onderzoek heeft tot doel om de bovenstaande vragen te beantwoorden. De onder a, c, e en f genoemde vragen vergen een feitelijke reconstructie van de gang van zaken over een periode van bijna tien jaar. Het begin van deze periode wordt gemarkeerd door de brand in het toenmalige sportcomplex en zwembad 'De Wiegert' op 14 november 1997. De onder b, d en g genoemde

<sup>2</sup> Omwille van de leesbaarheid is gekozen voor het gebruik van de huidige benamingen van bedrijven en instellingen. Zo was tot 2000 sprake van het bedrijf MBO Ruijters, dat nu de naam 3W draagt.



vragen gaan ervan uit dat de commissie een oordeel uitspreekt. Omdat de commissie geen politiek referentiekader kan en wil hanteren kan zij dat niet doen. De commissie zal deze vragen echter zo beantwoorden dat de gemeenteraad in staat wordt gesteld om zelf een oordeel uit te spreken.

Op 24 mei 2007 heeft de commissie met leden van de gemeenteraad gesproken over de stand van zaken bij de uitvoering van dit onderzoek. Daarbij zijn aan de orde gekomen de voor het onderzoek geldende beperkingen bij de beantwoording van een aantal vragen. Zo heeft de commissie erop gewezen dat het reconstrueren van mondeling toegezegde compensatieprojecten (vraag e) buiten het bereik van dit onderzoek ligt. Ook de in vraag g aan de orde gestelde wettelijk toegestane kaders vergen een dergelijk omvangrijk onderzoek dat ook hier – gegeven het aan de commissie ter beschikking gestelde onderzoeksbudget beperkingen zijn gesteld. Met het oog op het gesprek met de gemeenteraadsleden op 24 mei 2007 heeft de commissie vier vragen ontvangen van de fractie TRANSPeRANT. In lijn met het bovenstaande heeft de commissie zich daarbij op het standpunt gesteld dat deze vragen – voor zover ze feitelijk van aard zijn – aan de orde komen in het onderzoek. Voor zover het bij de vragen om een politiek inhoudelijk oordeel gaat is het aan de raad om aan de hand van onze onderzoeksbevindingen, conclusies en aanbevelingen zulke oordelen uit te spreken.<sup>3</sup>

Hieronder volgen per hoofdvraag de deelvragen, zoals de commissie deze heeft geformuleerd naar aanleiding van de vragen van de gemeenteraad. De commissie hoopt op de onderstaande vragen antwoord te geven:

- a. betrokkenheid van de gemeenteraad
  - welke afspraken zijn tot stand gekomen en welke compensatieprojecten zijn toegezegd?
  - tussen en aan welke partijen?
  - hoe is de raad daarbij betrokken?
  
- b. communicatie naar gemeenteraad, omwonenden en anderszins belanghebbenden
  - was er voor Polfermolen een communicatieprotocol opgesteld?
  - zo neen, is er bij dit soort projecten een protocol? Zo ja, is dit toegepast?
  - zo neen, hoe is dan gecommuniceerd naar
    - raad;
    - omwonenden;
    - andere belanghebbenden/derden.
  
- c. volledige en tijdige informatievoorziening aan de raad
  - wie hebben in 1998-2002 besluiten genomen over dit project in het algemeen en de relatie met het geldende bestemmingsplan, de financiering en de projectorganisatie in het bijzonder?
  - zijn de risico's daarbij aangegeven?
    - ten behoeve van voortgang (ontwikkeling en bouw) van het project;
    - ten behoeve van compensatieprojecten.

3 De vragen van TRANSPeRANT luiden:  
- Is het achteraf bezien een verstandig besluit geweest om een constructie zoals destijds gesloten met 3W te sluiten?  
- Was het doelmatig, heeft het college (de gemeente) destijds teveel weggegeven, hadden ze beter kunnen/moeten onderhandelen?  
- Waar lagen nu precies de risico's (bij wie) en hebben we door de gekozen constructie (4 compensatieplekken) wederom niet te veel 'weggegeven'?  
- Welke concrete toezeggingen/afspraken liggen er nog steeds en waaraan moeten we juridisch voldoen om niet in gebreke te blijven? Volgens ons is dit nadrukkelijk ook een doelmatigheidsvraag, waarop we graag van de rekenkamercommissie een eenduidig en helder antwoord zouden [willen] krijgen?





- welke en door wie zijn in 2002-2006 besluiten genomen?
  - zijn de risico's daarbij aangegeven?
    - ten behoeve van voortgang (ontwikkeling en bouw) van het project;
    - ten behoeve van compensatieprojecten.
  - hoe is de raad geïnformeerd?
- d. voldoende betrokkenheid raad bij compensatieprojecten en juiste erkenning van bevoegdheden van de gemeenteraad
- hoe is de gemeenteraad inhoudelijk bij afzonderlijke compensatieprojecten betrokken geweest?
  - zijn er compensatieprojecten waarbij de raad niet betrokken is (geweest)?
  - zijn de bevoegdheden van de gemeenteraad op een juiste en volledige wijze hierbij erkend en gerespecteerd?
- e. toegezegde compensatieprojecten aan 3W en financiële risico's voor de Gemeente Valkenburg aan de Geul
- welke compensatieprojecten zijn door wie toegezegd aan 3W?
  - welke compensatieprojecten zijn door wie toegezegd aan anderen?
  - welke financiële risico's liggen er bij het eventueel niet doorgaan van afzonderlijke compensatieprojecten?
- f. financiële transacties (op hoofdlijnen) vóór, tijdens en na de bouw van het Polfermolencentrum
- vóór de bouw
    - welke financiële toezeggingen zijn van gemeentewege gedaan en welke verplichtingen zijn van gemeentewege aangegaan?
    - tussen welke partijen?
    - wie heeft van gemeentewege besloten en wat was de rol van de raad daarbij?
  - tijdens de bouw
    - welke financiële toezeggingen zijn van gemeentewege gedaan en welke verplichtingen zijn van gemeentewege aangegaan?
    - tussen welke partijen?
    - wie heeft van gemeentewege besloten en wat was de rol van de raad daarbij?
  - na voltooiing van de bouw
    - welke financiële toezeggingen zijn van gemeentewege gedaan en welke verplichtingen zijn van gemeentewege aangegaan?
    - tussen welke partijen?
    - wie heeft van gemeentewege besloten en wat was de rol van de raad daarbij?
- g. handelen binnen kaders. Vraag g is dusdanig ruim gesteld dat deze niet te beantwoorden is. De commissie heeft de door de gemeenteraad gestelde vraag daarom als volgt geïnterpreteerd:
- wat waren de relevante kaders voor publiek/private samenwerking bij de voorbereiding en realisatie van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen?
  - wat waren de relevante kaders voor publiek/private samenwerking bij de oprichting en exploitatie BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen?
  - constateert de commissie handelingen buiten deze kaders?



### 2.3 De te onderzoeken periode

Het onderzoek van de commissie heeft betrekking op een periode die bijna tien jaren omspannt. Als startpunt is gekozen voor 14 november 1997, de dag waarop de oude sporthal van 'De Wiegert' in de as werd gelegd en het zwembad door de brand zwaar werd beschadigd. Het onderzoek reikt tot het moment van de overdracht van de exploitatie van de Sports and Leisure Group aan de BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen op 3 mei 2006. De commissie verwijst echter ook hier en daar naar feiten, die buiten het onderzoekstijdvak vallen indien het belang van die feiten daarom vraagt. Een voorbeeld is de verwerving van de opstal Polfermolencentrum in 2007 (paragraaf 5.9)

### 2.4 Leeswijzer

Dit rapport kent naast een inleiding en een weergave van de onderzoeksvragen en formulering van de onderzoeksopdracht in de eerste twee hoofdstukken de volgende structuur.

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden zal eerst een reconstructie van de feiten en handelingen in het dossier moeten plaatsvinden. In hoofdstuk 3 wordt derhalve de gang van zaken uitvoerig gereconstrueerd. Aan de orde komen:

- de brand in De Wiegert;
- de nieuwe vergezichten die daarna ontstonden;
- het daaruit resulterende ambitieuze programma van eisen voor een nieuwe accommodatie;
- het draagvlak voor het Polfermolenproject;
- de financiering van het project;
- de besluitvorming over het project;
- de toegevoegde waarde van het Polfermolencomplex voor het toerisme;
- de exploitatie van het Polfermolencentrum;
- claims en compensatie in verband met het project en ten slotte de kosten van het project.

Voortbouwend op de reconstructie die dan ontstaat volgen in hoofdstuk 4 de antwoorden op de onderzoeksvragen van de gemeenteraad.

Voor de laatste vraag van de gemeenteraad - die betreffende de kaders waarbinnen al dan niet gehandeld zou zijn in het dossier – wordt hoofdstuk 5 gebruikt. Dit omdat er veel te zeggen is over deze kaders, terwijl dit bij de reconstructie in hoofdstuk 3 nog niet aan bod is gekomen.

Onderwerpen van dit hoofdstuk zijn:

- de algemene kenmerken en kaders van Publiek Private Samenwerking (PPS);
- het feitelijk handelen in het Polfermolendossier (afgezet tegen de voornoemde theoretische kaders);
- de kaders aangaande de fiscaliteit, de gekozen erfpachtconstructie, de aanbesteding en plankosten, de compensatieprojecten, de overname van de opstal van Cocarde BV, de ontwikkeling van de Geulhallocatie en de gelieerde vennootschappen;

In hoofdstuk 6 presenteert de commissie tenslotte haar conclusies en aanbevelingen.

Vanwege het in dit dossier vaker voorkomen van op elkaar lijkende namen behorende bij verschillende personen is in de bijlagen een lijst opgenomen van relevante personen. In de bijlagen treft u daarnaast een overzicht van geraadpleegde stukken, de onderzoeksopzet, een lijst van geïnterviewde personen. Het ontwerp rapport is voorgelegd aan het college en 3W. De daaruit voortvloeiende reacties treft u ook aan in de bijlagen. De bestuurlijke reactie van het college op het ontwerp rapport treft u in bijlage 5 aan. De reactie van 3W kunt u vinden in bijlage 6.



### 3. ‘Een geschenk uit de hemel’ Reconstructie van de gang van zaken bij het Polfermolenproject 1997-2006

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de reconstructie van de gang van zaken bij het Polfermolenproject in de periode 1997-2006. De reconstructie vormt het fundament van de beantwoording van de door de gemeenteraad gestelde vragen en de conclusie en aanbevelingen in latere hoofdstukken. Uit een gesprek met een delegatie van de gemeenteraad bij de start van het onderzoek kwam nadrukkelijk naar voren dat een deel van de bij de gemeenteraad gerezen vragen mede voortkomen uit de omvang, complexiteit en lange looptijd van het dossier. Verheldering en toelichting is daarom van belang. Dit is dan ook de reden voor een gedetailleerde reconstructie. Deze doelstelling heeft eveneens geleid tot de bewust gekozen narratieve schrijfstijl in dit hoofdstuk.

In dit hoofdstuk zullen achtereenvolgens behandeld worden de brand in De Wiegert (§ 3.1), de nieuwe vergezichten die daarna ontstonden (§ 3.2), het daaruit resulterende ambitieuze programma van eisen voor een nieuwe accommodatie (§ 3.3), de organisatie van het draagvlak voor het Polfermolenproject (§ 3.4), de financiering van het project (§ 3.5), de besluitvorming over het project (§ 3.6 en § 3.7), de toegevoegde waarde van het Polfermolencomplex voor het toerisme (§ 3.8), de exploitatie van het Polfermolencomplex (§3.9), claims en compensatie in verband met het project (§ 3.10, 3.11 en 3.12) en ten slotte de kosten van het project (§ 3.13).

#### 3.1 De brand

Op 14 november 1997 vatte isolatiemateriaal vlam bij het vastzetten van dakleer van het dak van het sportcentrum en zwembad ‘De Wiegert’ aan de Oosterweg te Valkenburg aan de Geul. De verslagenheid in Valkenburg aan de Geul was groot. Tientallen inwoners van Valkenburg stonden “met de handen voor de open mond” naar de puinhopen van ‘De Wiegert’ te kijken. Op een persconferentie in het nabijgelegen bowlingcentrum richtte de Valkenburgse burgemeester de ogen naar het plafond om daar inspiratie te zoeken voor de beantwoording van de aan hem gestelde vragen.<sup>4</sup>

‘De Wiegert’ stond aan de vooravond van een ingrijpende opknopbeurt. Het op 19 november 1976 geopende sportcentrum kreeg een ‘facelift’. In de sporthal was een nieuwe vloer gelegd. Aan het dak en de gevels werd de laatste hand gelegd. De kantine zou worden uitgebreid. Door het verwoestende vuur was de sporthal ingestort, het zwembad zwaar beschadigd.

Voor de Valkenburgse sportverenigingen was de brand een ramp. Zo’n twintig verenigingen waren hun vaste stek kwijt. De gemeente ging op zoek naar vervangende accommodatie. Een aantal van deze verenigingen kon gebruik maken van voorzieningen elders in de gemeente Valkenburg aan de Geul, anderen konden rekenen op hulp van buurgemeenten. Het vinden van een dak boven het hoofd voor de leden van deze verenigingen was de eerste zorg van het gemeentebestuur. De noodvoorzieningen werden door de verenigingen niet als ideaal gezien. Zo was een aantal locaties voor de gedupeerde verenigingen beschikbaar op ongunstige tijden.

4 ‘In as gelegde Wiegert stond voor nieuwe fase’. In: De Limburger van 15 november 1997



Aan de tweede zorg, de toekomst van 'De Wiegerd', kwam de gemeente Valkenburg in de eerste dagen na de brand niet toe. Wat met 'De Wiegerd' moest gebeuren was een vraag die door de acute nood van de Valkenburgse sportverenigingen even naar de achtergrond was gedrongen. Op 17 november 1997, drie dagen na de fatale brand, legde het gemeenteraadslid J.H. Römling (Inwonersbelang Groot Valkenburg) in een brief aan burgemeester drs. C.A.C.M. (Constant) Nuytens de vraag voor of in plaats van herbouw van de totaal vernietigde sporthal en het zwaargehavende zwembad niet op een andere plek in Valkenburg een nieuw sportcomplex kon verrijzen.<sup>5</sup> Hij had daarbij het Cocarde-complex in het Polfermolengebied op het oog.

### 3.2 Nieuwe vergezichten

Verschillende leden van het college zagen de brand als een buitenkans om het verpauperde Polfermolengebied nieuwe allure te geven.<sup>6</sup> "Dat gebied moest toch worden aangepakt", aldus oud-burgemeester Nuytens. Door de verhuizing van het Holland Casino naar de Cauberg stond het Centrum Cocarde leeg. Op de exploitatie legde de gemeente geld toe.<sup>7</sup> De aandelen van de besloten vennootschap Centrum Cocarde B.V. waren op één na allemaal in handen van de gemeente. Het ene aandeel was in handen van de ING-bank. In het Polfermolengebied staat de Geulhal. Op de plek van het Polfermolencentrum stonden het hotel Berg en Dal en de Scala-discotheek. Het gebied werd begrensd door de Plenkertstraat, waar een chinees restaurant en een reisbureau de toegang tot het gebied vanaf die kant markeren. Oud-wethouder W.G. (Wim) Heuts zag meteen na de brand "mogelijkheden om drie zaken te combineren". Bij de Valkenburgse verenigingen bestond grote behoefte aan een zwembad en een sporthal. Vervanging was dus geboden: minimaal hetzelfde maar liever nog een tikje beter. Daar kwam bij dat men in Valkenburg grote behoefte had aan een theaterzaal.<sup>8</sup>

Op 20 november 1997 kwam de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul bijeen voor een besloten beraad. Het college van burgemeester en wethouders wilde "vrij kunnen praten over eventuele herbouw, nieuwbouw of verplaatsing." De eerste vraag die aan de gemeenteraad werd voorgelegd was of tot een herbouw van 'De Wiegerd' moest worden besloten. De tweede vraag betrof "de bouw van een splinternieuw sportcomplex in het Polfermolencomplex." Het derde punt van discussie was om alleen het zwembad te verplaatsen en de sporthal te herbouwen.<sup>9</sup>

Van deze bijeenkomst bestaat geen verslag, maar uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd wordt het volgende duidelijk. Het college had de aansporing van het gemeenteraadslid Römling niet nodig. Alleen wethouder voor sportzaken mevrouw mr. A.M.C.A. (Kitty) Huntjens-Theunissen koesterde aanvankelijk bedenkingen. Die waren ingegeven door haar vrees dat een nieuw, groots opgezet complex te lang op zich zou laten wachten voor de sportverenigingen die snel

5 Bij naamsvermeldingen is ervoor gekozen – waar mogelijk – ook de voornaam te vermelden. Zoals later in dit rapport zal blijken komen verschillende personen met dezelfde achternaam voor. Om naamsverwarring te voorkomen is voor deze aanpak gekozen. In bijlage 1 is een overzicht van alle relevante betrokkenen bij het Polfermolenproject opgenomen.

6 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007, gesprek met J.H. Jacobs op 11 juni 2007 en gesprek met W.G. Heuts op 11 juni 2007

7 Gesprek met B.F.H. Mennens, directeur burgerzaken, economie en toerisme van de gemeente Valkenburg aan de Geul, 14 juni 2007. Het ging om een jaarlijkse exploitatietekort van een miljoen gulden. De verliezen van Cocarde zouden in 1998 reeds in de orde van grootte van rond de acht miljoen gulden liggen, aldus A.W.M. Renkens, directeur financiën van de gemeente Valkenburg aan de Geul (gesprek 14 juni 2007). Berekeningen van de rekenkamercommissie komen uit op een bedrag van 5,8 miljoen gulden. De commissie gaat hier in hoofdstuk 5 nader op in.

8 Gesprek met de heer W.G. Heuts op 11 juni 2007

9 'Raad Valkenburg praat over toekomst De Wiegerd.' In: De Limburger van 19 november 1997



een goede locatie voor het sporten nodig hadden. Maar ze liet zich later overhalen door haar collega J.H. (Jo) Jacobs, die haar wees op “het grotere plaatje: als je kiest voor De Wiegert, kies je voor een korte termijnoplossing.”<sup>10</sup> In de loop van 1998 bleken de sportverenigingen een langere periode tot de ingebruikname van een nieuw, veel groter complex minder bezwaarlijk te vinden:

*“De sportraad heeft daarbij wèl aangegeven dat de snelste oplossing, herbouw en eventueel uitbreiding van De Wiegert, niet de voorkeur heeft. In dit kader heeft de sportraad verder uitgesproken dat men desnoods liever iets langer wil wachten, als een oplossing geboden wordt die zo dicht mogelijk het programma van eisen benadert.”<sup>11</sup>*

Daarmee verdween het hoofdbezwaar van de wethouder van sportzaken.

Op dinsdag 18 november 1997 boog het college zich over de vraag hoe dit project (de herbouw van ‘De Wiegert’ dan wel de bouw van een nieuw sportcomplex in het Polfermolengebied) het best ter hand kon worden genomen. Drie bureaus werden benaderd met het verzoek aan het eind van de week op het gemeentehuis over de wensen van het college te overleggen.<sup>12</sup>

Nadat eenmaal in het college overeenstemming was bereikt, moesten drie hordes worden genomen. i. Een programma van eisen moest worden opgesteld. ii. Verder moest draagvlak worden gevonden voor het nieuwe project. iii. Het vinden van de noodzakelijke financiering was het derde obstakel.

### 3.3 Een ambitieus programma van eisen

Uit de drie bureaus koos het college twee weken later Complan BV uit Eindhoven. Complan is een dienstverlener voor huisvestingsvraagstukken en gespecialiseerd in het ontwikkelen en realiseren van gemeentelijke instellingen. De ervaring van Complan bestaat naast het Polfermolencentrum uit een eerder in Woensdrecht en een later in Hapert gerealiseerde sporthal.<sup>13</sup> Complan voerde een haalbaarheidsonderzoek uit. Daartoe vond “intensief overleg met de sportraad en de sociaal culturele raad van Valkenburg” plaats.<sup>14</sup> Al lang voordat de brand ‘De Wiegert’ verwoestte, was in Valkenburg de roep om een platte zaal, een theaterzaal te horen. Voor uitvoeringen in Valkenburg zelf moest worden uitgeweken naar accommodaties in de grotere hotels en discotheken.

Na de brand sprak de zwemvereniging de wens uit voor een groter nieuw zwembad. De zwemvereniging had vergaande ambities en wilde in Valkenburg gastvrouw zijn van Speedo-zwemwedstrijden. Daarvoor was een bad met NOC-NSF-status nodig. De hierbij horende afmetingen (25 bij 15 meter) betekenden een bijna drie keer zo groot ruimtebeslag voor de nieuwe zwembadaccommodatie als in ‘De Wiegert’.<sup>15</sup>

10 Gesprek met J.H. Jacobs, 11 juni 2007. In de verslagen (‘besluitenlijsten’) van het college van burgemeester en wethouders is de neerslag van deze discussie niet terug te vinden.

11 Brief van de burgemeester en secretaris aan de gemeenteraad, ‘Multifunctioneel Centrum’, 6 juli 1998

12 Besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul, gehouden op 18 november 1997. Van het overleg met de drie bureaus heeft de commissie geen verslag aangetroffen in de haar ter beschikking gestelde documentatie.

13 [www.com-plan.nl](http://www.com-plan.nl)

14 B.V. Projectmaatschappij Complan, ‘Definitief Programma van Eisen Vervangende Nieuwbouw De Wiegert te Valkenburg’, Eindhoven 17 maart 1998

15 In het ‘Definitief Programma van Eisen’ was nog sprake van een bad van 25 bij 10 meter, maar bij de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek op 25 mei 1998 was de omvang van het bad overeenkomstig de wensen van de zwemvereniging aangepast. De zwembadaccommodatie in ‘De Wiegert’ was 1180 m<sup>2</sup>, de nieuwe accommodatie zou 2980 m<sup>2</sup> groot zijn.



Tenslotte roerde de volleybalvereniging zich in de discussie over aard en omvang van het nieuwe complex. Om internationale wedstrijden te kunnen houden was een minimale hoogte van negen of zelfs twaalf meter gewenst. Uiteindelijk is deze laatste - Olympische – hoogte in Valkenburg niet gerealiseerd, maar de op tafel gelegde wensen betekenden desalniettemin een forse uitbreiding ten opzichte van 'De Wiegert'.

Het nieuwe complex zou ruim twee keer zo groot worden als de afgebrande sporthal en het zwembad aan 'De Wiegert'. Voor het nieuwe complex was een gebouw met 6600 m<sup>2</sup> vloeroppervlak nodig.

Op 24 maart 1998 besprak het college het programma van eisen van Complan. Verslaggeving daarover is niet beschikbaar.<sup>16</sup> Op 6 mei 1998 werd in de wekelijkse collegevergadering besloten Complan in de volgende bijeenkomst van het college de plannen nog eens te laten toelichten. In het verslag van 12 mei 1998 komt de presentatie van Complan niet voor. Ook in daarop volgende collegevergaderingen in mei 1998 schittert het onderwerp door afwezigheid. Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is buiten het formele collegeoverleg besloten zich te scharen achter het plan om een nieuw multifunctioneel complex te bouwen.<sup>17</sup> Wat de locatie betreft had Complan het Maastrichtse bureau 'Samenwerkende Adviseurs Maastricht' (SAM) ingeschakeld. Alle onderzochte locaties met uitzondering van 'De Wiegert' boden voldoende (ruimtelijke) mogelijkheden voor het nieuwe complex.

### 3.4 Draagvlak onder het project

In dezelfde tijdsperiode ging het college op zoek naar draagvlak voor zijn plannen. Op 3 april legden de directeur burgerzaken, economie en toerisme en een van zijn medewerkers aan het college een communicatieplan voor. Aan de ene kant was het belangrijk dat het college in de communicatie naar buiten toe eensgezindheid aan de dag zou leggen. Aan de andere kant moest het college de raad en interne en externe belanghebbenden de mogelijkheid bieden om aan de besluitvorming bij te dragen. Deze twee – uiteenlopende – doelstellingen zorgden voor een dilemma. In het communicatieplan was namelijk voorzien dat het college een standpunt over de vraag 'opbouwen op dezelfde plaats of herbouw op een andere locatie in de gemeente' vóór 25 mei zou nemen. Die dag zou een extra openbare raadsinformatiebijeenkomst worden gehouden waarin alle onderzoeksresultaten zouden worden gepresenteerd. In het communicatieplan werd erop gewezen dat het nadeel van het al bekend maken van het collegestandpunt was dat de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek de volgende dag in de media zouden zijn terug te vinden. Daardoor zou de inspraak van de sportraad, de sociaal culturele raad, de dorpsraden worden doorkruist: deze belanghebbenden konden dan in de krant lezen dat het besluit tot herbouw op een andere locatie alleen nog maar formeel zijn beslag zou hoeven te krijgen.

In het communicatieplan werd dit dilemma als volgt opgelost. De openbare raadsvergadering op 25 mei 1998 zou gewoon doorgaan vinden. Maar het was de bedoeling om aan de raadsleden

16 Besluitenlijst van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul, gehouden op 24 maart 1998. Daarin wordt volstaan met "Discussie in B&W voeren om te komen tot een definitief besluit".

17 Het huidige college van B&W reageert op deze passage in dit rapport (zie bijlage 5) als volgt in een brief aan de commissie dd 28 november 2007: Op 12 mei 1998 heeft het bureau Complan een presentatie voor het college gegeven. [...] Het was geen reguliere collegevergadering. Daarom heeft uw commissie geen informatie over deze presentatie in de notulen aangetroffen. Het college heeft tijdens of na de presentatie niets besloten, maar besproken op welke wijze de presentatie vervolgens door Complan gehouden zou worden. De presentatie voor zowel college als raad was informatief van aard.



“géén info te verstrekken vóór 25 mei. En om de resultaten van het [haalbaarheids]onderzoek pas na de raadsvergadering op te sturen.”<sup>18</sup>

Maar door deze aanpak werd niet aan de volledige raad informatie onthouden.

In de raadsperiode 1998-2002 was nog sprake van het monistische bestel. In het college waren de coalitiepartijen met wethouders vertegenwoordigd, die op hun beurt deel uitmaakten van de gemeenteraad en dus ook van hun fracties in de gemeenteraad. Het college van Valkenburg in die periode was een breed samengestelde coalitie met daarin vertegenwoordigers van de drie grootste partijen. De brede samenstelling van het college alsmede het monistische raadsbestel legden de ondergrond voor brede politieke steun aan de plannen van het college: “met name wethouder Heuts van de CDA-fractie. En wethouders Jacobs van Algemeen Belang. Die koppelden zeer nadrukkelijk terug naar hun fracties. Dat valt onder het coalitieoverleg. Dat werkt nu anders, omdat het nog voor de invoering van het duale systeem was,” aldus oud-burgemeester Nuytens.<sup>19</sup> Zo botste de op zich eerbare bedoeling om inspraak van de sportraad, de sociaal-culturele raad en de dorpsraden niet te hinderen met de informatievoorziening naar de raad. Zo ontstonden tussen raadsfracties voorsprong en achterstand van kennis en informatie.

Op 15 mei 1998 vonden de leden van de gemeenteraad van Valkenburg een uitnodiging in de bus voor een informatieve extra openbare raadsvergadering op 25 mei 1998. Het onderwerp was: ‘ontwikkelingen De Wiegert’. Het programma voor deze bijeenkomst was als volgt:

1. inleiding door de burgemeester
2. presentatie door het bureau Complan

De presentatie van Complan bevatte de volgende onderwerpen:

- stedenbouwkundige visie;
- alternatieven voor wat betreft de locatie;
- mogelijke invulling van de accommodatie per locatie;
- programma van eisen versus de alternatieven;
- financiële consequenties.

Voor het Polfermolengebied waren vier opties onderzocht.<sup>20</sup> Voor de Parallelweg golden twee alternatieven: het Stella Maris College en het voorterrein. De drie andere locaties waren Villa Via Nova, parkeerterrein Prinses Margrietlaan en ‘De Wiegert’. De verschillende locaties en de daarbij horende mogelijkheden waren in het haalbaarheidsonderzoek tegen het licht gehouden aan de hand van stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige effecten. De conclusie was dat de plannen voor een nieuw centrum op alle locaties mogelijk zou zijn met uitzondering van ‘De Wiegert’. Maar niet in gelijke mate. In een bij de presentatie gebruikte wegingstabel kwam het Cocardé-terrein aan de Plenckertstraat verreweg als beste naar voren. Op forse afstand gevolgd door een tweede mogelijke locatie in het Polfermolengebied (Cocardé-terrein aan de Geuloever). Het Centrum Cocardé kwam niet voor in het lijstje alternatieven. Het Centrum Cocardé werd nog maar sporadisch gebruikt. Het Casino was er een tijd lang ondergebracht, maar na het vertrek van het Casino naar de Cauberg bleef het zalencentrum “als een blok aan het been van de gemeente”

18 Adviesnota aan burgemeester en wethouders, ‘Communicatietraject sportcomplex De Wiegert’. B.F.H. Mennens en M. Janssens 3 april 1998. Het college ging met de nota akkoord in zijn vergadering van 7 april 1998.

19 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens, 11 juni 2007

20 Het ging daarbij om het terrein Cocardé, de locatie van Hotel Berg en Dal en de Scaladisco, de opstallen van reisbureau Spauwen en het Chinese restaurant aan de Plenckertstraat en ten slotte de Geulhal.



achter. Het centrum was zwaar verliesgevend. Het gebouw zelf was “foeilijk”. Het was een oude vliegtuigloods.” Het centrum was ook veel te groot en lag naast het lege Hotel Berg en Dal en de Scala Jumbo Dancing waar jongeren regelmatig voor overlast zorgden.<sup>21</sup>

De raadsvergadering was louter informatief. In de uitnodiging werd dat nogmaals benadrukt: “Tijdens deze vergadering presenteren wij u enkel en alleen de onderzoeksresultaten. Er vindt door uw raad *geen* besluitvorming plaats.” In de media werd daar anders tegenaan gekeken. Waar in het communicatieplan al voor werd gevreesd, was in de krant van 26 mei 1998 te lezen. ‘De meeste politieke fracties in de gemeenteraad hebben een voorkeur voor de nieuwbouw in het Polfermolengebied’, zo noteerde ‘De Limburger’.<sup>22</sup>

Meteen na de informatieve raadsvergadering op 25 mei 1998 werden “de onderzoeksresultaten voor eenieder ter inzage gelegd bij de receptie van het stadhuis.” Reacties konden van 26 mei tot en met 4 juni 1998 worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Op 2 juni 1998 vond een bijeenkomst plaats met de bij dit majeure onderwerp betrokken raadscommissies. Op 3 juni werd overlegd met de sportraad en op 4 juni met de sociaal culturele raad. Het resultaat van deze beraadslagingen werd weer een dag later, op 5 juni 1998, als volgt aan de gemeenteraad voorgelegd:

1. het besluitvormingstraject zou - wat ook zou worden besloten – kort zijn;
2. een combinatie van maar liefst drie functies – sport, recreatie en cultuur – werd nagestreefd. Daarbij was een vierde functie in deze combinatie niet uitgesloten: een nog nader te onderzoeken combinatie met het Stella Maris College;
3. de sportverenigingen drongen aan op een snelle oplossing. Daarbij had de snelste oplossing (herbouw en eventueel uitbreiding van De Wiegerd) echter niet de voorkeur;
4. de meeste partijen vonden het Polfermolengebied de meest geschikte locatie. Maar als aan een combinatie met het Stella Maris College werd gedacht “lijkt ook de Parelweg geschikt”. Daarom meende het gemeentebestuur dat “de locatie De Wiegerd in de wegingstabel op de tweede plaats staat maar vooral vanwege de beperkte uitbreidingsmogelijkheden niet de eerste voorkeur heeft.”
5. dominante factor in het afwegingsproces waren de – beperkte – financiële mogelijkheden van de gemeente Valkenburg: “wanneer op dit moment een afweging gemaakt zou worden tussen de diverse alternatieven zouden wellicht de huidige financiële mogelijkheden c.q. beperkingen de discussie overheersen. Daardoor zouden het Polfermolengebied en de Parelweg al direct afvallen.”<sup>23</sup>

Dit alles nam niet weg dat – zo was de algemene conclusie - het nieuwe complex voor de komende vijftig jaar een beeldbepalende betekenis voor de gemeente Valkenburg zou moeten krijgen. Als daarbij ook nog eens de combinatie met nieuwbouw voor het Stella Maris College werd betrokken dan lag het voor de hand dat op twee locaties de aandacht werd gericht: het Polfermolengebied en de Parelweg. Maar om op deze twee plekken het nieuwe complex te kunnen verwezenlijken waren externe geldbronnen onontbeerlijk. Om na te gaan of een dergelijke financiering uit andere

21 Email van B.G.H. Mennens aan de rekenkamercommissie 17 augustus 2007 16.46 uur

22 ‘Sporthal/platte zaal in Polfermolen. Nieuwbouw 3-in-1-complex in Valkenburg kost 27 miljoen gulden’. In: De Limburger 26 mei 1998

23 Zie brief van de burgemeester en de secretaris ten behoeve van de raadsvergadering van 6 juli 1998, agendanummer 17, onderwerp: multifunctioneel gebouw





bronnen dan uit de gemeentelijke begroting mogelijk was had het gemeentebestuur drie maanden voor nadere studie nodig. Een extra gemeenteraadsvergadering, te houden op 21 september 1998, werd daartoe uitgeschreven.

Voor deze aanpak bestond in de gemeenteraad ruime steun. Op 16 juni 1998 schaarde de Commissie Stedelijke Ontwikkeling zich achter het gemeentebestuur. Het voortouw daarbij lag in handen van het SP-gemeenteraadslid J.I.M. (Jef) Kleijnen. Deze liet weten “op zich niets tegen dit voorstel te hebben.”<sup>24</sup> Wel wees hij er nadrukkelijk op dat alle locaties goed moesten worden onderzocht. Zelf bleek hij een voorkeur te hebben “voor het Polfermolengebied” en hield hij zijn collega’s van de VVD en IGBV omdat die nog geen uitgesproken mening over een van de alternatieven hadden. De vertegenwoordiger van het CDA, R.M.J. Heuts, zag weinig verschillen tussen de drie locaties in de wegingtabellen in het voorstel van het gemeentebestuur. Daarom was de locatie ‘De Wiegerd’ voor het CDA niet uitgesloten. De voorzitter van de commissie, wethouder J.H. (Jo) Jacobs, zegde toe alle locaties in de uiteindelijke afweging te betrekken.

Op 6 juli 1998 ging de gemeenteraad unaniem akkoord met het voorstel van het gemeentebestuur om binnen drie maanden “het verder benodigde onderzoek te verrichten naar de onderwijsontwikkelingen in combinatie met een functioneel centrum en de externe financiële mogelijkheden c.q. beperkingen, om tot een afgewogen eindoordeel te kunnen komen.”

### 3.5 Het vinden van de noodzakelijke financiering

De derde horde was dat de plannen van het college een veelvoud betroffen van de financiële mogelijkheden waarover de gemeente Valkenburg toen beschikte. Bij de presentatie van de haalbaarheidsstudie van Complan was becijferd wat de kosten van het nieuwe centrum zouden zijn. In deze eerste uitvoerige studie werd rekening gehouden met een investering van 27,354 miljoen gulden en een jaarlijks exploitatietekort. Volgens oud-wethouder W.G. (Wim) Heuts stond Valkenburg op dat moment voor een dilemma:

*“Er moest een programma van 35 miljoen gulden gefinancierd worden. Maar daar was helemaal geen geld voor. Er was dus een financieringsgat en via een publiekprivate samenwerkingsconstructie moesten wij een marktpartij betrekken. Dan ontstaat een situatie dat we naar projectontwikkelaars op zoek moesten gaan. Toentertijd liepen beleggers en projectontwikkelaars om Valkenburg heen. Er waren wel altijd plannen, maar die werden nooit uitgevoerd.”<sup>25</sup>*

Maar dit keer meldde zich wel een belegger.

*“Ik heb niet gebeld. De eerste afspraak is tot stand gekomen tussen de burgemeester [Constant Nuytens] en ING. Op initiatief van ING, denk ik. Ik ben er toen meteen bij geweest. Vanaf dat moment zijn we toen met een aantal partijen aan tafel gaan zitten. ING had toen een afspraak in Limburg dat alles wat ze zouden ontwikkelen door MBO Ruijters ontwikkeld zou worden (later 3W). Dus die kwam automatisch mee en dus niet omgekeerd. Vanaf het eerste moment zijn we gaan kijken hoe we dat geld bij elkaar konden krijgen. Daar zijn creatieve oplossingen bedacht.”<sup>26</sup>*

<sup>24</sup> Verslag van de vergadering van de commissie Stedelijke Ontwikkeling van 16 juni 1998

<sup>25</sup> Gesprek met W.G. Heuts, 11 juni 2007

<sup>26</sup> Idem. Volgens de directeur Burgerzaken, Economie en Toerisme van de gemeente Valkenburg heeft “de directeur van de lokale ING Bank het college benaderd: “Zo is het balletje aan het rollen geraakt”. Gesprek met B.F.H. Mennens, 14 juni 2007



Het is de plaatselijke vestigingsdirecteur van ING geweest die de partijen bij elkaar heeft gebracht. Als eigenaar van het enige niet in bezit van de gemeente verkerende aandeel van Centrum Cocarde BV had ING belangstelling voor de nieuwe plannen voor het Polfermolengebied.

Toenmalig wethouder Wim Heuts vervulde in deze fase een spilfunctie. Het eerste overleg over dit soort creatieve oplossingen vond volgens zijn collega Jacobs plaats in Hotel Juliana:

*“toen ging het erom met 3W, het was de heer Ruijters zelf. Er zaten heel wat mensen op ons verzoek om met ons te kijken naar de vraag hoe we dat zouden rond krijgen. Zonder hulp van derden was dat onmogelijk.”*

De komst van 3W naar Hotel Juliana was in de woorden van burgemeester Nuytens “een geschenk uit de hemel”.<sup>27</sup> ING en in haar kielzog 3W lieten Valkenburg niet als zoveel andere beleggers en ontwikkelaars links liggen. ING en 3W gingen met het gemeentebestuur aan tafel zitten om te helpen om de problemen van het college mee op te lossen. Tot die problemen hoorde een tekort van aanvankelijk vier miljoen gulden in de plannen van de gemeente Valkenburg.

Ruim binnen de termijn van drie maanden ontvouwde het college zijn plannen. Het college had om stedenbouwkundige en ruimtelijke redenen twee mogelijke locaties nader bezien: het Polfermolengebied en de Parallelweg.

Nadat eerder de herbouw van ‘De Wiegert’ als mogelijkheid was afgefallen, viel in dit raadsvoorstel een andere mogelijkheid weg. Alle mogelijke combinaties van de bouw van een nieuwe school voor het Stella Maris College en het multifunctionele centrum waren door het bureau Complan doorgerekend.

De meest goedkope variant op het terrein van het Stella Maris College zou zonder verwerving van extra grond kunnen worden gerealiseerd, maar de kosten daarvan waren desalniettemin zo hoog, dat het college deze mogelijkheid afdeed als “onbetaalbaar, zowel in de investerings- als in de exploitatiefeer.”<sup>28</sup> Externe financieringsbronnen waren bij de variant-Parallelweg niet of nauwelijks voorhanden en dat gold ook voor combinaties van deze variant met het Polfermolengebied. Met het wegvallen van de combinatie tussen Stella Maris College en multifunctioneel centrum lag de weg vrij voor de voorkeursoptie van het college: een nieuw multifunctioneel centrum in het Polfermolengebied.

Een dergelijk omvangrijk complex zou op die plek alleen tot stand kunnen komen als daarvoor externe geldbronnen zouden kunnen worden aangeboord. Het college onderscheidde vijf financieringsbronnen. De eerste drie waren extern, in de betekenis dat ze geen extra lasten voor de inwoners van Valkenburg met zich mee brachten. Voor de laatste twee werden de inwoners en ondernemers van Valkenburg ook aangesproken:

1. de overdracht van het gebruiksrecht van de parkeerplaats op de kop van de Cauberg aan Holland Casino. Met deze overdracht voor ongeveer vijftien jaar zou een bedrag van ongeveer 10 miljoen gulden zijn gemoeid (Netto Contante Waarde van de gederfde parkeergelden);
2. subsidie van de provinciale/hogere overheid. Voor de revitalisering van het Polfermolengebied was de provincie in principe bereid tot een bijdrage van ongeveer vier miljoen gulden. De subsidieverstrekking kwam ten dele uit het Provinciaal Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds voor de herstructurering van het gebied en ten dele als subsidie economisch beleid/investerings-subsidie in verband met de bovenregionale toeristisch-recreatieve functie van het project;

<sup>27</sup> Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens, 13 december 2006

<sup>28</sup> Brief van het college van burgemeester en wethouders aan de Raad (zonder datum), raadsvergadering van 21 september 1998



3. participatie door een externe marktpartij. Het ging hierbij om ING Vastgoed Asset Management BV, die als vaste partner bij dit soort projecten projectontwikkelaar 3W betrok. De bedoeling was een privaatsamenwerking tot stand te brengen, waarbij de private partij kennis, daadkracht, marketingkwaliteiten en de kracht om grotere risico's te nemen beschikbaar stelt. De publieke partij, de gemeente dus, brengt randvoorwaarden in, kennis van behoeften en maatschappelijk draagvlak. De private partij was bereid tot "een geclausuleerde garantie van circa vier miljoen gulden";
4. De publieke partij werd ook om een bijdrage gevraagd. De jaarlijkse bijdrage van de gemeente Valkenburg aan het exploitatietekort van De Wiegert bedroeg 700.000 gulden. Een hogere bijdrage achtte het college bij realisatie van het Polfermolencentrum op haar plaats. Het ging daarbij om een bedrag van 400.000 gulden per jaar, te financieren door gebruik te maken van de helft van de zogeheten 'Zalmsnip'-gelden. Daarmee zou dus de bijdrage van de gemeente aan de jaarlijkse exploitatiekosten op 1,1 miljoen gulden komen. Dit is bijna 150 gulden per gezin in de gemeente Valkenburg per jaar. Omdat de gemeente hierbij een termijn van tien jaar hanteerde, kwam de opbrengst uit deze financiële ingreep op vier miljoen gulden uit;
5. Het multifunctionele centrum zou een aanzuigende werking op de toeristische sector van de Valkenburgse midden- en kleinbedrijven hebben, zo verwachtte het college. Daarom achtte het college het redelijk van de toeristische sector in Valkenburg een jaarlijkse bijdrage te vragen van 400.000 gulden, waardoor ook vier miljoen gulden voor de realisatie van het project kon worden benut.

Voor de financiering van het Polfermolenproject raamde de gemeente een investeringsbedrag van 28 miljoen gulden. In dit "investeringsvolume" waren inbegrepen de inzet van de netto opbrengst van de door de brand uit te keren verzekeringsgelden, het afboeken van de balanswaarde van 'De Wiegert', de opbrengst van de nieuwe bestemming van 'De Wiegert' en "een miljoen infrastructurele kosten van het Polfermolengebied."

De berekening van de gemeente ziet er als volgt uit (in miljoenen gulden):

1. overdracht gebruiksrecht parkeerplaats aan Holland Casino	10
2. subsidie provincie	4
3. extra heffing toeristische sector	4
4. gebruik helft van de Zalmsnip-gelden	4
5. exploitatieverschil De Wiegert-Polfermolen (700.000-500.000)	2
6. inbreng opbrengst externe partner	4
<b>Totaal</b>	<b>28</b>

Bij het zesde onderdeel van deze financieringsopzet moet een kanttekening worden geplaatst. De indruk zou kunnen worden gewekt dat het hier zou gaan om een financiële bijdrage van 3W aan het Polfermolenproject. Dat was geenszins het geval, zo luidde de waarschuwing van de projectontwikkelaar.<sup>29</sup> Het ging uitsluitend om de bereidheid voor een bedrag van ongeveer vier miljoen gulden risico's te nemen. Onder deze risico's vielen de tot dan gemaakte ontwikkelingskosten (400.000 gulden), het bouwrisico met betrekking tot nog door te voeren

<sup>29</sup> Brief van 3W aan het college van burgemeester en wethouders van 17 december 1998



bezuinigingen, het exploitatierisico van het synergieprogramma (Grand Café, sportcafé en fitnessruimte) en het exploitatierisico van vijftig procent van de platte zaal.

“De geschetste financiële opzet geeft ons het vertrouwen te kiezen voor het Polfermolengebied”, zo liet het college de gemeenteraad weten. Hoewel wel inzicht werd verschaft in de zes onderdelen van de financiering van het project en in de bekostiging van de bijdrage aan de exploitatie (500.000 gulden jaarlijks), kreeg de gemeenteraad geen cijfermatige onderbouwing van de projectkosten.<sup>30</sup>

De gekozen aanpak laat zien dat eerst de financiële mogelijkheden op een rijtje werden gezet en dat vervolgens afgekoerst werd op het omzetten van “principeafspraken in concrete overeenkomsten” over de uitwerking van het Polfermolencomplex. Voor deze uitwerking vroeg het college een periode van drie maanden, tot 1 januari 1999.

Voor de realisatie van het multifunctionele Polfermolencentrum moest met een periode van maar liefst drie tot drie en een half jaar rekening worden gehouden. Uiteindelijk werden dat zelfs bijna vier. Om deze periode te overbruggen waren noodvoorzieningen onmisbaar. Voor het schoolzwemmen, het leeszemmen en het doelgroepzwemmen waren bij het vakantiecentrum in Schin op Geul provisorische voorzieningen getroffen. En ook de duikclub kreeg onderdak, in Mosaqua in Gulpen-Wittem. Zou de zwembadfunctie van ‘De Wiegert’ weer worden hersteld dan zou dat 787.250 gulden gaan kosten. Het college koos niet voor een snel herstel van het zwembad, maar kende wel de zwemverenigingen vergoedingen toe voor de te maken kosten voor het gebruik van andere, buiten de gemeente gelegen voorzieningen. Aan de zwemvereniging werd in 1999-2001 81.679 gulden vergoed, in 2002 33.676 euro. Aan de duikvereniging werd in 2002 1.198 euro vergoed. Alle bedragen werden in de begroting verantwoord onder ‘tijdelijke voorziening zwemmen’. Voor de andere sportverenigingen zou een noodvoorziening in de vorm van een tent worden gerealiseerd. De kosten daarvan bedroegen 600.000 gulden voor drie jaar. Volgens het college “kunnen deze kosten binnen het project worden afgedekt.”

### 3.6 Het besluit over het project

Tijdens de raadsvergadering van 21 september 1998 kreeg het college veel vragen. Bij de meeste vragen was de reactie van de leden van het college: “We zullen dat in de onderhandelingen meenemen”, zo lieten wethouder W.G. (Wim) Heuts, wethouder J.H. (Jo) Jacobs, burgemeester Constant Nuytens en wethouder mr. A.M.C.A. (Kitty) Huntjens-Theunissen weten. In ruil voor tien miljoen gulden zou Holland Casino gedurende vijftien jaar het gebruiksrecht van de parkeerplaatsen op de kop van de Cauberg krijgen. Jaarlijks, zo stelden verschillende gemeenteraadsleden, beurde Valkenburg meer dan een miljoen gulden uit deze parkeerplaatsen. Wethouder Heuts antwoordde dat “het contant maken van achttien miljoen gulden over vijftien jaar in principe minder opbrengt dan het casino momenteel bijdraagt.”<sup>31</sup> Bovendien – zo verweerde de wethouder zich – had Valkenburg het geld toen nodig en niet vijftien jaar later.

De fractie van de Socialistische Partij (SP) stemde tegen het voorstel om in principe te kiezen voor het Polfermolenproject en de daarbij gehanteerde financiële opzet. De SP wenste geen lastenverhoging

<sup>30</sup> Het huidige college van B&W reageert op deze passage in dit rapport (zie bijlage 5) als volgt in een brief aan de commissie dd 28 november 2007: ‘Op dat moment was die informatie nog niet volledig beschikbaar, maar later, tijdens de besluitvorming, was alle informatie aanwezig’.

<sup>31</sup> ‘Brede steun voor Polfermolen’. In: De Limburger van 22 september 1998



voor de burger door inzet van de Zalmsnip-gelden voor een van de financiële componenten van het Polfermolenproject. De SP betwijfelde ook of de andere financiële componenten (met name van ING Vastgoed Asset Management BV en de provincie) voldoende solide en dus zeker waren. Naar de mening van de SP was te weinig onderzoek gedaan naar herbouw c.q. uitbreiding van De Wiegert en hadden in zo'n onderzoek ook externe financieringsbronnen beter tot hun recht kunnen komen. Het Polfermolenproject hing naar de mening van de SP-fractie als "het zwaard van Damocles" boven Valkenburg. De SP-fractie stemde als enige fractie tegen.

De gemeenteraadsvergadering van 2 november 1998 besloot over een voorbereidingsbesluit voor "het plangebied Polfermolen, locatie De Wiegert en e.o.". Het voorstel werd met ruime meerderheid gesteund. Alleen de SP stemde tegen: "Omdat wij tegen het realiseren van een multifunctioneel centrum in het Polfermolengebied zijn, gezien het schandalige hoge bedrag van 28 miljoen en de opoffering van de helft van de Zalmsnip, zijn wij ook tegen dit voorbereidingsbesluit."<sup>32</sup>

Op 24 november 1998 werd de 'intentieovereenkomst' tussen de gemeente Valkenburg, ING Vastgoed Asset Management BV en 3W gesloten. De looptijd van deze overeenkomst was vanaf de gemeenteraadsvergadering van 21 september 1998 tot 1 januari 1999. De in de overeenkomst in het vooruitzicht gestelde haalbaarheidsstudie had betrekking op "nieuwe recreatieve cultuur- en sportvoorzieningen" die in het Polfermolengebied moesten worden gerealiseerd. Daarnaast ging het om de herontwikkeling van het plangebied 'De Wiegert' en van het plangebied Centrumgebied. Om de haalbaarheidsstudie in goede banen te leiden werden een stuurgroep en een projectgroep in het leven geroepen. De stuurgroep werd voorgezeten door de burgemeester, de projectgroep kende een voorzitter van 3W. De deelnemende partijen waren in de groepen op basis van gelijkwaardigheid vertegenwoordigd en de stuurgroep kon alleen met unanimitieit beslissen.

Op dezelfde dag dat burgemeester Nuytens zijn handtekening onder de intentieovereenkomst zette, sloot 3W een koopovereenkomst met de eigenaren van de Scaladiscotheek en het hotel Berg en Dal. Voor een bedrag van vijf miljoen gulden gingen deze percelen op 24 november 1998 over in handen van de projectontwikkelaar. De weg naar deze overeenkomst was geplaveid door de gemeente.<sup>33</sup> In een 'side-letter' had het college de bereidheid vastgelegd de eigenaar van het Scalaperceel "als eerste de mogelijkheid te verlenen voor de vestiging van een uitgaanscentrum/megadiscotheek in Valkenburg, zodra en indien er bestemmingsplantechnisch een mogelijkheid wordt geschapen, tegen een acceptabele grondprijs." Deze belofte was nodig omdat de eigenaren van de Scaladiscotheek en hotel Berg en Dal anders niet wilden verkopen. Aan de overigens tot 2009 geldige belofte tilt de gemeente Valkenburg niet al te zwaar. Er zijn geen concrete plannen in die richting om zo'n disco mogelijk te maken. De toeristische aantrekkingskracht van Valkenburg is qua doelgroep verschoven, waardoor het uitbaten van een megadiscotheek om bedrijfseconomische redenen veel minder aantrekkelijk is geworden.<sup>34</sup>

De gemeente deed nog een toezegging. In het hotel Berg en Dal was het restaurant van de heer H. (Hubert) Haenen ondergebracht. De eigenaar van het hotel had naar de heer Haenen de verplichting om zijn restaurant voort te zetten. Daarbij was het oog gevallen op een locatie aan de Plenkertstraat. Het college "zal zich binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden positief

32 Besluitenlijst Raadsvergadering van 2 november 1998, blz. 68

33 Het huidige college van B&W reageert op deze zin in dit rapport (zie bijlage 5) als volgt in een brief aan de commissie dd 28 november 2007: 'Partijen zijn gezamenlijk opgetrokken om te komen tot aankoop van eigendommen.'

34 Gesprek met W.G. Heuts, 11 juni 2007 en gesprek met B.F.H. Mennens, 14 juni 2007



opstellen ten aanzien van de renovatie van dat pand.” De gemeenteraad werd over de inhoud van de ‘side-letter’ ingelicht in januari 1999. De commissie heeft geen andere ‘side-letters’ aangetroffen.

Het samenwerkingsverband tussen de gemeente, ING Vastgoed Asset Management BV<sup>35</sup> 3W en Samenwerkende Adviseurs Maastricht (SAM) stelden een ‘Masterplan Polfermolen’ op, dat het college aan de gemeenteraad van 18 januari 1999 toezond. In het ‘Masterplan’, dat zelf als datum november 1998 draagt, werd op inzichtelijke wijze informatie gegeven over de betekenis en gevolgen van het Polfermolencentrum. Met enige trots, want het ging om een “uniek” complex dat “niet alleen van grote toegevoegde waarde zal zijn voor onze eigen inwoners maar zeker ook voor het toerisme en de inwoners in de regio.”<sup>36</sup>

De opbrengst van de verkoop van gemeentelijke grond aan de Prinses Margrietlaan (1,53 miljoen gulden volgens het raadsvoorstel van 3 mei 1999) en van ‘De Wiegerd’ werden niet als bron gebruikt voor de financiering van het Polfermolencentrum.<sup>37</sup>

Voor het Polfermolenproject was de ondergrond van Centrum Cocarde, hotel Berg en Dal en Scala Jumbo Palace nodig. De twee laatste percelen waren op 24 november 1998 van eigenaar gewisseld en in handen van 3W gekomen. Het eerste perceel was gemeente-eigendom. Met de verkoop van de aandelen Centrum Cocarde BV was twee miljoen gulden gemoeid. Het fiscaal compensabel verlies van de Centrum Cocarde BV bedroeg op het moment van overname zeven miljoen gulden.<sup>38</sup> Op de berekening van deze compensabele verliezen komt de commissie elders in dit rapport nog terug (paragraaf 5.4.1).

Bij de uitwerking van de “unieke” combinatie van functies in het Polfermolencentrum waren de kosten opgelopen tot 35,2 miljoen gulden. Voor een deel (4,4 miljoen gulden) kwam dat omdat in het complex ook een fitnesscentrum en een grand café waren opgenomen. Voor de bouw van het complex moesten extra grondkosten (1,8 miljoen gulden) worden gemaakt en voor de grond van Centrum Cocarde moest een hogere prijs (0,5 miljoen gulden) worden betaald. Ten slotte was het nodig extra infrastructurele voorzieningen – naast de al begrote infrastructurele voorzieningen van een miljoen gulden – te treffen (0,5 miljoen gulden).

Behalve deze kosten moest rekening worden gehouden met de huur van een multifunctioneel noodonderkomen. Voor een periode van dertig maanden kon een noodhal worden gehuurd voor 645.000 gulden. Verder kwamen de kosten van inhuur van vervangende voorzieningen, van compensatie van verenigingen voor door hen te maken extra kosten en de huur van het zwembad in Schin op Geul aan de orde. Onder aftrek van de brandverzekeringspremie ging het om een bedrag van 510.000 gulden die voor rekening van de gemeente kwam en in het investeringsoverzicht voor het Polfermolencentrum was opgenomen.

35 ING Real Estate Development BV is aandeelhouder van 3W. 3W heeft aan de commissie aangegeven dat deze aandeelhouder weliswaar onder ING valt maar een geheel andere en niet daarmee te verwarren partij is dan het de hier aangegeven ING Vastgoed Asset Management BV.

36 Brief van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad van 18 januari 1999, onderwerp: multifunctioneel centrum in Polfermolengebied.

37 De redenering die daar achter zit is dat deze grond ook zou zijn verkocht als geen sprake was geweest van de ontwikkeling van een nieuw multifunctioneel centrum: “Je had als gemeente grondexploitaties. Die grond had boekwaarde. Dan ga je verkopen, dit was een permanente actie binnen de gemeente voor bepaalde ontwikkelingen. De opbrengst moest in het totaal blijven. Als ik los van deze ontwikkeling aan derden had verkocht, had ik ook opbrengst gehad.” Gesprek met W.G. Heuts, 11 juni 2007

38 Fax van Trustmaatschappij ING Bank van 9 april 1999 aan het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg a/d Geul



Van het bedrag van 35,2 miljoen gulden voor de realisatie van het complex kwam uiteindelijk 22 miljoen gulden voor rekening van de gemeente. De transactie met Holland Casino bracht de gemeente 6.799.287 gulden op. Het restant werd geleend voor 25 jaar tegen vijf procent rente. De jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijvingen) bedroegen in deze cijferopstelling 1.078.527 gulden en worden gefinancierd door de inzet van de Zalmsnip-gelden en extra heffingen op de toeristische sector (elk 400.000 gulden) en de overeenkomst met Holland Casino aangaande het onderhoud van het Kuurpark, die tot een jaarlijkse besparing van 225.000 gulden leidde. Met een taakstelling op de exploitatie van ruim 50.000 gulden kwam de financiering van deze leenkosten rond.

De bijdrage van 3W, in totaal 7,2 miljoen gulden, bestond uit twee delen. Tegenover het eerste deel, vijf miljoen gulden, stonden de huuropbrengsten. 3W berekende een rendement van acht procent over dit bedrag, 400.000 gulden. "Dat werd vertaald in de huur".<sup>39</sup> Daar moest 3W de financiering van de vijf miljoen mee dekken en daarnaast het groot onderhoud aan het pand. Tegenover het tweede deel, 2,2 miljoen gulden, stonden de compensatieprojecten.

*Schema totale investeringskosten (in guldens)*

<i>Totale investeringskosten</i>		35.200.000
Bijdrage 3W	7.200.000	
ING Trust (aandelen)	2.000.000	
		-9.200.000
Subsidie Provincie		-4.000.000
Parkeerplaatsen Cauberg <sup>40</sup>		-6.799.287
		-19.999.287
<i>Restant</i>		15.200.713
Jaarlast (afgedekt met lening over 25 jaar en 5 procent rente)		1.078.527
<i>Dekking:</i>		
- ondernemers	400.000	
- inwoners	400.000	
- besparing onderhoud kuurpark	225.000	
- taakstelling exploitatie	53.527	
<b>Totaal dekking</b>		1.078.527

Bron: Briefing Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen tijdens de raadsadviescommissie economie, financiën en toerisme en recreatie op 14 juni 2006

De grote lijnen van de financiering van het gemeentelijke aandeel in de bouwkosten van het complex waren al sinds het eerdere voorstel van september 1998 bekend. 3W zou voor de deelname aan dit project en de door hen genomen risico's worden gecompenseerd.

Het betrof:

- de parkeerplaats aan de Prinses Margrietlaan-Oost, waar zeven grondgebonden woningen zouden worden ontwikkeld. Dit project is inmiddels gerealiseerd;

<sup>39</sup> Gesprek met A.W.M. Renkens, 14 juni 2007

<sup>40</sup> De gemeente becijfert de financiële opzet BV Valkenburg Omhoog over vijftien jaar met 19,182 miljoen gulden (contante waarde). Aan exploitatiekosten hanteert zij een bedrag van 12,383 miljoen gulden. Daarmee zou dus het verschil (6,8 miljoen gulden) beschikbaar komen, alsmede "de geraamde bijdrage van 225.000 gulden jaarlijks in de onderhoudskosten van het kuurpark. Dit is bij een termijn van 25 jaar gekapitaliseerd een bedrag van afgerond 3,2 miljoen gulden. Totaal dus beschikbaar 10 miljoen gulden."



- de locatie 'De Wiegert', waar vijftig gestapelde woningen met een maximale hoogte van vier bouwlagen zouden worden gerealiseerd. Dit project is (deels) gerealiseerd;
- het terrein 'Villa Via Nova', waar sprake zou zijn van een vestiging van een AH-supermarkt. Dit project bevindt zich thans nog in de planfase, waarbij op dit moment sprake is van een andere opzet dan de oorspronkelijke;
- de bouw van maximaal honderd appartementen in de service/zorgsector in het Polfermolengebied. De doelgroep voor dit type appartementen zou – zo was de verwachting – volop gebruik maken van de vele functies van het Polfermolencomplex.

Het college legde dit pakket voorstellen ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor. In de vergadering vroeg het CDA "aandacht voor de informatie naar onze inwoners toe". Ook was het CDA ontevreden over de vaagheid van het "besluitvormingstracé". Het CDA wilde ook dat een externe werd aangezocht die de hele bewaking van het gemeentelijke aandeel in het project tot zijn of haar taak zou krijgen, inclusief ook hier weer de tussentijdse rapportages aan de raad volgens het door de raad in maart vast te stellen bewakingstracé. Het college zegde toe:

*"Het lijkt inderdaad gewenst dat in ieder geval na vanavond als het besluitvormingstraject van fase 1 als dat gevormd is dat we uiteraard naar onze burgers toe voldoende voorlichting gaan geven over mogelijkheden, onmogelijkheden van dit project met name ook de voortgang waar betreft de verwervingen."*

Ook ten aanzien van de besluitvorming deed het college bij monde van wethouder Jo Jacobs een duidelijke toezegging:

*"wij zeggen u toe, dat u betrokken zult worden bij de besluitvorming met betrekking tot de randvoorwaarden zoals die zijn weergegeven. Zoals al is aangegeven, zal de nodige besluitvorming altijd via de raad moeten gaan. Wij zullen u geregeld informeren en u betrekken bij de totstandkoming van dit project. De informatie naar de raad zal op een of andere manier gestalte moeten krijgen. We zullen daarover binnen het college van gedachten wisselen."*

Naast de SP-fractie kon dit keer ook de VVD-fractie niet instemmen met het collegevoorstel. Hoewel het naar de mening van de woordvoerder van de VVD om "mooie en gedurfde plannen" ging, vond de VVD de financiële paragraaf "te veel afhankelijk van zaken, waar dit gemeentebestuur geen invloed op heeft en daardoor te onzeker is." De SP-fractie wijzigde haar eerder ingenomen standpunt niet:

*"Wij vinden het een te risicovol plan, wat beslist de financiële doodsteek voor onze gemeente is. De burgers zullen hier ongetwijfeld het gelag voor moeten betalen."*

Met dertien tegen vier stemmen nam de raad het voorstel van het college aan.<sup>41</sup>

### 3.7 Tussen de raadsvergadering van 15 maart 1999 en die van 3 mei 1999

In de raadsvergadering van 15 maart 1999 stippelde de burgemeester de lijn uit die het college met de besluitvorming over dit grote project wilde bewandelen. Op 9 april 1999 zouden de leden van de gemeenteraad de ontwerp-samenwerkingsovereenkomst ter inzage krijgen. Tien dagen later, op 19 april 1999, zou een gemeenschappelijke commissievergadering zich over de overeenkomst buigen. Op 3 mei 1999 zou de gemeenteraad dan beslissen over de samenwerkingsovereenkomst.

<sup>41</sup> Besluitenlijst Raadsvergadering van 18 januari 1999, blz. 20 en verder





Bovendien zegde de burgemeester toe dat burgemeester en wethouders

*“tijdens elke reguliere raadsvergadering na 3 mei 1999 [...] u van de stand van zaken van het Polfermolengebied op de hoogte houden, voor zover het wezenlijke punten betreft.”*

De voornemens van het college werden als volgt uitgewerkt:

*“Schriftelijke voortgangsrapportages hebben we niet gemaakt. Dat systeem kennen we niet. Wel in commissievergaderingen. Daar wordt mondeling teruggekoppeld. Voor de rest is een schema opgesteld met wat wanneer aan de orde zou moeten komen. Ik heb het hier: Globale planning Polfermolencentrum. Ja, het voornemen is uitgesproken, maar het is niet systematisch en stelselmatig volgens een bepaald schema uitgevoerd.”<sup>42</sup>*

Het voor de gemeenteraadsvergadering van 3 mei 1999 opgestelde voorstel van het college bouwde weliswaar voort op de voorstellen en daarover genomen besluiten in eerdere vergaderingen, maar bevatte ook nieuwe elementen.

Bij de verkoop van de grond in de Prinses Margrietlaan werden van ambtelijke zijde vraagtekens gezet bij de verkoopprijs van 327 gulden per vierkante meter. Een bedrag van 400 gulden (inclusief bouwrijp maken) werd genoemd.<sup>43</sup> In het raadsvoorstel werd gemeld dat een prijs van 340 gulden per vierkante meter was overeengekomen. De totale grondopbrengst werd geraamd op 1.530.000 gulden (inclusief BTW, maar exclusief de kosten voor het bouwrijp maken van de grond). 3W meent dat dit bedrag marktconform<sup>44</sup> was.

De ongeveer even grote locatie aan de Oosterweg bevatte voldoende ruimte om daar maximaal vijftig gestapelde woningen te bouwen. Hier werd een andere berekening toegepast bij de vaststelling van de grondprijs: achttien procent van de verkoopprijs vrij op naam (voor de kleinste appartementen 17,5 procent) zou voor de ondergrond worden betaald. De ingeschatte opbrengst bedroeg 890.000 euro, de werkelijke opbrengst 757.767 euro, waarbij de eventuele opbrengst van twee patiobungalows buiten beschouwing is gebleven. Het oorspronkelijk aantal te bouwen appartementen werd niet gehaald.

Het college stelde de raad voor de samenwerkingsovereenkomst goed te keuren en ook akkoord te gaan met de verkoop(prijs) van de gemeentelijke grond aan de Prinses Margrietlaan en de Oosterweg.

Op één onderdeel moest het college de financiële uitgangspunten bijstellen.

Het betrof de noodhal. Bij nader inzien had het college een voorkeur voor een noodhal in plaats van een tent waarbij alle voorzieningen ‘onder één dak’ waren ondergebracht. De noodhal zou niet worden gehuurd, maar aangekocht. Daarmee was met inbegrip van demontage na gebruik bijna een miljoen gulden gemoeid. Extra voorzieningen aan de sportvloer, inrichting, aansluitingen voor gas, water en licht zorgden voor een extra uitgave van 135.794 gulden. Uit de verhuur van de kantine en de verkoop van de noodhal zou een bedrag van 205.000 gulden naar de gemeente terugvloeien. Geraamd was een bedrag van 645.000 gulden voor de huur van zo’n noodhal, zodat de gemeente te maken kreeg met een extra uitgave van bijna 277.000 gulden.

<sup>42</sup> Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens, 11 juni 2007

<sup>43</sup> Adviesnota van de heer Mennens en de heer De Groot aan het college van burgemeester en wethouders van 2 maart 1999

<sup>44</sup> Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007 en gesprek met P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 6 november 2007



Dat bedrag was gelijk aan het restant van de begrote renovatiekosten van 'De Wiegert'.<sup>45</sup> Door de overeenkomst aangaande de parkeerplaatsen en onderhoud park met Holland Casino bespaarde de gemeente zoals eerder al gemeld 225.000 gulden per jaar.

De ondernemingsraad van de gemeente Valkenburg legde in een brief van 20 april 1999 (dus na de commissievergadering, maar vóórafgaand aan de gemeenteraadsvergadering) de vinger op enkele voor haar zere plekken. Zo had het college laten weten dat niet alleen voor het Polfermolencolplex, maar ook voor De Bosdries en het openluchtwembad gezocht zou worden naar een gezamenlijke exploitant. Alle sportaccommodaties in de gemeente Valkenburg zouden worden geprivatiseerd.<sup>46</sup> De ondernemingsraad vroeg zich echter af of het onder een particuliere hoede brengen van het nieuwe complex en twee al bestaande, verliesgevende complexen de onderhandelingspositie van de gemeente wel ten goede zou komen.<sup>47</sup> Het college zag in de privatisering van alle sportaccommodaties "een win-win situatie" en wilde de onderhandelingen met potentiële exploitanten afwachten om te bezien of dergelijke verwachtingen zouden uitkomen.<sup>48</sup>

Namens de SP-fractie gaf J.I.M. (Jef) Kleijnen de volgende stemverklaring af:

*"Het multifunctioneel centrum aanleggen in de vorm zoals dat hier gepresenteerd is, is en blijft een doodsteek voor deze gemeente. Iedereen die zich uitspreekt voor dit waanzinnig voorstel, wat ongetwijfeld een gigantische financiële druk op onze inwoners zal leggen, zou in feite ook aansprakelijk gesteld moeten worden, als dit plan zou mislukken."*

Dit keer kreeg de SP-fractie een medestander in de nestor van de gemeenteraad, de heer J.J. Knols van Algemeen Belang. Volgens hem ontbeerde

*"dit voorstel, met uitzondering van de deal met het casino en de onroerend zaakbelasting, een deugdelijke financiële onderbouwing en met name ten aanzien van de exploitatielasten, maar wel wetende dat uw voorstel een duidelijke opwaardering voor de kern Valkenburg betekent waarvan de positieve effecten zeker aanwezig zijn, maar niet meetbaar en derhalve voor mij niet in relatie te brengen zijn tot de financiële inspanningen."*<sup>49</sup>

### 3.8 De samenwerkingsovereenkomst

Op 27 april 1999 sloten de gemeente Valkenburg en de nauw aan de gemeente gelieerde besloten vennootschap 'Valkenburg Omhoog' met Holland Casino een huurovereenkomst voor 675 parkeerplaatsen op de kop van de Cauberg. Maandelijks zou de gemeente voor het openbare parkeerterrein een huur ontvangen van 102.031 gulden (exclusief BTW). Elk jaar, te beginnen op 1 mei 2000, zou dat bedrag worden herzien aan de hand van de stijging van het consumentenprijsindexcijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het eerste jaar zou de opbrengst 1.224.375 gulden bedragen.

Tegelijk met de huurovereenkomst voor het parkeerterrein werd een tweede overeenkomst gesloten waarbij het kuurpark voor één gulden per jaar aan Holland Casino werd verhuurd voor de

45 Brief van het college van burgemeester en wethouders aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 3 mei 1999. Onderwerp: multifunctioneel centrum in Polfermolengebied

46 Het openluchtbad werd overigens gehuurd door de gemeente.

47 Brief van de ondernemingsraad aan de bestuurder de heer G.A.G. Biemans van 20 april 1999

48 Brief van gemeentesecretaris G.A.G. Biemans aan de ondernemingsraad van 26 april 1999

49 Besluitenlijst Raadsvergadering van 3 mei 1999, blz. 9



duur van twintig jaar. Daarbij nam Holland Casino de verplichting op zich voor het onderhoud van het kuurpark te zorgen.<sup>50</sup>

Intussen stelde ING Vastgoed Asset Management BV zich minder enthousiast op ten opzichte van de ontwerp-samenwerkingsovereenkomst. Op 29 december 1998 bracht ING Vastgoed Asset Management haar “verontrusting over de rol die voor ons als belegger zich inmiddels aftekent binnen de samenwerking betreffende het Polfermolenproject” over aan het gemeentebestuur.<sup>51</sup> Omdat ING Vastgoed Asset Management “slechts het synergieprogramma in de beleggings sfeer” kreeg aangeboden verdween de interesse van ING Vastgoed Asset Management in dit “deel van het geheel”. Daar kwam nog bij dat “ook de compensatie van slechts vijftig huurwoningen” voor ING Vastgoed Asset Management onvoldoende was. Met dat laatste bezwaar liep ING Vastgoed Asset Management vooruit op de op 18 januari 1999 gehouden raadsvergadering, waarin werd ingestemd met een compensatie van maximaal honderd woningen voor ING Vastgoed Asset Management. In een tweede brief aan het college van burgemeester en wethouders wees ING Vastgoed Asset Management op acht voor haar belangrijke uitgangspunten bij de gezamenlijke ontwikkeling van het Polfermolencentrum. “Hoe vanuit deze situatie verdere invulling van de plannen kan plaatsvinden” was een vraag die zich volgens ING Vastgoed Asset Management het best leende voor nader overleg met 3W en de gemeente.<sup>52</sup> Op 28 april 1999 vond dit overleg plaats. Naar aanleiding van dit beraad vroeg ING Vastgoed Asset Management een ‘time-out’ aan. Hoewel haar belangstelling als belegger “nog onverkort aanwezig” was, wilde ING Vastgoed Asset Management investering en rendement van haar betrokkenheid afwegen:

“zodra hierover meer duidelijkheid bestaat, zullen wij tot definitieve besluiten kunnen komen. Om dié reden heeft 3W als projectontwikkelaar onze positie voorlopig ingenomen.”<sup>53</sup>  
3W zou die positie uiteindelijk definitief innemen.

Anders dan 3W was ING Vastgoed Asset Management uitsluitend vanwege het beleggingsrendement toegetreden tot deze publiekprivate samenwerkingsconstructie.<sup>54</sup> Voor 3W waren de compensatieprojecten doorslaggevend. Daar ligt voor 3W haar drijfveer: onze core-business is conceptontwikkeling en onroerend goed realiseren. [...] Wij willen mooie projecten.”<sup>55</sup> Met de verwerving van de aandelen van Centrum Cocarde BV door ING Trust was de opzet van de gemeente Valkenburg om de fiscale compensabele verliezen van centrum Cocarde BV te gelde te maken ten faveure van het Polfermolencentrum, geslaagd.

Een andere opmerking betreft de doelgerichtheid ten aanzien van de inzet van de fiscaal compensabele verliezen. Vertegenwoordigers van het gemeentelijk bestuur en –ambtelijk apparaat geven aan dat van meet af aan de inzet van de fiscaal compensabele verliezen een van de redenen was om een private partij (ING) bij de ontwikkeling te betrekken die over de schaalvoordelen beschikte om deze verliezen te gelde te maken. 3W daarentegen geeft aan dat deze financieringsbron “bij toeval” en “pas later in het traject” ontstaan is. “Het inzetten van de fiscaal compensabele verliezen is volgens 3W nooit de vooropgestelde inzet geweest voor het aangaan van de PPS”.<sup>56</sup>

50 Partijen hielden daarbij – net als bij de huurovereenkomst voor het parkeerterrein – de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig op te zeggen na tien dan wel vijftien jaar. De gemeente verplichtte zich via de BV Valkenburg Omhoog jaarlijks 50.000 gulden bij te dragen voor bijzonder onderhoud, onder andere wat de waterafvoer betreft.

51 Brief van ING Vastgoed Asset Management aan het college van burgemeester en wethouders van 29 december 1998

52 Brief van ING Vastgoed Asset Management Asset Management BV aan het college van burgemeester en wethouders van 9 april 1999

53 Brief van ING Vastgoed Asset Management Asset Management BV aan het college van burgemeester en wethouders van 29 april 1999

54 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen, 7 juni 2007

55 Idem

56 Gesprek met P. Cuijpers en A.B.C. Franssen, 6 november 2007



Dat er tussen de opstelling van het eerste concept van de samenwerkingsovereenkomst en de ondertekening daarvan in april 2000 bijna een vol jaar was verstreken is in de ogen van de betrokkenen niet opmerkelijk. Integendeel zelfs: “dit is een gebruikelijke periode voor dit soort projecten.”<sup>57</sup> De samenwerkingsovereenkomst behandelt in artikel 10 de compensatieprojecten. Artikel 10 heeft betrekking op de compensatie van 3W (toen nog MBO-Ruijters) voor “het door MBO-Ruijters gedragen risico van de voorbereidingskosten, haar bijdrage in het tekort voor de financiering en de overige door haar genomen risico’s (zoals ontwikkeling en realisatie) ten aanzien van het Polfermolenproject.” Het gaat daarbij om de bouw van zeven koopwoningen aan de Prinses Margrietlaan, de bouw van maximaal vijftig koopappartementen op de gemeentelijke gronden van ‘De Wiegert’, de bouw van een supermarkt voor Albert Heijn met parkeerterrein voor ongeveer 250 parkeerplaatsen op het terrein Villa Via Nova en de herontwikkeling van de bestaande Albert Heijn en de bovengelegen kantoren door middel van uitbreiding van de winkelruimte en de realisatie van ongeveer zestien woningen ter vervanging van de huidige (leegstaande) kantoren en de aangrenzende bungalow.” Tenslotte gaat het in artikel 10 om “de bouw van honderd service en zorgappartementen binnen het Polfermolenproject.”

In dit artikel valt op dat het compensatieproject dat betrekking heeft op de bouw van de vestiging van Albert Heijn ruimer is geformuleerd dan in de eerdere versie van de conceptovereenkomst van 9 april 1999. De achterliggende gedachte bij de toevoeging van de passage over de ontwikkeling van het kernwinkelgebied was dat het college en de raad wilden voorkomen dat 3W alleen maar de krenten uit de pap zou halen. Dat zou namelijk het geval zijn wanneer het compensatieproject zich zou beperken tot de realisatie van een nieuwe supermarkt voor Albert Heijn op het terrein van Villa Via Nova. Het college en de raad wilden dat 3W óók verantwoordelijkheid zou dragen voor de mogelijk leegkomende locatie van Albert Heijn en het realiseren van een echt winkelcircuit.<sup>58</sup> Toen de commissie dit punt aan de orde stelde bij 3W, gaf zij een praktische complicatie aan. 3W wilde “de overeenkomst en ook dit artikel graag nakomen, anders had 3W deze niet getekend. [...] Maar men moet niet vergeten dat er wel een derde partij bij betrokken was. De gemeente was geen eigenaar van de gronden van de Albert Heijn, deze was in handen van een derde partij. Afhankelijk van de grondprijs die deze partij wilde vragen kon een onrendabel project ontstaan, waardoor 3W zou moeten toelagen op dat project. Dat laatste is natuurlijk niet het idee achter een *compensatie*project voor 3W”, aldus 3W.<sup>59</sup>

In de samenwerkingsovereenkomst nam de gemeente de verplichting op zich tot sloop van de opstallen in het Polfermolengebied, voor zover deze eigendom waren van Centrum Cocarde B.V. en van de gemeente zelf. Ook zou de gemeente de gronden voor de compensatieprojecten bouwrijp maken (artikel 4, lid 4.3) en zorg dragen “voor ontsluiting van deze gronden tot aan de perceelsgrenzen door een zodanige infrastructuur aan te leggen dat voornoemde gronden vanaf de perceelsgrenzen goed bereikbaar zijn.”

In artikel 6 stelde de gemeente zich garant gedurende een periode van 25 jaar om aan de exploitatie van het zwembad en de sporthal bij te dragen met maximaal 500.000 gulden per jaar. “In de onderhandelingen met de exploitanten zal nader bekeken moeten worden of een indexering van de jaarlijkse gemeentelijke bijdrage noodzakelijk is”, zo werd in hetzelfde artikel al een uitweg uit

57 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen, 7 juni 2007

58 Email van B.G.H. Mennens aan de rekenkamercommissie, 17 augustus 2007 16.46 uur

59 Gesprek met P. Cuijpers en A.B.C. Franssen 6 november 2007



deze maximalisering geformuleerd.<sup>60</sup> In artikel 8, lid 8.3 kwamen de partijen overeen de toen begrote overschrijding van 3,3 miljoen gulden in de investeringsberekening “door middel van aanpassingen alsnog te realiseren.” En wel zo “zonder dat zulks zal strijden met het Programma van Eisen Complan, het Kolpron rapport en de tussen partijen nog overeen te komen kwaliteitsnormen.” De daaruit voortvloeiende besparingen zouden voor eenderde deel ten goede komen aan de gemeente en voor tweederde aan 3W.

Artikel 9 regelde de garantstelling van 3W voor de huuropbrengsten gedurende een periode van tien jaar ingaande op de eerste datum van huur. Deze garantie bedroeg 400.000 gulden per jaar (exclusief BTW) en zou in beginsel jaarlijks worden geïndexeerd.

In artikel 12 werd de terugval van het Polfermolencentrum aan de gemeente geregeld. In dit artikel werd verwezen naar een erfpachtovereenkomst die als bijlage bij de overeenkomst was gevoegd. Na afloop van het erfpachtrecht, dus na 25 jaar, zouden de opstallen terugvallen aan de gemeente die daarvoor een vergoeding van vijf miljoen gulden zou betalen.

Met artikel 13 werden een stuurgroep en een projectgroep in het leven geroepen. Anders dan bij de intentieovereenkomst werd de wijze van besluitvorming in de stuurgroep niet geregeld. Ook ontbreken regelingen voor de vervulling van het voorzitterschap, dat overigens – zo blijkt uit de verslagen – aan de burgemeester toeviel.

In artikel 16 is een boeteregeling opgenomen bij toerekenbare tekortkomingen.

In artikel 17 is de duur van de overeenkomst (tien jaar na oplevering fase 1) vastgelegd. Eenzijdige opzegging van de samenwerking is slechts mogelijk in geval van “ernstige toerekenbare tekortkoming” en surseance van betaling of faillissement van 3W of Centrum Cocarde BV.

In artikel 20 leggen de partijen elkaar geheimhouding op aan “derden, waaronder wordt verstaan een ieder die niet bij deze Overeenkomst partij is.” Het gaat daarbij om informatie “met betrekking tot het in deze Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is.”

### 3.9 De toegevoegde waarde van het Polfermolencentrum voor de toeristische aantrekkingskracht van Valkenburg

Bij de samenwerkingsovereenkomst waren dertien bijlagen gevoegd, waaronder het Kolpron-rapport. Alle stukken zijn ter inzage gelegd. In het rapport van Kolpron werd ingegaan op de verwachte opbrengsten van het Polfermolencentrum. Om de levensvatbaarheid van het Polfermolencentrum te vergroten beval Kolpron aan om de Geulhal bij het centrum te betrekken en het exterieur en interieur van deze hal aan te passen en aan te laten sluiten op het Polfermolencentrum. De vestiging van een sportwinkel in de nabijheid (Plenkertstraat) werd als een goede aanvulling op het nieuwe centrum gezien.

<sup>60</sup> Het huidige college van B&W reageert daarop als volgt (bijlage 5): ‘Wij beschouwen dit als een normale zakelijke afspraak die anticipeert op mogelijke toekomstscenario’s’.



Een belangrijke voorwaarde voor het welslagen van het voor het complex gekozen concept waren voldoende promotie en marktwerking. De verblijfstoeristen vormen voor Kolpron een extra aan te spreken doelgroep. En dat aanspreken zou moeten gebeuren door voldoende verwijzingen en foldermateriaal in de Valkenburgse hotels en de regionale VVV's. Een even belangrijke voorwaarde voor het succes van het nieuwe centrum was aansluiting bij de zorgsector die sport kan integreren in revalidatie- en reconditioneringsprogramma's.

Het is de vraag of deze aanbevelingen van Kolpron (tijdig) zijn uitgevoerd en of ze effect hebben gesorteerd.<sup>61</sup>

Het risico van de exploitatie had de gemeente welbewust bij 3W neergelegd. 'De Wiegert' was een gemeentelijke dienst met gemeenteambtenaren. Maar dat was voor het functioneren van 'De Wiegert' geen zegen: "Die [medewerkers van 'De Wiegert'] klaagden altijd dat als ze wat wilden dat ze daar op moesten wachten tot de volgende begrotingsbehandeling in de raad. Tegen die tijd was bij wijze van spreken het zwembad al leeggelopen."<sup>62</sup> De gemeente kon zelf moeilijk met de exploitatie omgaan: "de manier waarop de accommodatie werd geëxploiteerd was echt vooroorlogs. De hele regio kwam naar Valkenburg. Er was bijvoorbeeld een wachtlijst voor het schoolzwemmen omdat er een belachelijk laag tarief voor gevraagd werd. Dit kwam, omdat de gemeente daar niet commercieel inzat."<sup>63</sup>

Ook voor toenmalig wethouder Wim Heuts hoorde de exploitatie van een zwembad, sporthal en theaterzaal niet tot de kernactiviteiten van de (gemeentelijke) overheid. Of het rapport van Kolpron in het college is besproken, kan hij zich niet meer herinneren.<sup>64</sup> Voor zijn collega Jo Jacobs was maatgevend wat 3W ervan vond.<sup>65</sup> De gemeente en 3W toonden geen aarzeling en zochten gezamenlijk naar een mogelijke exploitant van het Polfermolencomplex.

Van gemeentewege bestond aanvankelijk weinig belangstelling voor de economische levensvatbaarheid van het centrum, omdat dat probleem op het bord van 3W was gelegd. Het is daarom de vraag in hoeverre de berekeningen van Kolpron een rol hebben gespeeld bij het accepteren van het plan voor een multifunctioneel sportcentrum.

Omdat sinds het voorjaar van 2006 de exploitatie weer een gemeentelijke verantwoordelijkheid is geworden, is deze vraag relevant. Daarom ligt het voor de hand voor de verwachtingen van Kolpron ruimte in te lassen in deze reconstructie.

Voor het zwembad ging Kolpron uit van 106.400 bezoekers uit het verzorgingsgebied Valkenburg per jaar. Dit was met inbegrip van schoolzwemmen en verenigingszwemmen.<sup>66</sup> Wat deze laatste twee categorieën betreft was binnen de gemeentegrenzen sprake van negen basisscholen, een

61 De gemeentelijke bewegwijzering naar het complex, dat toen al bijna een jaar in bedrijf was, ontbrak in ieder geval tot 26 juni 2003. Navraag bij twee hotels levert op dat foldermateriaal niet voorhanden is. Informatie over de openingstijden van zwembad en andere voorzieningen is niet beschikbaar. Het huidige college van B&W wijst de commissie in haar brief dd. 28 november 2007 (bijlage 5) er op dat naar haar mening 'De Polfermolen met de bungalowparken van Landal en Schin op Geul afspraken gemaakt [heeft] dat de bezoekers van deze parken van alle faciliteiten van de Polfermolen gebruik kunnen maken. Ook met diverse hotels zijn deze arrangementen afgesproken.'

62 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens, 11 juni 2007

63 Gesprek met B.F.H. Mennens, 14 juni 2007

64 Gesprek met W.G. Heuts, 11 juni 2007

65 Gesprek met J.H. Jacobs, 11 juni 2007

66 Kolpron Consultants BV, 'Eindrapport. Verwachte opbrengsten Sport- en vrijetijdscampus Valkenburg aan de Geul.' Rotterdam 1998, blz. 34 en verder



school voor speciaal onderwijs en een school voor voortgezet onderwijs, waarvan de leerlingen tot de bezoekers van het zwembad zouden kunnen worden gerekend. Twee verenigingen hadden een rechtstreekse relatie met het zwembad: de Zwemclub Valkenburg en de duikclub. Naast deze bezoekers ging Kolpron uit van jaarlijks 60.000 toeristische bezoekers van het zwembad. Gezamenlijk zouden deze bezoekers 685.000 gulden aan baten opleveren.

Voor de sporthal waren de baten ingeschat op 129.000 gulden. Voor de platte zaal 125.000 gulden en voor de fitnessruimte 652.000 gulden. In totaal verwachtte Kolpron minstens 284.700 bezoekers. Omgerekend per dag ging het om 780 bezoekers.<sup>67</sup> Deze bezoekers zouden voor een omzet van 3,9 miljoen gulden zorgen. Dat bedrag was opgebouwd uit entreegelden en bestedingen in de sporthoreca en het grand café.

Bij deze berekeningen moeten enkele kanttekeningen worden geplaatst. Zo is het de vraag of bij de berekening van de bezoekersaantallen voor het zwembad rekening is gehouden met het grote aantal zwembaden dat zich elders in de gemeente Valkenburg bevindt. Weliswaar zijn deze zes binnenbaden en negen buitenbaden gelegen op campings, een vakantiecentrum en in hotels en daarmee niet publiekelijk toegankelijk, maar desalniettemin is het de vraag of deze mogelijkheden zijn ingecalculiseerd bij de berekening van het aantal van 60.000 toeristische bezoekers. Bij de bezoekersaantallen van de fitnessruimte komen we dit getal van 60.000 toeristische bezoekers wederom tegen. Het is de vraag of dat aantal vergelijkbaar is met het aantal te verwachten toeristische bezoekers aan het zwembad. Zo is geen rekening gehouden met fitnessmogelijkheden op en nabij de toeristische verblijfplaatsen. De drempel om een fitnessruimte te bezoeken ligt daarbij hoger dan een bezoek aan een zwembad. Een teken aan de wand is dat het fitnesscentrum op internet alleen langdurige abonnementen aanbiedt. Mogelijkheden om incidenteel gebruik te maken van de fitnessruimte komen naar buiten toe niet aan de orde.<sup>68</sup>

Ook wat de bezoekers uit het verzorgingsgebied Valkenburg betreft wijkt de grondslag voor de berekeningen af van hetgeen landelijk de norm is. Valkenburg telt relatief veel personen boven de veertig jaar en is zwaar oververtegenwoordigd in de leeftijdscategorie boven 65 jaar. Het aandeel van jongeren is in de Valkenburgse bevolking ondervertegenwoordigd. In de berekeningen werd aangenomen dat juist zij van deze accommodatie zouden gebruik maken. Accommodaties als Mosaqua Zwemparadijs in het naburige Gulpen-Wittem appelleren echter meer aan deze doelgroep.

Een laatste kanttekening op dit vlak betreft de baten uit de horecavoorzieningen. Voor de sport-horeca was uitgegaan van een gemiddelde besteding van gemiddeld 4,60 gulden per bezoeker (totaal 1,3 miljoen gulden). Dat bedrag komt overeen met de landelijke norm voor bezoek aan dit soort attracties. Voor het grand café was een indicatief cijfer van een miljoen gulden gehanteerd waar geen grondig onderzoek aan ten grondslag lag. Het totale bedrag van 2,3 miljoen gulden lag tien keer zo hoog als de door Complan in 1998 geprognosticeerde horecaopbrengst voor sporthal, zwembad en platte zaal.

Deze kanttekeningen betreffen geen wijsheid achteraf. In een ongedateerde aantekening plaatste een van de gemeenteambtenaren in de aanloop naar de besluitvorming door de gemeenteraad

67 Verslag van de gecombineerde vergadering met betrekking tot het Polfermolengebied 13 januari 1999

68 Website [www.polfermolen.com](http://www.polfermolen.com), 29 mei 2007. Onder 'fitness' wordt gemeld dat bij dat onderdeel sprake is van een langdurig commitment, waarbij drie mogelijkheden openstaan: bronze card, silver card en gold card. Telefonische navraag bij het Sport en Recreatiecentrum Polfermolen op 4 juni 2007 levert op dat voor incidenteel gebruik van het fitnesscentrum een bedrag van vijftien euro is gemoeid. Daarbij is gebruik van het zwembad (indien open) inbegrepen.



vraagtekens bij de hoge aantallen bezoekers en daaruit voortvloeiende exploitatieopbrengsten.<sup>69</sup> Zijn 'risico-inschatting' luidde als volgt:

<i>Functie</i>	<i>Baten per jaar</i> <sup>70</sup>	<i>Risico</i>	<i>Reden</i>
Zwembad	684.900	0	-
Sporthal	128.800	30.000	Scholen sporten tot nu toe minimaal in de sporthal omdat zij hun eigen gymzaal hebben
Platte Zaal	125.460	30.000	Niet alle verenigingen zullen gebruik maken van de platte zaal. Er zal niet een kwart van de bruiloften in de platte zaal plaatsvinden
Fitness	652.000	100.000	1140 leden is zeer veel. Er is wel rekening gehouden met relatief grote groep 65+ ers maar niet met de samenstelling van de beroepsbevolking (veel horeca). Ik schat in dat er 200 minder gerealiseerd worden
Sporthoreca	1.300.000	250.000	Door minder bezoekers en feit dat veel bezoekers helemaal niets zullen besteden
Grand Café <sup>71</sup>	1.000.000	250.000	1.000.000 is puur indicatief. Risico-inschatting is puur indicatief
<b>Totaal</b>	<b>3.891.160</b>	<b>630.000</b>	

Er is destijds bewust of onbewust voor gekozen deze ambtelijke waarschuwing niet in de informatievoorziening aan de gemeenteraad op te nemen. De meeste direct betrokkenen kunnen zich de ambtelijke waarschuwing niet herinneren en hechtten ook niet veel betekenis aan het rapport van Kolpron.

Een gebrek aan aandacht voor de exploitatie van het Polfermolencentrum kan de gemeenteraad niet worden verweten. Bij de bespreking van de plannen voor het Polfermolengebied in een gecombineerde commissievergadering op 13 januari 1999 kwam deze kwestie uitgebreid aan de orde. Mevrouw Y.P.M. Verhoeven (SP) wilde graag de cijfers zien waarmee het college over de economische levensvatbaarheid van het nieuwe centrum zo schermde. Dat gold ook voor het VVD-raadslid, mevrouw S.A.M. Groot, die het benodigde bezoekersaantal onrealistisch hoog vond. De reactie van de verantwoordelijk wethouder, mevrouw mr. A.M.C.A. (Kitty) Huntjens-Theunissen, luidde:

*“Die cijfers zijn wel doorgerekend. Dit is in eerste stadium al door Complan gebeurd. Daarna is nog eens een check gepleegd en men vindt de cijfers toch verantwoord.”<sup>72</sup>*

Daar liet de raad het bij.

De aan de commissie ter beschikking gestelde omzetcijfers over de jaren 2003 tot en met 2005 bevestigden de rooskleurige inschatting in de plannen voor de bouw van het Polfermolencentrum.

69 Bart Mennens, 'Exploitatie-inschatting', z.j.

70 Naar de mening van de commissie wordt hier 'omzet' in plaats van 'baten' bedoeld.

71 De omzet en de kosten van het Grand Café zijn in aan de commissie ter beschikking gestelde documentatie niet specifiek vermeld.

72 Verslag van de gecombineerde vergadering met betrekking tot het Polfermolengebied dd 13 januari 1999, blz. 3, 14 en 28





Schema geprognosticeerde versus gerealiseerde omzet Polfermolencentrum in euros

	Schatting Kolpron	2003	2004	2005
Zwembad	310.945	353.000	357.000	355.000
Sporthal	58.475	62.000	95.000	101.000
Platte Zaal	56.959	37.000	48.000	70.000
Fitness	296.008	242.000	356.000	345.000
Sporthoreca	267.860	263.000	278.000	246.000
Grand Café <sup>73</sup>	453.000			
<b>Totaal (zonder Grand Café)</b>	<b>990.247</b>	<b>957.000</b>	<b>1.124.000</b>	<b>1.117.000</b>

Naast de exploitatieopbrengsten zijn de exploitatie-uitgaven van belang. Complan had deze uitgaven alleen voor de sporthal, het zwembad, de platte zaal, de sporthoreca en de aanvankelijk geplande, maar later vanwege overcapaciteit in het Limburgse heuvelland geschrapte squashbanen berekend op jaarlijks 908.000 euro. De exploitatie-uitgaven van de fitnessruimte en het grand café zouden jaarlijks op 619.710 euro komen te liggen, zo werd van gemeentewege ingeschat. De helft waren personele kosten.

In werkelijkheid lagen deze kosten veel hoger en wel als volgt (in euro):

2003	1.487.900
2004	1.450.605
2005	1.603.158

De gemeenteraad ging op 3 mei 1999 akkoord met:

- De samenwerkingsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen;
- De verkoopprijzen van de gronden aan de Prinses Margrietlaan en Oosterweg;
- De aankoop en aanleg van de multifunctionele noodhal conform concept 1;
- Het beschikbaar stellen van de benodigde kredieten conform de financieringsopzet van het Polfermolenproject;
- Het beschikbaar stellen van het restant krediet van de renovatie van De Wiegard (277.322,50 gulden) ten behoeve van de realisatie van de multifunctionele noodhal.

73 De omzet en de kosten van het Grand Café zijn in aan de commissie ter beschikking gestelde documenten niet specifiek vermeld.



### 3.10 De exploitatie

[het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen]

Op 25 april 2006, acht dagen voordat een nieuw college met grotendeels nieuwe politieke samenstelling zou aantreden, was “het moment aangebroken waarop de exploitatie van sport en recreatiecentrum Polfermolen daadwerkelijk overgenomen [kon] worden.”<sup>74</sup>

[Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen.]

Op 25 april 2006 ging het college akkoord met de ondertekening van de op deze onderwerpen betrekking hebbende overeenkomsten.<sup>75</sup> Het betrof drie overeenkomsten:

- overeenkomst overdracht exploitatie dd. 3 mei 2006 tussen BV Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen (Sports and Leisure Holding BV/de heer T.H.H.M. Hendriks, verkoper en BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen (de heer A.W.M. Renkens), koper;
- overeenkomst dd. 3 mei 2006 tussen Gemeente Valkenburg aan de Geul (de heer drs. C.A.C.M. Nuytens), Centrum Cocarde BV (3W Vastgoed BV/ de heer N.H.K.J. Eurlings/ de heer A.B.C. Franssen RA) en BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV (de heer A.W.M. Renkens);
- overeenkomst in de plaatsstelling dd. 3 resp. 4 mei 2006 tussen Centrum Cocarde BV (de heer N.H.K.J. Eurlings/ de heer A.B.C. Franssen RA) verhuurder, BV Sport- en Recreatiecentrum De Polfermolen (de heer T.H.H.M. Hendriks) huurder, en BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen (de heer A.W.M. Renkens) in de plaats te stellen huurder.

De teksten van de drie overeenkomsten werden op 26 april 2006 vastgesteld. De overeenkomsten werden vervolgens ondertekend op 3 mei in Valkenburg en in één geval op 4 mei in Zeist namens SLG.

Op 3 mei traden drie nieuwe wethouders aan:

*“meteen toen ik wethouder werd, werd ik geconfronteerd met de exploitatieoverdracht. Dat kwam omdat het voormalige college diezelfde dag een handtekening had gezet. Ik was er niet vrolijk van. Ik ben daarmee geconfronteerd. Ik was er niet gelukkig mee. Op zich waren ze er toe bevoegd, maar het is een ongeschreven regel dat je ‘de winkel openhoudt, maar niet meer doet’ als oud-college.”<sup>76</sup>*

Maar over deze ongeschreven regel bestaat in Valkenburg aan de Geul geen eenheid van opvatting:

*“We kennen geen demissionaire periode. Niet dat we bewust zeggen dat we onbeperkt doorgaan. Met deze zaak waren we al lang blij dat we tot een oplossing konden komen. Het is absoluut geen opzet. We maken ook geen documenten van overdracht.”<sup>77</sup>*

[Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen.]

74 Collegenota van B.F.H. Mennens van 25 april 2006, registratienummer 1479, blz. 3

75 Verslag van de vergadering van het college van burgemeester en wethouders op 25 april 2006, agendapunt 4

76 Gesprek met mr. F.M.W.M. Leenders-Habets op 5 juni 2007

77 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007. In het verslag van de gemeenteraadsvergadering van 3 mei 2006 wordt overigens wel van “demissionaire” wethouders gesproken.



### 3.11 De hoogbouw

De plannen van 3W voor woningbouw in het Polfermolengebied op de plek van de Geulhal, een van de vier compensatieprojecten, zorgden voor veel deining. Aanvankelijk was het de bedoeling 93 woningen (appartementen) te realiseren in vijf woonblokken, waarvan de hoogte varieerde tot zo'n twintig meter. Voor dit bouwplan had 3W naar eigen zeggen veel geld en prestige aangewend: als architect werd de oud-rijksbouwmeester van België aangetrokken.<sup>78</sup>

De 'torenflats' oogstten stormen van kritiek die hier in het kort wordt weergegeven aan de hand van de bespreking van het plan in de gemeenteraadsvergadering van 31 oktober 2005. Zo wees de heer H.M.J. (Eric) Huids (CDA) allereerst op de inpasbaarheid van het bouwplan in het beeldkwaliteitplan uit 1998, het bestemmingsplan van 2001 en het Masterplan Polfermolen van november 1998. Op dat punt lagen de standpunten diametraal tegenover elkaar. Tegenover de mening van diegenen die het bouwplan aan de hand van deze documenten hadden gewogen en te licht bevonden stond de opvatting van het college. Het Masterplan Polfermolen had naar de mening van het college een inmiddels achterhaalde betekenis. Het plan was opgesteld om de aanvraag voor subsidie uit het Fonds Stads- en dorpsvernieuwing alsmede voor de economische subsidie van de provincie te ondersteunen. Het bestemmingsplan was naar de mening van het college voor deze locatie niet meer actueel. En ook in het beeldkwaliteitplan zag het college geen beletsel om mee te werken aan nieuwe, kwalitatief hoogwaardige bebouwing die de plaats zou innemen van het in deze omgeving detonerende gebouw van de Geulhal. Om het project van start te laten gaan had het college besloten gebruik te maken van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij het college de bevoegdheid krijgt om ten behoeve van de realisatie van projecten vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan.<sup>79</sup> Tevergeefs probeerden enkele leden van de gemeenteraad deze bevoegdheid weer in handen te geven van de raad.<sup>80</sup>

Een tweede bron van verdeeldheid waren de kosten van het project: "Ook de financiële consequenties zijn de fractie onvoldoende duidelijk. Tot dusver is verteld dat minder woningen resulteren in minder opbrengsten voor de gemeente en er bovendien een kans is op mogelijke schadevergoedingen. Daarnaast is het de fractie niet duidelijk wie de opruimingskosten voor de Geulhal bekostigt en wie het terrein bouwrijp maakt. Staan deze kosten in verhouding met de mogelijke opbrengsten en/of mis te lopen opbrengsten?"<sup>81</sup> De CDA-fractie had deze vragen en twijfels buiten de raadszaal geregistreerd. Tegenstanders van het bouwplan hadden met ballonnen de bouwhoogte gemarkeerd en zo'n achthonderd handtekeningen opgehaald onder medestanders in het verzet tegen deze 'torenflats'.

Mede namens twee van de drie andere coalitiepartijen, Algemeen Belang en Inwoners Belangen Groot Valkenburg, diende de heer H.M.J. (Eric) Huids een motie in:

*“overwegende dat wij geen goedkeuring kunnen geven aan het huidige voorliggende plan inzake het Polfermolengebied, waarbij wij refereren aan het beeldkwaliteitplan en Masterplan Polfermolen,*

78 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007. Het aantal woningen op deze locatie fluctueert in de plannen. In de besprekingen en onderhandelingen met ING Vastgoed Asset Management, respectievelijk 3W is sprake van aantallen tussen de 80 en 110 wooneenheden. Bij plannen met aantallen onder de honderd wordt consequent de nadruk gelegd op de hoge stichtingskosten en het rendement van dit project dat met de bouw van minder dan honderd wooneenheden onder druk zou komen te staan.

79 Raadsnota 'Ontwikkeling Geulhallocatie' van 20 februari 2006, blz. 1 en 2

80 Besluitenlijst raadsvergadering van 12 september 2005 en 9 januari 2006

81 Besluitenlijst van de vergadering van de gemeente raad van Valkenburg aan de Geul, blz. 31



voorts overwegende dat de verdere voortgang volgens de huidige plannen gestopt dient te worden,

dragen wij het college van burgemeester en wethouders op, om binnen één maand terug te komen met nieuwe plannen die meer recht doen aan de uitgangspunten van voornoemde beeldkwaliteitplan en Masterplan Polfermolen,

dat deze nieuwe plannen inclusief de financiële onderbouwing in een separate raadsvergadering – niet later dan 12 december a.s. – behandeld dient te worden, dat de zienswijzentermijn met één maand verlengd dient te worden, en gaat over tot de orde van de dag”.

Het college schaarde zich achter de motie.

*“[Wethouder J.H. Jacobs] vindt het op zich een redelijk voorstel. Het college zal er zorg voor dragen uiterlijk 12 december 2005 bij de raad te komen om aan te geven over welke mogelijkheden het college beschikt. Hij heeft altijd al aangegeven – al is het een artikel 19 lid 2 procedure – dat de raad de mogelijkheid geboden wordt inspraak te hebben over wat er gedaan wordt. Het is het belangrijkste dat het college met partijen aan tafel gaat en men tot conclusies kan komen waar de meerderheid van de raad zich in kan vinden.”*

Eind november werden de contouren van het aangepaste plan bekend. Eerst voor de camera van ‘TV Valkenburg’ op 20 november en twee dagen later in de commissievergadering stedelijke ontwikkeling, economie en toerisme lichtte wethouder J.H. Jacobs al een tipje op van de sluier over de gewijzigde opzet van het bouwproject. Uitgangspunt bleven vijf woonblokken, maar de hoogte zou worden teruggebracht. Dat zou per blok een woonlaag schelen. Het aantal appartementen zou daardoor beperkt blijven tot 63. Ter compensatie zou aan de Plenkertstraat op de locaties van het Chinese restaurant en het reisbureau Spauwen de mogelijkheid worden geboden voor 31 appartementen. Toen de commissie 3W met dit alternatief confronteerde gaf 3W aan:

*“De gemeente bezat die grond helemaal niet en was daar geen partij. 3W ziet niet zo goed in wat daar dan de compensatie aan is. Ook zonder de compensatieregeling in de samenwerkings-overeenkomst hadden we als ontwikkelaar kunnen proberen om daar te gaan ontwikkelen.”<sup>82</sup>*

Maar een dag na de commissievergadering bleek de wethouder iets te vroeg te hebben gejuicht:

*“Op 23 november 2005 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen hem[burgemeester Nuytens], wethouder Jacobs en de directeur van 3W. Toen zijn de eerste – zij het heel globale – cijfers tot het college gekomen en is aangegeven dat als er zus gekozen wordt heeft dat die consequenties, als er zo gekozen wordt heeft het dat soort consequenties. Die cijfers waren nog uitermate globaal. Nadien is intern binnen het college gesproken dat het geen gegevens waren die gebruikt konden worden om richting de raad over te brengen.”<sup>83</sup>*

Op de valreep werd de impasse tussen de gemeente en 3W doorbroken:

*“Dit contact heeft hedenmorgen redelijk vroeg plaatsgevonden en heeft er gelukkig toe geleid, dat hedenmiddag om 12.00 uur een overleg heeft plaatsgevonden tussen het college – vanwege de snelheid waarin deze afspraak gemaakt is, was het college vertegenwoordigd*

82 Gesprek met de heer A.B.C. Franssen RA en P.M.A. Cuijpers op 6 november 2007

83 Besluitenlijst Raadsvergadering van 12 december 2005, blz. 2 en 3



*door wethouder Jacobs, de algemeen directeur/gemeentesecretaris en hem (de burgemeester), de andere leden van het college waren verhinderd – en de directie van 3W. Het college begint hoop te krijgen dat er een mogelijkheid is tot een bepaalde oplossing, zij het dat iedere oplossing betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden. Het college heeft het vertrouwen dat hedenochtend over en weer de basis gelegd is voor een aantal voorstellen die voldoen aan hetgeen de raad in de motie gevraagd heeft, en die zouden kunnen leiden tot standpuntbepaling en tot een oplossing van deze problematiek. Dat betekent dat het college op dit moment de raad nog onvoldoende kan informeren.”<sup>84</sup>*

Burgemeester Nuytens stelde daarom voor in een extra raadsvergadering op 9 januari het aangepaste plan te bespreken. De ‘adaptieve’ koers van het college ontlokte het raadslid mevrouw M.P.G. (Marij) Verheggen-Penders de uitspraak dat het college even onvoorspelbaar was als het weer.

De onbestemde gevoelens in de raad kon het college niet wegnemen met het voorstel dat ze aan de gemeenteraadsvergadering van 9 januari 2006 voorlegde. Het was geen inhoudelijk, maar een procedureel voorstel. Het college had gekozen voor de uitwerking van twee varianten. De eerste variant (B) behelsde de bouw van tachtig appartementen in vijf woonblokken met een maximale hoogte van dertien meter. De tweede variant (E) betrof de bouw van de brede school op de Geulhallocatie. Met het weglaten van dertien appartementen was volgens het college voor de gemeente een bedrag van 650.000 euro gemoeid. Hoewel de twee varianten nog moesten worden uitgewerkt, wilde het college vaart zetten achter dit project. Dat stuitte in de raad op protest:

*“Zeker niet gezien het feit dat de burgemeester opnieuw hoge bedragen, miljoenenclaims, los laat naar de pers en inwoners toe, op een zeer intimiderende toon. Elke maand uitstel zou de gemeente 20.000 euro gaan kosten en als er binnen het bestemmingsplan en de samenwerkingsovereenkomst met 3W gebouwd zou worden dan zou 3W voor zo’n 1,5 miljoen euro de boot ingaan. Dit hoeft de gemeente zich niet aan te trekken, aangezien dit voor rekening van 3W komt. Verder zou de gemeente eventueel 650.000 euro aan inkomsten mislopen (minder grondinkomsten en leges). Dit geeft geen pas, vertroebelt het politieke klimaat, is suggestief en geeft geen teken van openheid en helderheid. Waar zijn deze uitspraken op gebaseerd?”<sup>85</sup>*

Op 20 februari 2006 stelde het college aan de gemeenteraad voor te kiezen voor de variant van de brede school als het bestuur van het Stella Maris College zou voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De garantie wordt afgegeven door Stella Maris dat de school voor een periode van 15 jaar gevestigd blijft in Valkenburg;
- De school bereid is om een bedrag van 560.000 euro beschikbaar te stellen uit hun onderhoudsvoorziening;
- De school bereid is het te behalen exploitatievoordeel door het realiseren van een nieuwbouw volledig in te zetten voor de realisatie van het campusmodel;
- De school een marktconforme huurprijs betaalt voor het gebruik van het sportcentrum Polfermolen.<sup>86</sup>

<sup>84</sup> Idem, blz. 3

<sup>85</sup> J.L.M. Kleijnen in besluitenlijst raadsvergadering 9 januari 2006, blz. 8

<sup>86</sup> Raadsnota Ontwikkeling Geulhallocatie’ voor de raadsvergadering van 20 februari 2006, blz. 10. Aan deze voorwaarden lijkt blijkens uitspraken van wethouder H.M.L. Dauven op 28 augustus 2007 te zijn voldaan. Het Stella Maris College blijft nog minimaal vijftien jaar gehuisvest in Valkenburg. De Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs wil 560.000 euro bijdragen aan de bouwkosten van de brede school en jaarlijks 30.000 euro bijdragen aan de exploitatiekosten. Zie ook De Limburger van 29 augustus 2007 (editie Heuvelland) ‘Stella Maris nog 15 jaar in Valkenburg’



In een motie werd het college verzocht de haalbaarheidsstudie voor de brede school volledig uit te werken en daarover terug te rapporteren in de eerstvolgende vergadering van de commissie Stedelijke Ontwikkeling, Economie en Toerisme. Verder werd het college gevraagd plannen voor woningbouw op deze locatie tot nader order aan te houden. Tenslotte hield de raad rekening met een 'worst case'-scenario: indien de plannen voor variant E, zijnde de brede school niet (financieel) haalbaar bleken te zijn, dienden wederom verschillende alternatieven met betrekking tot woningbouw, rechtdoende aan het huidige regelgevingkader, inclusief een gedegen financiële onderbouwing en risicoanalyse, aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

3W laat de commissie weten, dat zij voorheen door het college was gevraagd om mee te denken voor de realisatie van de brede school. Daarom heeft 3W ook het aanbod harerzijds gedaan<sup>87</sup>

### 3.12 Claims en compensatie

#### 3.12.1 Claims

In de afgelopen jaren zijn in de discussie over het Polfermolenproject en de daaraan verbonden compensatieprojecten vragen gesteld over de verplichtingen van de gemeente jegens 3W en claims. De eerste vraag is of inderdaad bedreigd is met claims en schadevergoedingen omdat van de oorspronkelijke afspraken zou worden afgeweken. De tweede vraag is hoe het precies zit met de wijze waarop 3W 'gecompenseerd' zou moeten worden voor het verlies van het compensatieproject op de Geulhallocatie.

Over de eerste vraag lopen de antwoorden waarop de commissie in dit onderzoek is gestuit uiteen. Aan de ene kant is de commissie de opvatting voorgehouden dat claims (voor schadevergoeding) onvermijdelijk zijn in het geval een compensatieproject niet of in sterk afgezwakte vorm doorgaat. Oud-burgemeester Nuytens is ervan overtuigd dat dreiging met zulke claims ook is uitgesproken:

*"Ja. Zeker is dat ambtelijk naar voren gekomen. 3W is ook een organisatie met afdelingen. Met name is dat uit zo'n afdeling naar voren gekomen. U bent zeker de naam van de heer Franssen tegengekomen. In contacten met Ward Vleugels en Nico Eurlings kun je dingen makkelijk regelen. Maar op ambtelijk niveau stelde de directeur financiën [van 3W] zich star op. Ik ben zelf niet bij die gesprekken geweest, maar dat signaal is wel doorgegeven."*<sup>88</sup>

Oud-wethouder J.H. Jacobs bevestigt het verhaal van de burgemeester:

*"Denk eraan we gaan daar advocatuur op zetten. Dat hoor ik De Groot [directeur stedelijke ontwikkeling van de gemeente] nog zeggen."*<sup>89</sup>

In alle toonaarden wordt dit ontkend door de heer Franssen van 3W:

*"Nooit over gesproken. Heeft ook geen zin. [...] We werken altijd samen met de gemeente. Problemen die er zijn moeten worden opgelost. [...] Waar komt dit [dreigen met claims] vandaan?"*

87 Gesprek met P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 6 november 2007

88 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007

89 Gesprek met J.H. Jacobs op 11 juni 2007



Ook als de heer Franssen een tweede keer naar het dreigen met claims wordt gevraagd houdt hij voet bij stuk:

*“Dat hebben we ook uit de krant vernomen. [...] Afspraken maak je om die na te komen. Dat dat wordt geroepen, dat kan ik me voorstellen. Maar dat [dreigen met claims] hebben wij nooit gedaan.”<sup>90</sup>*

Bedragen zijn – als zulke dreigingen ooit zijn geuit – in ieder geval nooit hardop uitgesproken. Volgens oud-burgemeester Nuytens zijn “intern schattenderwijs getallen genoemd.” Volgens oud-wethouder Roger Huntjens “[kan] wethouder Jacobs dat zo opnoemen, want ik kan mij herinneren dat hij een spreadsheet heeft gemaakt met stichtingskosten en berekeningen wat de verliezen zouden zijn.”<sup>91</sup> De commissie heeft bij de heer J.H. Jacobs getracht deze spreadsheet te achterhalen, maar deze bleek minder omvattend dan de heer Huntjens zich herinnerde of destijds dacht.

Bij het bovenstaande moet worden aangetekend dat in de discussie over claims vaak twee zaken aan de orde zijn. Aan de ene kant ‘claims’ in de zin van eisen tot schadevergoeding van de projectontwikkelaar bij aantoonbaar tekortschieten door de gemeente en aan de andere kant het door de gemeente mislopen van legesgelden en andere financiële voordelen bij het niet-doorgaan van bepaalde bouwprojecten.

### *3.12.2 Het recht op compensatie verder uitgediept*

Of 3W met succes schade zou kunnen verhalen op de gemeente als door buiten de schuld van het college aan de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst zou worden getornd is een andere vraag. Ook daarover lopen de meningen uiteen. Volgens oud-wethouder Wim Heuts was geen sprake van een resultaatsverplichting van de zijde van het gemeentebestuur en kon het college dus ook niet worden aangesproken als na alle inspanningen van de zijde van de gemeente een project toch geen doorgang kon vinden:

*“Ik kan me voorstellen dat 3W daar advocaten op zet. Maar de intentie van het gemeentebestuur was dat wij en ook ik geen resultaatverplichting wilden. Ik ben daar heel expliciet over geweest in die tijd. Dat zou betekenen dat je de andere partij een oneindige vrijheid geeft.”<sup>92</sup>*

Ook oud-wethouder Jacobs deelt deze opvatting:

*“Maar nogmaals ik ben van mening dat 3W heel eerlijk gezegd precies wist dat we ons moesten inspannen om het te halen.”*

Hier tegenover staat de opvatting van oud-burgemeester Nuytens:

*“Het is een mix. Aan de ene kant heb je dit contract met toch in zekere zin in ieder geval een afdwingbare aanspraak op. Je kunt natuurlijk zeggen ‘moet het persé in de Plenkertstraat, moet het persé honderd zijn’. Daar kun je over onderhandelen. Aan de andere kant was bij de bouw van de woningen in de Plenkertstraat intussen door het college en met 3W over een heel concreet bouwplan overlegd plus heel nadrukkelijk op basis van gesprekken over het plan met de bekende hoogte waarvan de raad zegt dat willen we niet. Daar hebben we op mijn kamer met Ward Vleugels en de wethouders uit de vorige periode over gesproken.*

<sup>90</sup> Idem

<sup>91</sup> Gesprek met mr. R.H.G.G. (Roger) Huntjens op 11 juni 2007

<sup>92</sup> Gesprek met W.G. Heuts op 11 juni 2007



*Ik heb gezegd: “denk erom. Wat we nu gaan doen met elkaar, daar gaan we ook voor.”  
Als college hebben we [toen] gezegd: we gaan voor dit bouwplan.*

[de commissie:] Was dat naar uw mening opgewekt vertrouwen?

[oud-burgemeester Nuytens:] *“Ja. Exact. Ze mochten erop rekenen. Het college verleent ook de bouwvergunning. Kijk, de discussie over artikel 19 lid 1 en lid 2 is in die zin niet bepalend dat je wel een verklaring van Gedeputeerde Staten nodig hebt van geen bezwaar. Lid 2 is college en lid 1 is raad in eerste instantie. De raad heeft steeds gezegd lid 1. Wij hebben steeds betoogd dat hoeft niet. Moet je dat doen, mag je dat niet doen. Het kan binnen provinciale normering. Die partij [3W] kan daar staat opmaken. Die zou kunnen afdwingen: opgewekt vertrouwen en gewekte verwachtingen kom je niet na. Zeker op de manier waarop je bij wijze van spreken het plan verdedigt. Als je in de raad heel snel omgaat, dan hebben we nog eerder kans op schadeclaim aan je broek dan wanneer je je tot het uiterste verdedigt. Uiteindelijk is niemand tot het onmogelijke gehouden. We moesten het tot het uiterste verdedigen.”<sup>93</sup>*

De tekst van de desbetreffende passages in de samenwerkingsovereenkomst luidt als volgt:

“De gemeente zal al het nodige doen om de relevante procedures in het kader van de ruimtelijke ordeningsregelgeving (bestemmingsplannen, eventueel benodigde anticipatieprocedures, verlening van bouw- en milieuvergunningen) zo spoedig mogelijk te laten verlopen, uiteraard met in achtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en van de rechten die derden op grond van de betreffende regelgeving hebben (zoals inspraak, bezwaar en beroep). Het ter zake noodzakelijke nieuwe bestemmingsplan zal nog aan de raad ter vaststelling moeten worden voorgelegd en ter goedkeuring aan het College van Gedeputeerde Staten moeten worden aangeboden. De gemeente behoudt hierbij echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de ruimtelijke ordeningsprocedures, hetgeen onder meer inhoudt, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake zal zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de te sluiten overeenkomst, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente:

1. bezwaren van derden honoreert;
2. nalaat rechtshandelingen te verrichten;
3. publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.; en

“De gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk de contingenten voor woningen te verkrijgen, die in deze Overeenkomst worden genoemd als benodigd voor de ontwikkelingen realisatie van de Compensatieprojecten en de Volgende Fasen.”<sup>94</sup>

In de overeenkomst werden deze contingenten al toegewezen voor de Prinses Margrietlaan. Voor ‘De Wiegerd’ had de gemeente “een inspanningsverplichting met hoge prioriteitswaarde”. Voor de Geulhallocatie lag de situatie duidelijk gecompliceerder: “met betrekking tot de gewenste servicezorg appartementen zal overleg plaatsvinden tussen partijen en de Provincie over het verkrijgen van honderd extra contingenten.” Artikel 10 somt de compensatieprojecten op en wijst in dat verband op “de bouw van honderd service en zorgappartementen in het Polfermolenproject.” Voor dat onderdeel van de compensatieprojecten en voor de andere onderdelen zou 3W “tijdig een bouwvergunning aanvragen en een afnameverplichting van de gronden van een Compensatieproject [hebben], zodra

93 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007

94 Artikel 5, lid 5.1 en 5.2 van de Samenwerkingsovereenkomst 14 april 2000





de bouwvergunning voor het betreffende Compensatieproject onherroepelijk is en de contingentering verzekerd is.”

3W legt deze passages uit op de volgende wijze. Wat de in de samenwerkingsovereenkomst genoemde projecten betreft hanteert 3W een bepaalde mate van flexibiliteit. De looptijd van dit soort projecten is zodanig dat de bestemming van de projecten wat bestemming betreft aan wijziging onderhevig zijn. Daarbij laat 3W zich door marktontwikkelingen leiden:

*“De markt fluctueert. We hebben een ander project drie keer veranderd. Van woningen naar kantoren, van gesubsidieerde woningbouw naar vrije sector.”<sup>95</sup>*

Tegenover deze flexibiliteit stelt 3W dat het wegvallen van (onderdelen van) compensatieprojecten niet zonder consequenties is:

*“Vrijkomende locaties [moeten] worden ingezet voor de compensatie van de honderd serviceappartementen. We hebben gezegd die claim schrijven we op de lat. Totdat we zeker weten waar we op uit komen. Ik heb letterlijk gezegd: we schrijven het gewoon op de lat.”<sup>96</sup>*

Toenmalig wethouder Jacobs werd op 9 januari 2006 gevraagd welke vrijkomende locaties daarbij aan de orde zouden zijn. Zijn antwoord formuleerde hij buitengewoon voorzichtig:

*“Wethouder Jacobs antwoordt dat het Pradoegebouw in handen is van Wonen Zuid, deze heeft een voorkeursrecht op het gebouw. 3W komt derhalve bij het Pradoegebouw niet in beeld. Ten aanzien van de bibliotheek zal er eerst overleg met het bestuur van de bibliotheek plaatsvinden. Indien de brede school gerealiseerd zou worden met een bibliotheek is het volgens wethouder Jacobs logisch dat de opbrengst van de huidige bibliotheek ingebracht wordt om tot een realisatie van het totaalconcept te komen.”<sup>97</sup>*

In het overleg met 3W is van de zijde van de gemeente gewezen op ontwikkelingen en mogelijkheden voor invulling van de compensatieafspraken op andere locaties dan in de samenwerkingsovereenkomst voorzien.

Op 10 februari 2006 liet 3W de gemeente desgevraagd weten dat bij het niet doorgaan van de bouw van tachtig appartementen op de Geulhallocatie 3W de kosten van 3W 3,9 miljoen euro zouden bedragen. Als de gemeente ten behoeve van de brede school de grond van de Geulhallocatie zou willen verwerven, dan was 3W daartoe bereid. Daarvoor zou dan 3,9 miljoen euro (exclusief BTW) moeten worden betaald. De directeur Financien heeft aangegeven dat volgens de fiscale adviseur van de gemeente deze overdracht vrij van BTW en overdrachtsbelasting zou kunnen plaatsvinden <sup>98</sup> In dat bedrag waren geen sloopkosten inbegrepen van de oude Geulhal waar rekening moest worden gehouden met de aanwezigheid van grote hoeveelheden asbest. In het aanbod van 3W was ook de mogelijkheid ingebouwd van een uitruil van de grond in het Polfermolengebied met de huidige locatie van het Stella Maris College.<sup>99</sup>

<sup>95</sup> Gesprek met T.M.A.Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007

<sup>96</sup> Idem

<sup>97</sup> Besluitenlijst raadsvergadering van 9 januari 2006, blz. 21

<sup>98</sup> Gesprek met A.W.M. Renkens op 14 juni 2007 en in het bijzonder op 30 oktober 2007. Brief Deloitte aan de heer Renkens van 22 januari 2007

<sup>99</sup> Brief van 3W aan de burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul van 10 februari 2006, referentie HR/mw



3W gaat ervan uit dat de compensatieregeling uitkomt op ongeveer 175 wooneenheden. De oorspronkelijk honderd appartementen op de Geulhallocatie vertegenwoordigen voor 3W de waarde van 100/175 van het bedrag van 2,2 miljoen gulden (een miljoen euro) dat 3W 'de onrendabele top' noemt en de bijdrage is van 3W aan de financiering van het Polfermolencentrum. Dit betekent dat 3W 550.000 euro "op de lat schrijft". Zou de gemeente de grond van de Geulhallocatie in eigendom willen verwerven voor de bouw van de brede school, dan wil 3W daar 3,831 miljoen euro (exclusief BTW) voor ontvangen. De commissie heeft 3W gevraagd waar dit bedrag op gebaseerd is. "Dit betreft uitsluitend de kostprijs voor 3W, niet meer en niet minder."<sup>100</sup> Bovenop dit bedrag komt dan nog het bedrag van 550.000 euro, tenzij de gemeente 3W het recht van ontwikkeling geeft op de dan vrijkomende locaties.

Dat betekent onder de huidige omstandigheden grote onzekerheid over wat er op het vlak van compensatie thans nog aan de orde is. Allereerst is het de vraag of 3W het recht op ontwikkeling van de op het terrein van het Stella Maris College vrijkomende ruimte krijgt. Mocht dat zo zijn, dan is het de vraag voor hoeveel wooneenheden ruimte is op deze locatie. Het project vergt vervolgens goedkeuring van gemeentewege. Voor elke wooneenheid betaalt 3W – zo heeft 3W voorgesteld – aan de gemeente een bedrag van 5.500 euro. Zodra het aantal van honderd woningen of appartementen is bereikt, vervalt de compensatieregeling. In dat verband is het goed op het volgende te wijzen. Van de oorspronkelijke compensatielocaties is alleen aan de Prinses Margrietlaan het oorspronkelijke aantal woningen gerealiseerd. Op 'De Wiegert' waren zestig wooneenheden voorzien, maar amper de helft is gebouwd. Hoever 'de lat van 3W' reikt is dus op voorhand niet te zeggen.

In het gemeentelijk apparaat wordt de inspanningsverplichting niet licht opgevat. Volgens een van de betrokken ambtenaren reikt zo'n inspanningsverplichting ver: "Zo makkelijk is dat niet, dat het over is [lees: voldaan aan de inspanningsverplichting] als mij het zweet op het voorhoofd staat."<sup>101</sup> Daarbij staat niet vast dat 3W inderdaad recht heeft op 550.000 euro als de compensatieprojecten niet volledig worden uitgevoerd: "Waar dat bedrag op berust weten we niet. Die 550.000 euro is het restant van wat betrekking heeft op alle compensatieprojecten."<sup>102</sup>

### 3.12.3 De bibliotheek

Het zicht op de totale omvang van de compensatie – nu en in de toekomst – wordt verder vertroebeld door mogelijke afspraken en eventuele toezeggingen aan derden. Naar aanleiding van publicaties in de media heeft de commissie zich op 5 juli 2007 gewend tot de heer W.H.G. Laheij.<sup>103</sup> Via zijn advocaat heeft de heer Laheij de commissie op 28 augustus 2007 als volgt geïnformeerd. De heer Laheij alsmede enkele aan hem nauw gelieerde rechtspersonen beroepen zich op "bindende afspraken en/of toezeggingen, gedaan door de Gemeente Valkenburg en/of het College van burgemeester en wethouders. Die afspraken en/of toezeggingen spelen zich af over meerdere jaren en over meerdere fasen."<sup>104</sup> Uit de aan de commissie voorgelegde documentatie is af te leiden dat de heer Laheij hierbij op het volgende doelt:

2. het gebruik en verwerving van de toegangsweg plus een deel van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het hotelgebouw;

<sup>100</sup> Gesprek met P.M.A. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 6 november 2007

<sup>101</sup> Gesprek met A.W.M. Renkens op 14 juni 2007

<sup>102</sup> Idem

<sup>103</sup> 'Valkenburg verwijst hotel Walram naar projectontwikkelaar.' In: De Limburger van 27 juni 2007

<sup>104</sup> Brief van mr. P.M.J. Graus aan de rekenkamercommissie van 28 augustus 2007



3. de mogelijke verwerving van het bibliotheekgebouw en de omliggende gronden. Daarbij claimt de heer Laheij een bevoorrechte positie.<sup>105</sup>

Het college stelt zich op het standpunt dat

*“nooit en te nimmer [...] door bestuurders en /of medewerkers concrete toezeggingen ten aanzien van de verkoop van gemeente-eigendommen aan uw cliënt [zijn] gedaan. Dat zou ook niet mogelijk zijn, vanwege onduidelijkheid over de verplaatsingsmogelijkheden van de bibliotheek. Uiteindelijk hebben wij besloten om het bibliotheekgebouw met omliggende gronden niet te verkopen. Dit besluit is op 28 juli 2005 aan uw cliënt meegedeeld.”*

Wel heeft de gemeente met de heer Laheij een schriftelijke regeling getroffen over het gebruik van het toegangspad achter het hotelgebouw.<sup>106</sup>

In de contacten tussen de heer Laheij en de gemeente spelen bij de heer Laheij levende verwachtingen over de mogelijke koop van “het volledige gebied *inclusief* de toegangsweg.”<sup>107</sup> Op grond van deze verwachtingen heeft de heer Laheij allerlei mogelijkheden bezien en laten bezien voor de invulling van het terrein en gebouw van de bibliotheek. De gemeente kiest als positie dat “op het moment dat duidelijk is welke marktpartij in aanmerking komt voor de ontwikkeling van het huidige bibliotheekterrein de burgemeester contact zal leggen tussen deze marktpartij en de heer Laheij.”<sup>108</sup> Gemeente en de heer Laheij zijn van mening “dat het de voorkeur verdient in goed overleg tot een (desnoods: alternatieve) oplossing te geraken.” Daarnaast geeft de advocaat van de heer Laheij aan dat “[zo’n] vrijblijvende houding van uw Gemeente ter zake voor mijn cliënten zal resulteren in een ongelijke positie, die ieder redelijk alternatief frustreert.”<sup>109</sup>

Een gesprek op 10 januari 2007 heeft beide partijen klaarblijkelijk niet nader bij elkaar gebracht. Sindsdien is sprake van een uitvoerige correspondentie, die de sporen draagt van een juridisch steekspel.

Van belang is of het gebouw en het omliggende terrein van de bibliotheek een rol spelen bij een mogelijke afwikkeling van de compensatieproblematiek tussen de gemeente en 3W. De commissie heeft 3W naar de status van het bibliotheekterrein en gebouw gevraagd. 3W stelt zich hierbij op het volgende standpunt:

*“Die komt nu in de tweede ronde voor compensatie, omdat die [de bibliotheek] verhuist naar de Geulhallocatie die vrij komt. Hetzelfde als de middelbare school. Die worden opnieuw ingezet voor compensatie.”<sup>110</sup>*

Wat de gemeente betreft is de situatie als volgt:

*“In dit kader is door de voormalig burgemeester ingegaan op de ontwikkeling van het bestaande bibliotheekterrein en heeft hij aangegeven dat er hierover onderhandelingen lopen met 3W. Thans is nog niet zeker of 3W het huidige bibliotheekterrein zal gaan ontwikkelen. Op het moment dat duidelijk is welke marktpartij in aanmerking komt*

105 Brief van mr. P.M.J. Graus aan het college van burgemeester en wethouders van 28 november 2005, kenmerk G/g-1 W 77

106 Brief van het college van burgemeester en wethouders aan mr. P.M.J. Graus van 25 januari 2006, kenmerk 3753

107 Email van de heer W.H.G. Laheij van 2 november 2006 16.38 uur aan de raadsgriffier van de gemeente Valkenburg aan de Geul

108 Brief van de burgemeester en waarnemend algemeen directeur/gemeentesecretaris aan mr. P.M.J. Graus van 5 februari 2007, nummer MBA.06.4199

109 Brief van mr. P.M.J. Graus aan het college van burgemeester en wethouders van 25 april 2007, kenmerk G/g-1 W 77

110 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007



*voor deze ontwikkeling zal er door ons contact worden gelegd tussen uw cliënt en deze marktpartij.”<sup>111</sup>*

Het laatste woord over deze kwestie is zeker nog niet gesproken. Wethouder J.I.M. Kleijnen heeft de toezegging gedaan

*“met partijen om de tafel te gaan zitten en om de boodschap door te geven aan 3W zonder dat hij hier overigens verwachtingen wil wekken. Er staan financiële cijfers voor de opbrengst van die grond en daar wil men niet van afwijken.”<sup>112</sup>*

#### *3.12.4 De kernen krijgen ook hun deel*

Weliswaar ontbreekt een volledig overzicht van de nog uitstaande compensatie ten behoeve van 3W, maar wel is duidelijk dat de gemeente bij de start van het Polfermolencentrum de dorpen buiten de kern van Valkenburg heeft ‘gecompenseerd’ om draagvlak te verkrijgen voor het Polfermolencentrum. Men wilde niet de indruk wekken dat er als gevolg van de bouw van het Polfermolencentrum een verplaatsing van aandacht en prioriteit naar het stadscentrum van de gemeente kwam te liggen. Het gaat daarbij om de gemeenschapshuizen in Schin op Geul, Sibbe, Vilt, Houthem en Berg en Terblijt. Op 13 december 1999 boog de gemeenteraad zich over een voorstel van het college om de knelpunten bij de gemeenschapsvoorzieningen in Valkenburg aan de Geul op te lossen.<sup>113</sup> Het college zag de aanwezigheid van basisvoorzieningen, ook in de kleinere kernen van Valkenburg aan de Geul, als een absolute noodzaak.

Zo’n basisvoorziening was een ruimte waar mensen in groeps- of verenigingsverband bij elkaar kunnen komen om hun hobby te bedrijven en/of met elkaar te praten over zaken die het dorp of de gemeente aan gaan. Ook moet zo’n voorziening de mogelijkheid bieden aan dienstverlenende instellingen en beroepen (zoals Thuiszorg, Groene Kruis, artsen, de gemeente) om regelmatig ‘spreekuur’ te houden. De voorziening wordt dan niet alleen gebruikt voor cultuur, sport en andere vormen van vrije tijdsbesteding maar is ook bestemd voor het dicht bij de bevolking brengen van sociale en gezondheidsvoorzieningen.

Voor het college was het van groot belang dat gemeenschapsvoorzieningen in de kern zouden worden gerealiseerd, beheerd en geëxploiteerd door en voor de inwoners. De gemeente zou een eenmalige financiële ondersteuning in de investering leveren. De resterende financiële en personele inbreng bij zowel investering als exploitatie werd overgelaten aan het particulier initiatief. Voor grotere uitvoeringen zou uitgeweken worden naar onder meer de nieuwe platte zaal in de kern Valkenburg.

Begin 1999 werden nog twee voorzieningen door de gemeente zelf geëxploiteerd, het cultureel centrum ‘de Bergervliet’ te Berg en Terblijt en cultureel centrum ‘Op Sint Pieter’ in Valkenburg. Het college streefde ernaar om het beheer en de exploitatie van beide voorzieningen zo snel als mogelijk bij het particulier initiatief onder te brengen.

Het college wilde per gemeenschapsvoorziening in elke kern maximaal de helft bijdragen tot een maximum van een miljoen gulden “omdat de gemiddelde bouwkosten van sober uitgevoerde

<sup>111</sup> Brief van de burgemeester en algemeen directeur/secretaris aan mr. P.H.J. Graus van 15 juni 2007, kenmerk MBA.07.499

<sup>112</sup> Verslag van de commissievergadering 29 januari 2007

<sup>113</sup> Raadsvoorstel ‘Gemeenschapsvoorzieningen in Valkenburg aan de Geul’, raadsvergadering 13 december 1999



gemeenschapsaccommodaties rond de twee miljoen gulden bedragen en dergelijke bedragen, bezien in de huidige tijd, realistisch en verklaarbaar zijn.”

Daarnaast was het college bereid de leges van 2,5 procent die op de bouwkosten verschuldigd zijn, ná inning daarvan door de gemeente, als directe extra bijdrage te bestemmen voor de projecten zelf.

Schematisch weergegeven kwamen de uiteindelijk voorgestelde maximale investeringsbijdragen per project op het volgende neer (in miljoenen guldens):<sup>114</sup>

uitbreiding en renovatie in Schin op Geul	0,694
nieuwbouw in Vilt	1
nieuwbouw in Houthem	1
overname in Berg en Terblijt	1
uitbreiding en renovatie Sibbe	0,196
onderzoekskosten	<u>0,027</u>
<b>totaal</b>	<b>3,917</b>

Voor de realisering van deze projecten was een investering van maximaal 3,9 miljoen gulden nodig. 2 miljoen gulden was reeds in het meerjarenplan opgenomen. Ten laste van ‘Onderwijshuisvesting’ kwam 0,39 miljoen gulden. Na de brand in ‘De Wiegerd’ werden nog extra verzekeringsgelden uitgekeerd ten bedrage van 1,3 miljoen gulden en aan aanvullende verzekeringsgelden 0,226 miljoen gulden. Voor de bouw, verbouw en renovatie van de gemeenschapsvoorzieningen werd 1,526 miljoen gulden aan verzekeringsuitkeringen aangewend. Met dit bedrag was bij de nieuwbouwplannen van zwembad en sporthal geen rekening gehouden, zo liet het college de raad in zijn voorstel weten. Het voorstel werd in de raad zonder hoofdelijke stemming aangenomen, waarbij de gemeenteraadsleden Kleijnen (SP) en Westerhof (VVD) geacht werden te hebben tegengestemd.<sup>115</sup>

Tot op zekere hoogte werd met deze projecten een stevig fundament gelegd onder het Polfermolenproject: “Ik denk dat het [Polfermolenproject] breed gedragen wordt omdat het ook de basis was voor de kernen buiten Valkenburg: Houthem, Schin op Geul, Sibbe, Vilt, Berg. Dat die eigen gemeenschapshuizen hebben gekregen.”<sup>116</sup> Op de vraag of dat een soort compensatie voor de kernen was voor het prestigieuze Polfermolencentrum antwoordde oud-wethouder J.H. Jacobs met “ja”.<sup>117</sup> Of alleen de extra uitkering van verzekeringsgelden aan deze ‘extra compensatie’ moet worden meegerekend is de vraag: “het hele gemeenschapsgebeuren heeft vijf tot zes miljoen euro gekost. Zeker dat bedrag. Het kwam uit de algemene middelen.”<sup>118</sup>

114 Idem, raadsvergadering 25 april 2000

115 Besluitenlijst raadsvergadering van 25 april 2000

116 Gesprek met J.H. Jacobs op 11 juni 2007

117 Idem

118 Idem



### 3.13 De kosten

Voor de berekening van de kosten van het Polfermolencentrum was een overzicht opgesteld waarin een dozijn kostenposten waren weergegeven en uitgesplitst naar de zes deelprojecten binnen het Polfermolenproject (zwembad, sporthal, platte zaal, grand café, fitness, sportcafé).<sup>119</sup> Dat overzicht en het in de rechter onderhoek opgenomen eindbedrag van 35.189.500 euro waren heilig: “Er werd alles aan gedaan om dit eindbedrag te halen en niet te overschrijden.”<sup>120</sup> Er werden meevallers afgestreept tegen tegenvallers: “Schilder goedkoper, tegel erbij.” Als dan toch nog tegenvallers te voorschijn kwamen waren die voor rekening van 3W: “dat heeft de gemeente niet betaald.”<sup>121</sup>

Desalniettemin werd de gemeente geplaagd voor extra kosten. Los van de interne compensatie in vorm van gemeenschapsvoorzieningen in de kernen was de gemeente in dit voor haar omvangrijke en gecompliceerde project aangewezen op externe, vaak dure adviseurs. Bij taxaties en dergelijke is de gemeente verplicht zulke externe expertise in te huren, maar in de meeste gevallen moesten deze deskundigen worden ingeschakeld omdat binnen het gemeentelijke apparaat zulke specialistische kennis en deskundigheid niet voorhanden was. De gemeenteraad is op 3 mei 1999 op de hoogte gebracht van acht rekeningen van externe adviseurs. Het ging daarbij om een totaalbedrag van 175.688 gulden.<sup>122</sup> In dit overzicht komt een uit 1998 daterend haalbaarheidsonderzoek niet voor. Het betreft een rekening van 115.232 gulden. Volgens de gemeente is niet meer te achterhalen waarop deze kosten betrekking hebben. De rekeningen zijn niet rechtstreeks door de gemeente betaald maar ten laste van Centrum Cocarde BV gebracht.<sup>123</sup>

Een andere kostenpost die onder de aandacht van de commissie is gebracht betreft de rente over het aan 3W overgemaakte aandeel van de gemeente in de financiering van het Polfermolencentrum. Het ging hier om een bedrag van ruim 26 miljoen gulden en maandelijkse renteopbrengsten van ongeveer 70.000 gulden. De rente is door 3W terugbetaald: “De gemeente heeft eerder gestort en later aanspraak gemaakt op dit te vroeg gestorte geld. 3W heeft de gemeente gecompenseerd voor dit bedrag”, aldus 3W.<sup>124</sup>

Aan de gemeenteraad is na de oplevering van het Polfermolencentrum nimmer een financiële verantwoording verstrekt. Binnen de gemeente werd daarover als volgt gedacht: “Voor mij liep het project tot het moment dat ik die 26 miljoen gulden moest storten op de rekening van 3W. Ik weet wel dat het achteraf fatsoenlijk verrekend is geworden. Dat weten we door de berekening van Deloitte & Touche en Ernst & Young die voor de provincie is gemaakt. Er zijn dus geen dingen die additioneel betaald zijn. Dat is voor ons de zekerheid dat alles binnen de begroting is gebeurd.”<sup>125</sup> De accountantsverklaringen van Deloitte & Touche en Ernst & Young hebben betrekking op de subsidie van de provincie Limburg aan de herstructurering van het Polfermolengebied. Ze hebben daarom betrekking op slechts een deel van het voor het project beschikbaar gestelde budget.<sup>126</sup>

119 ‘De investeringsberekening van de totale stichtingskosten’. Bijlage 3 van de Samenwerkingsovereenkomst Polfermolen

120 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007

121 Idem

122 ‘Overzicht tot nu toe gemaakte advieskosten’, Valkenburg aan de Geul 22 april 1999

123 Brief van de controller financiën van de gemeente Valkenburg aan de Geul aan de rekenkamercommissie van 10 augustus 2007

124 Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007. Gesprek met A.W.M. Renkens op 14 juni 2007

125 Gesprek met A.W.M. Renkens op 14 juni 2007

126 Ernst & Young, ‘Accountantsverklaring’, Maastricht 29 september 2003 en Deloitte & Touche, ‘Accountantsverklaring’, Roermond 13 november 2003



Ter zake heeft de directeur Financiën van de gemeente aan de commissie op 30 oktober 2007 het volgende gemeld.

*“De gemeente storte een bedrag van 22 miljoen gulden bij centrum Cocarde BV.  
Met deze financiële inbreng van de gemeente werd er een sportcentrum gerealiseerd.  
In de daarvoor in het leven geroepen overlegstructuren werd periodiek gerapporteerd  
over de voortgang van het project en de financiële stand van zaken.”*

Uiteindelijk is een definitieve afrekening opgesteld ten behoeve van de provincie. Deze afrekening is voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring. De gecontroleerde afrekening had overigens betrekking op het hele project. Zodoende is het project op verantwoorde wijze afgewikkeld.<sup>127</sup> Na de overname van de exploitatie van het Polfermolencentrum werd de gemeente indirect huurder van een grotendeels met publieke gelden gefinancierd complex. Een rekensommetje maakte duidelijk dat het voor de gemeente voordeliger was circa twee miljoen euro te betalen voor het ook in eigendom verwerven van het Polfermolencentrum dan om twintig jaar huur te betalen: in maart 2007 werden bij de notaris de stukken getekend en verkreeg de gemeente Valkenburg aan de Geul het volle eigendom van het Polfermolencentrum.

127 Mail van de heer A.W.M. Renkens van 30 oktober 2007



#### 4. Het antwoord op de onderzoeksvragen van de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul

In hoofdstuk 3 is een reconstructie opgenomen. Daaruit wordt duidelijk hoe vanaf de brand van 'De Wiegert' de besluitvorming over een nieuw sport- en recreatiecomplex en de daaruit voortvloeiende compensatieprojecten tot begin 2006 is verlopen. In dit hoofdstuk zullen de zes eerste vragen van de gemeenteraad behandeld worden welke genoemd werden in § 2.1. Veel van de vragen die de gemeenteraad aan de commissie heeft voorgelegd zijn in het vorige hoofdstuk uitgebreid aan bod gekomen. Het is niet de bedoeling om in dit hoofdstuk te vervallen in vermijdbare herhalingen. Waar dat mogelijk is wordt verwezen naar de reconstructie. Waar dat niet mogelijk is wordt alle moeite gedaan om doublures en overlappingen te voorkomen.

De zevende onderzoeksvraag van de gemeenteraad naar het handelen van betrokkenen en de daarbij gehanteerde kaders is vrij breed gesteld. Toch is uitvoerige beantwoording relevant. Ook is het zo dat anders dan bij de andere vragen van de gemeenteraad, bij deze zevende vraag niet (of slechts zeer beperkt) teruggegrepen kan worden op de reconstructie in hoofdstuk 3. In de reconstructie in hoofdstuk 3 zijn de kaders namelijk slechts sporadisch aan de orde gesteld. Voor de zevende vraag moet dan ook een aantal nog niet aan de orde gestelde thema's behandeld worden. Dit heeft ertoe geleid de zevende vraag een eigen hoofdstuk in dit rapport heeft gekregen (hoofdstuk 5).

- A. *Op welke wijze is de gemeenteraad in de raadsperioden 1998-2002 en 2002-2006 betrokken bij de totstandkoming van afspraken tussen de Gemeente Valkenburg aan de Geul, projectontwikkelaar 3W en ING Bank met betrekking tot de bouw van Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen en de daaraan gekoppelde compensatieprojecten?*

Aan de gemeenteraad zijn in de raadsperiode 1998-2002 de afspraken ter goedkeuring voorgelegd tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul, 3W en ING Bank. Deze afspraken waren vastgelegd in de intentieovereenkomst van 24 november 1998 en de samenwerkingsovereenkomst die in concept op 9 april 1999 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Met name bij de samenwerkingsovereenkomst waren veel achtergrondstukken gevoegd die een redelijk precies beeld geven van het belang en de gevolgen van de te nemen besluiten (zie § 3.8). Aan deze formele besluiten ging een reeks van momenten vooraf waarin het college de raad heeft betrokken bij belangrijke stappen in de voorbereiding van vaak verreikende besluiten. Al binnen een week na de brand van 'De Wiegert' kwam de gemeenteraad bijeen om met het college van gedachten te wisselen over de verdere gang van zaken. Omdat koers werd gezet naar een nieuw sport- en recreatiecentrum, pleitte het Valkenburgse verenigingsleven voor de volledige honorering van de daar levende wensen bij de nieuwbouw. Dat leidde tot een ambitieus programma van eisen, waarmee het college een breed draagvlak voor de bouw van een nieuw centrum in het Polfermolengebied wist te vinden (zie § 3.3 en § 3.4). Dat ging wel ten koste van een optimale informatievoorziening aan de gemeenteraad. Uit vrees de inspraak te doorkruisen met een publiek debat in de gemeenteraad over de haalbaarheid van de door het college al goedgevonden plannen werd de gemeenteraad op 25 mei 1998 niet





vooraf, maar achteraf op de hoogte gesteld van de op papier vastgelegde uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.<sup>128</sup>

In deze periode zijn de volgende compensatieprojecten aan 3W toegezegd:

- a. de bouw van zeven koopwoningen binnen twee jaar na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst aan de Prinses Margrietlaan Oost;
- b. de bouw van maximaal vijftig koopappartementen (mits stedenbouwkundig aanvaard) op de gemeentelijke gronden van 'De Wiegert' zodra het Polfermolencentrum zou gereed zijn en de noodvoorziening voor de sporthal op het terrein van 'De Wiegert' kon worden afgebroken;
- c. de bouw van een supermarkt van Albert Heijn (2500 m<sup>2</sup>) met parkeerterrein voor ongeveer 250 parkeerplaatsen op het terrein Villa Via Nova. Bij de ontwikkeling van het terrein Villa Via Nova zou ook invulling worden gegeven aan het kernwinkelgebied;
- d. de herontwikkeling van de bestaande Albert Heijn en de bovengelegen kantoren door middel van de uitbreiding van de winkelruimte (300m<sup>2</sup>) en de realisatie van ongeveer zestien woningen ter vervanging van de huidige (leegstaande) kantoren en de aangrenzende bungalow;
- e. de bouw van honderd service en zorgappartementen in het Polfermolenproject.

In de raadsperiode 2002-2006 speelde met name het compensatieproject van de wooneenheden op de Geulhallocatie (zie § 3.11). De besluitvorming daarover is vertroebeld door het naar voren brengen van mogelijke claims en schadevergoedingen als de gemeenteraad zou afwijken van de door het college gekozen koers (zie § 3.12). Of wel of niet met claims is gedreigd, is niet met zekerheid meer vast te stellen. 3W ontkent dit namelijk. De gemeenteraad heeft zich door de verwijzing van het college naar claims niet onder druk laten zetten. Maar wel heeft het college door het aanhalen van de in zijn ogen reële dreiging van claims een sfeer geschapen waarin een zakelijke discussie over de reikwijdte en gevolgen van door de raad te nemen besluiten bemoeilijkt werd.

*B. Was de communicatierol van de Gemeente Valkenburg aan de Geul in bovenvernoemde raadsperiodes toereikend richting de gemeenteraad, omwonenden en anderszins belanghebbenden?*

Bij het vorige antwoord is al gewezen op de ongelukkige samenloop van het bieden van inspraak vanuit het Valkenburgse verenigingsleven en de dorpsraden en de informatievoorziening aan de gemeenteraad. Daarbij delfde het belang van een tijdige en volledige informatievoorziening aan de gemeenteraad het onderspit. Het gaat hier om de raadsperiode 1998-2002. De commissie constateert dat een op papier gesteld communicatieplan voorhanden was, maar dat dit plan in de praktijk tot knelpunten geleid heeft.

Aan goede intenties heeft het bij het college in die periode niet ontbroken. De raad is geïnformeerd over de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst. Bij de behandeling is de mate waarin de raad zich geïnformeerd voelde niet ter discussie gesteld. Maar van de op 19 april 1999 gedane toezegging om "u van de stand van zaken van het Polfermolengebied op de hoogte te

<sup>128</sup> Het huidige college geeft in zijn brief aan de commissie dd. 28 november 2007 (bijlage 5) aan dat dit in zijn optiek niet juist is en wel vanwege de volgende redenatie: "[...] Het college heeft een zuiver informerende bijeenkomst voor de raad georganiseerd. Besluitvorming binnen het college of binnen de raad was niet aan de orde'.



houden, voor zover het wezenlijke punten betreft” is niet veel terechtgekomen.<sup>129</sup> Schriftelijke voortgangsrapportages zijn niet gemaakt: “Ja, het voornemen is uitgesproken, maar het is niet systematisch en stelselmatig volgens een bepaald schema uitgevoerd,” aldus toenmalig burgemeester Nuytens.<sup>130</sup>

Tengevolge van het met het monistisch stelsel gepaard gaande coalitieoverleg werden de fracties in de gemeenteraad in de periode 1998-2002 verschillend en ongelijk geïnformeerd over het Polfermolenproject en de daaraan gekoppelde compensatieprojecten. De gemeenteraadsleden van fracties die deel uitmaakten van de coalitie konden zo een informatievoorsprong opbouwen ten opzichte van hun collega's in de oppositiepartijen. Deze differentiatie in kennis en informatie had kunnen worden voorkomen door de toezegging van geregelde informatievoorziening gestand te doen.

In de raadsperiode 2002-2006 bezorgde het ontbreken van een stelselmatige rapportage over de voortgang van de afspraken met 3W het college problemen. In de woorden van oud-wethouder Roger Huntjens:

*“Wij zijn kennelijk onvoldoende in staat geweest om aan de politieke partijen duidelijk te maken wat nu precies de inhoud van het contract was, waarom welke keuzes gemaakt zijn, waarom is gekozen voor de hoogte van zestien meter, waarom er nog vanuit de provincie een Masterplan is geweest, dat soort vragen is door het college onvoldoende duidelijk gemaakt.”<sup>131</sup>*

Dat tekortschieten zorgde voor een kettingreactie in de inspraak. Er ontstond onterecht een beeld van een gebrekkige en tegenstrijdige informatievoorziening: “Er werd informatie verstrekt en [er werden] interpretaties gegeven, waarbij tegenspraken aan het licht kwamen.”<sup>132</sup> Deze beeldvorming werd niet gecorrigeerd. Bovendien zorgde het gemeentebestuur voor extra complicaties: op 28 september 2004 vond een inspraakbijeenkomst voor de bewoners van de Plenkertstraat plaats. Bewoners van andere straten werd de toegang tot de inspraakbijeenkomst geweigerd. Wethouder Jacobs heeft de commissie erop gewezen dat de inspraakrondes aan een bepaalde volgorde waren onderworpen. Eerst waren de directe belanghebbenden aan de beurt, daarna volgden anderen.<sup>133</sup> Toen anderen zich desalniettemin meldden ontstond een onverkwikkelijke situatie:

*“Dat hebben we toen geweigerd. We hebben gezegd we willen eerst de direct omwonenden horen, daarna de raad, daarna pas andere belanghebbenden en noem maar op.”<sup>134</sup>*

De geweigerden werden naar hun mening “fysiek de deur uitgezet.”<sup>135</sup> Daarmee ontstond een explosief mengsel van ongenoegen over de ondergane behandeling en wantrouwen ten opzichte van de bedoelingen van gemeentebestuur en 3W, dat nog lange tijd als onderdeel van de brandstof diende voor een groep Valkenburgers die zich in de Vereniging ‘Mooi Geulzicht’ hebben verenigd. De door de gemeente gekozen aanpak van het stapsgewijs informeren van de betrokken inwoners was niet goed doordacht. Als burgers menen dat hun belangen in het geding zijn, rekenen ze erop

129 Verslag van gemeenschappelijke commissievergadering op 19 april 1999

130 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007

131 Gesprek met mr. R.H.G.G. Huntjens op 11 juni 2007

132 Gesprek met J. Kleijnen en J.C.M. Wortmann op 5 juni 2007

133 Gesprek met J.H. Jacobs op 11 juni 2007

134 Idem

135 Gesprek met de heer J. Kleijnen en de heer J.C.M. Wortman op 5 juni 2007



dat het gemeentebestuur hen tijdig en volledig informeert. Het gemeentebestuur had wellicht de weerstand verminderd als de inspraakavond ruimer toegankelijk zou zijn gemaakt. Danwel dat als dat al niet zo gepland was, dat daartoe ter plekke besloten was. Het is immers niet voorstelbaar dat de gemeente een deel van de bevolking wel en een ander deel geen informatie beschikbaar stelt.

De informatievoorziening aan de raad werd in de periode 2002-2006 beïnvloed door de invoering van het duale stelsel. Daardoor verdween weliswaar de ongelijkheid in informatievoorziening tussen raadsleden uit de coalitie en raadsleden uit de oppositie. Maar het niveau van informatievoorziening werd tegelijkertijd verlaagd: “Dat betekende dat een overleggremium was weggefallen. Er was schroom om partijen wat terugkoppeling intern betreft te benaderen. Breed naar de raad zijn we dat pas in laat stadium gaan doen. Voor de raad was er een stuk achterdocht. Waarom krijgen we daarover geen informatie?”<sup>136</sup> Daar tegenover staat dat de raad zich lange tijd passief heeft opgesteld, zoals een van de gemeenteraadsleden de commissie op 24 mei 2007 heeft voorgehouden.<sup>137</sup> Ook de vrij ingrijpende wisselingen in de personele samenstelling van de gemeenteraad in de periode 1998-2006 hebben gevolgen gehad voor het kennisniveau in de raad (zie bijlage Lijst van personen).

*C. Is de gemeenteraad in bovenvernoemde perioden volledig en tijdig op de hoogte gebracht van alle in het verleden genomen besluiten en risico's voor de Gemeente Valkenburg aan de Geul rondom de ontwikkeling en de bouw van Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen en alle daaraan gekoppelde compensatieprojecten?*

Uit de reconstructie in hoofdstuk 3 blijkt dat de raad in het algemeen tijdig en volledig is ingelicht over besluiten en risico's voor de gemeente Valkenburg aan de Geul met betrekking tot de ontwikkeling en de bouw van het Polfermolencentrum en de daaraan gekoppelde compensatieprojecten. Vraag C moet naar de mening van de commissie in samenhang met vraag E worden beantwoord. Bij het antwoord op vraag E gaat de commissie nader in op mogelijke risico's door het niet of gewijzigd doorgaan van compensatieprojecten. De commissie wijst de raad op deze plaats op enkele uitzonderingen op deze algemene regel.

De eerste uitzondering wat tijdige en volledige informatievoorziening betreft gaat om de inschatting van de bezoekersaantallen van het Polfermolencentrum. Een betrouwbare inschatting van de bezoekersaantallen hoort een belangrijk onderdeel van de informatie te zijn waarop college en raad besluiten over de ontwikkeling en bouw van dergelijke grote projecten horen te toetsen. Het college heeft in 1999 aan de raad een inschatting van de bezoekersaantallen verstrekt, die was opgesteld door Kolpron. Deze inschatting was niet alleen rooskleurig, maar ze werd op enkele onderdelen in twijfel getrokken in een ambtelijke aantekening. Deze waarschuwing uit het ambtelijk apparaat is terzijde gelegd door het college en niet ter kennis gebracht van de raad. Als verzachtende omstandigheid kan hierbij worden aangevoerd dat het de bedoeling was de exploitatie van het Polfermolencentrum in particuliere handen te leggen en door garanties van de zijde van 3W het risico voor de gemeente op dat vlak in feite volledig weg te nemen.

[Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen.]

<sup>136</sup> Gesprek met mr. R.H.G.G. Huntjens op 11 juni 2007

<sup>137</sup> Gesprek met vertegenwoordiging van de gemeenteraad op 24 mei 2007



De tweede uitzondering betreft de overname van de exploitatie door de gemeente begin 2006.

[Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen] Daarnaast roept het tijdstip waarop de overeenkomsten zijn getekend vragen op. Luttele uren voordat in de gemeenteraad drie nieuwe wethouders werden verkozen en benoemd nam de gemeente de exploitatie formeel over. Het nieuwe college kreeg daarmee de politieke verantwoordelijkheid voor besluiten die het oude college op de valreep had genomen. [Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen]

*D. Is de gemeenteraad voldoende betrokken geweest bij de inhoudelijke totstandkoming van bovenvernoemde compensatieprojecten? Hebben voorgaande colleges van B&W op enig moment besluiten genomen betreffende het onderhouds dossier, daar waar de bevoegdheid hiertoe eigenlijk bij de gemeenteraad lag?*

De eerste vraag onder D. wordt als volgt beantwoord: de raad is betrokken geweest bij de inhoudelijke totstandkoming van de compensatieprojecten in die zin dat de raad zijn goedkeuring heeft gegeven aan de desbetreffende verplichtingen in de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst waarin deze projecten zijn genoemd.

De tweede vraag heeft betrekking op de Wet op de Ruimtelijke Ordening die in artikel 19 twee mogelijkheden biedt voor de regeling van bevoegdheden. In het eerste lid van dit artikel ligt de bevoegdheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan bij de gemeenteraad, in het tweede lid ligt deze bevoegdheid bij het college. Het college heeft bij het compensatieproject 'hoogbouw op de Geulhallocatie' aangekondigd van artikel 19, lid 2 gebruik te maken.

Dat was overigens geen blanco volmacht. Op 24 februari 2005 heeft de toenmalige burgemeester in de vergadering van de commissie Algemeen-Bestuurlijke Aangelegenheden aangekondigd dat het college zich bij dit compensatieproject tot de raad zou wenden. Dat standpunt is herhaald tijdens de gemeenteraadsvergadering van 12 september 2005. Een voorstel in de vorm van motie om deze bevoegdheid overeenkomstig artikel 19, lid 1 bij de gemeenteraad te leggen kon in deze vergadering niet op een meerderheid rekenen. Dat betekende geenszins dat het college van zijn eerdere toezegging was ontheven. Met de aanneming van de motie van drie van de vier coalitiepartijen op 31 oktober 2005 werd van het college verlangd dat zij uiterlijk 12 december 2005 de plannen voor de Geulhallocatie aan de raad ter behandeling diende voor te leggen. Het college zegde toe de motie uit te voeren. Met enige vertraging gebeurde dat ook.

De commissie heeft er – gelet op het bovenstaande - van afgezien om deze vraag vanuit een puur juridische invalshoek te beantwoorden. Waar bij dit soort projecten de bevoegdheid ligt, is in het kader van dit onderzoek een academische kwestie. Het college heeft zich weliswaar op een bepaalde positie vastgelegd, maar nadrukkelijk toezeggingen gedaan die de positie van de raad geenszins veronachtzamen.



*E. Welke compensatieprojecten zijn – contractueel dan wel mondeling – toegezegd aan projectontwikkelaar 3W of aan anderen en welke financiële risico's liggen er als gevolg hiervan bij de Gemeente Valkenburg aan de Geul? Dit indien de huidige gemeenteraad bij meerderheid niet akkoord gaat met één of meerdere nog uit te voeren compensatieprojecten.*

Deze vraag bestaat uit twee delen. De in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegde compensatieprojecten zijn bij het antwoord op vraag A vermeld. De bij de compensatieprojecten genoemde aantallen zijn indicatief. Dat geldt tot op zekere hoogte ook voor de aard van de bebouwing. Projectontwikkelaars hebben te maken met fluctuaties in de markt. De vraag naar bepaalde bouwvormen (woningen in particuliere en premiesector, winkels, kantoren) kan zo fluctueren dat het voor een projectontwikkelaar aantrekkelijk wordt om de bestemming van een project in een bepaalde richting bij te stellen. Omgekeerd geldt uiteraard ook dat bij een overvoerde markt een projectontwikkelaar andere bestemmingen voor een project zoekt of afwacht welke nieuwe kansen zich na verloop van tijd voordoen.

Het tweede deel van de vraag heeft betrekking op risico's die voortvloeien uit wijzigingen in de compensatieprojecten. Over de aard en omvang van deze risico's bestaan twee zienswijzen.

3W heeft de commissie gewezen op een verrekening van mee- en tegenvallers bij de uitvoering van projecten. Waar om wat voor reden dan ook buiten de schuld en verantwoordelijkheid van 3W veranderingen in compensatieprojecten worden aangebracht worden deze tegenvallers uiteindelijk verrekend, zo is de zienswijze van 3W. Om in de woorden van 3W te spreken: ze worden “op de lat geschreven.”<sup>138</sup> De verzilvering van wat wordt opgeschreven kan in klinkende munt gebeuren, maar daar ligt niet de primaire belangstelling van 3W. 3W geeft de voorkeur aan de ontwikkeling en bouw van projecten op het gebied van wonen, werken en winkels. Vanuit die invalshoek kunnen tegenvallers bij de in de samenwerkingsovereenkomst genoemde projecten worden gecompenseerd met nieuwe projecten. Zo speelt bij de bouw van de brede school de vraag of 3W de daarvoor vrijkomende locatie van het Stella Maris College en de bibliotheek kan gebruiken voor nieuwe projecten. De wijze waarop tegenvallers worden berekend en worden verdisconteerd in nieuwe projecten is volgens 3W kinderlijk eenvoudig:

*“We hebben daar inhoudelijk geen discussie over. Dat klinkt misschien een beetje gek. Het zijn winkels, woningen, appartementen. Alles kun je kwantificeren, uitrekenen. Een vierkante meter winkel kost zoveel, een vierkante meter woning zoveel. Een kind kan de was doen.”<sup>139</sup>*

Binnen de gemeentelijke organisatie bestaat geen gemeenschappelijke zienswijze. Enerzijds wordt ‘meegedacht’ met 3W. Rekening houdend met tegenvallers is van de zijde van de gemeente in besprekingen in de stuurgroep over de ontwikkeling van het Polfermolencentrum gewezen op mogelijkheden om deze tegenvallers in de afgesproken compensatieprojecten te compenseren met projecten op elders mogelijk vrijkomende locaties, zoals de brandweerkazernes in Berg en Terblijt en in Valkenburg zelf en het hockeyterrein in Broekhem-Noord.

Anderzijds wordt gewezen op artikel 5 van de samenwerkingsovereenkomst. Dit artikel bestaat uit twee delen. Het eerste deel heeft betrekking op een inspanningsverplichting om

<sup>138</sup> Gesprek met T.M.A.Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen RA op 7 juni 2007

<sup>139</sup> Idem



*“al het nodige te doen om de relevante procedures in het kader van de ruimtelijke ordeningsregelgeving (bestemmingsplannen, eventueel benodigde anticipatieprocedures, verlening van bouw- en milieuvergunningen) zo spoedig mogelijk te laten verlopen, uiteraard met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en van de rechten die derden op grond van de desbetreffende regelgeving hebben (zoals inspraak, bezwaar en beroep).”*

Daaruit zou in deze tweede zienswijze mogen worden afgeleid dat de gemeente niet tot het onmogelijke is gehouden en dat tegenvallers als gevolg van tegenslagen buiten het bereik van het gemeentelijke apparaat voor het risico van 3W komen. Toenmalig wethouder Wim Heuts is daarover uiterst stellig: “Maar de intentie van het gemeentebestuur was dat we en ook ik geen resultaatsverplichting wilden. Ik ben daar heel expliciet over geweest in die tijd. Dat zou betekenen dat je de andere partij een oneindige vrijheid geeft.”<sup>140</sup> Ook toenmalig wethouder Jo Jacobs zit op die lijn:

*“Het was een soort van intentieverklaring om te kijken of het mogelijk was daar vijftig woningen te bouwen. Dat was allemaal gekoppeld aan het haalbaarheidsonderzoek wat ruimtetechnisch kon. Natuurlijk zal 3W zeggen dat ze daar ook geld hebben bijgelegd. Maar dat was zuiver een ondernemersrisico. Geldt in feite ook voor de Geulhallocatie. [...] Daar zullen we kijken of we alles kunnen doen om dat haalbaar te maken. Daar geldt dat als het niet lukt dan heeft Ruijters - nu 3W - een probleem. Wij beschouwen het als college wel als een morele verplichting. Je kunt tegen elkaar zeggen dat we helpen, kijken of we het haalbaar kunnen maken. Als bezwaren binnenkomen, dan kun je niet afspreken van dat ik zorg dat het gebeurt. Dan ontstaan problemen. Dat is gebleken. Dan heb je als gemeente je plicht gedaan. Dat was de opzet. Intentieafpraak, plicht om te zoeken naar oplossingsrichting.”<sup>141</sup>*

Als voor deze zienswijze wordt gekozen, dan ontstaat een onoverzichtelijke situatie. Van een aantal compensatieprojecten (‘De Wiegerd’ en de honderd wooneenheden op de Geulhallocatie) heeft 3W dan niets meer te verwachten, maar omdat 3W de grond van de Geulhallocatie in eigendom heeft staat de afloop van wat er met die locatie gaat gebeuren niet van tevoren vast.

Omdat in zowel de ene als de andere benadering ongetwijfeld sprake zal zijn van onderhandelingen tussen de gemeente en 3W is het goed om nog eens op de risico’s van 3W te wijzen die 3W bij het begin van het Polfermolenproject op zich heeft genomen. Die risico’s waren naar de mening van 3W de volgende:

1. de ontwikkelingskosten tot 17 december 1998: 400.000 gulden;
2. het bouwrisico met betrekking tot de te realiseren bezuinigingen;
3. het exploitatierisico van het synergieprogramma;
4. het exploitatierisico van vijftig procent van de theaterzaal.<sup>142</sup>

Het derde en vierde risico zijn inmiddels weggevallen (afgekocht) met de overname door de gemeente van de exploitatie. Het tweede risico lag voor de volle honderd procent bij 3W. Als bezuinigingen niet te verwezenlijken waren, lag de rekening bij 3W. De commissie is er niet in geslaagd te reconstrueren hoe hoog deze rekening is opgelopen. Dat er tegenvallers zijn geweest en dat deze voor rekening van 3W zijn gekomen staat vast:

<sup>140</sup> Gesprek met W.G. Heuts op 11 juni 2007

<sup>141</sup> Gesprek met J.H. Jacobs op 11 juni 2007

<sup>142</sup> Brief van MBO Ruijters van 17 december 1998, kenmerk PC/53232/98/NM. In de marge is geschreven: “Als gemeenteraad ‘ja’ zegt, is er geen risico”.



*“Zoals dat gebruikelijk gaat, tegenvallers zijn voor ons (3W). Structureel was er een beleidsvergadering, maandelijks hier met college. Dan moest ik rapporteren over stand van zaken. Daar tussendoor allerlei vergaderingen, daarbij was gebruikelijk, een door gemeente aangestelde controleur aanwezig. Daar is in totaliteit nul overschrijding aan de orde gekomen. Er werd alles aan gedaan om het afgesproken eindbedrag niet te overschrijden. 3W heeft een aantal meerwerken, die de exploitant wenste, voor haar rekening genomen, waar niets tegenover stond voor 3W.”<sup>143</sup>*

In het budget voor het Polfermolenproject was een post onvoorzien opgenomen. Gelet op het bovenstaande meent de commissie met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid dat de werkelijke kosten voor de realisatie van het Polfermolencentrum hoger zijn dan 35,2 miljoen gulden. Daarvoor beschikt de commissie ook over aanwijzingen. In een raming van 26 februari 2000 meldt 3W een kostenoverschrijding van 2,521.283 miljoen gulden. Deze extra kosten – in welke omvang dan ook – zijn niet ten laste van de gemeente Valkenburg gekomen.

Het eerste risico, de ontwikkelingskosten, verdween zodra de gemeenteraad akkoord ging met de bouw van het Polfermolencentrum. Andere denkbare risico's, zoals het eigendom van het Polfermolencentrum en het risico van de verhuur, zijn door de overname door de gemeente weggevallen.<sup>144</sup>

*F. Welke financiële transacties (op hoofdlijnen) zijn er tussen bovenvernoemde partijen uitgevoerd vóór, tijdens en na afloop van de bouw van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen?*

De beantwoording van de vraag zou een doublure vormen met delen van de tekst uit hoofdstuk 3. Zie voor het antwoord op deze vraag daarom hoofdstuk 3, met name § 3.5, § 3.6, § 3.7, § 3.10 en § 3.13.

Het antwoord op de zevende vraag van de gemeenteraad wordt behandeld in het volgende hoofdstuk.

<sup>143</sup> Gesprek met T.M.A. Bemelmans, P. Cuijpers en A.B.C. Franssen op 7 juni 2007

<sup>144</sup> Naar de mening van 3W zijn deze afgekocht.



## 5. Kaders

In dit hoofdstuk wordt de zevende vraag van de gemeenteraad beantwoord:

*G. Heeft de Gemeente Valkenburg aan de Geul tijdens de voorbereiding en realisatie van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen als ook de oprichting en exploitatie van de BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen altijd gehandeld binnen de wettelijk toegestane kaders voor lokale overheden?*

Vraag G is dusdanig ruim gesteld dat deze niet te beantwoorden is. De commissie heeft de door de gemeenteraad gestelde vraag daarom als volgt geïnterpreteerd:

- wat waren de relevante kaders voor publiek-private samenwerking bij de voorbereiding en realisatie van het Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen?
- wat waren de relevante kaders voor publiek-private samenwerking bij de oprichting en exploitatie BV Exploitatiemaatschappij Polfermolen?
- constateert de commissie handelingen buiten deze kaders?

De vragen worden binnen deze context behandeld. Daarbij worden constatering door de commissie die liggen in de lijn van de oorspronkelijke vraag van de raad, waar mogelijk beantwoord dan wel gesignaleerd ten behoeve van de oordeelvorming door de raad. Daarvoor was het noodzakelijk enkele aspecten die samenhang vertonen met het Polfermolenproject nader te onderzoeken. In dit deel van de rapportage wordt hierop ingegaan.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens op de volgende wijze de gehanteerde kaders aan bod. Publiek-Private Samenwerking (PPS) wordt toegelicht in § 5.1. Algemene kenmerken en kaders PPS komen aan bod in § 5.2. Deze theoretische kaders worden in § 5.3 afgezet tegen het feitelijk handelen in het Polfermolendossier. In § 5.4 komt de fiscaliteit van het Polfermolendossier aan de orde. In § 5.5 wordt stil gestaan bij de erfpachtconstructie. De aanbesteding en plankosten worden gepresenteerd in § 5.6. De kaders behorende bij de compensatieprojecten en de exploitatie worden in § 5.7 respectievelijk 5.8 behandeld. De overname van de opstal van Cocarde BV komt aan de orde in § 5.9. De ontwikkeling van de locatie 'Geulhal' komt voor het voetlicht in § 5.10. Om ten slotte dit hoofdstuk af te sluiten met een behandeling van de gelieerde vennootschappen.

### 5.1 Publiek-Private Samenwerking (PPS)

Bij het Polfermolencentrum is een Publiek-Private Samenwerking toegepast. Publiek-Private Samenwerking (PPS) of Public-Private Partnership (PPP)<sup>145</sup> is een samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven om gezamenlijk een project te realiseren met zowel maatschappelijke als commerciële doelen. Bij deze samenwerking hoort een heldere taak- en risicoverdeling én elk van de partijen behoudt zijn eigen identiteit en verantwoordelijkheden.

<sup>145</sup> In de beginfase van de planning van het Polfermolencentrum werd in raadsvergaderingen ook wel die term PPP gebruikt, later spreekt men vooral over PPS.





PPS is inmiddels een niet meer weg te denken constructie bij de realisatie van heel veel (semi)overheidsprojecten.<sup>146</sup> <sup>147</sup> Globaal onderscheidt men PPS bij gebiedsontwikkeling en gebouwgebonden PPS. Deze laatste worden ook vaak aangeduid als DBFM(O)-contracten. DBFM(O) staat voor Design, Build, Finance, Maintenance, (Operations).

Zowel bij (lagere) overheidsorganen als bedrijfsleven is inmiddels veel ervaring opgedaan met PPS. Echter PPS bij de ontwikkeling van het Polfermolencentrum speelde in 1998. PPS was toen niet nieuw, maar ook niet zo ingeburgerd als nu. Uit de Parlementaire Enquête naar de bouwfraude kan worden geconcludeerd dat prijsafspraken bij (openbare) overheidsaanbestedingen in de bouw destijds een veel voorkomend verschijnsel waren. Uit niets blijkt echter dat het voorkomen daarvan voor het gemeentebestuur een overweging is geweest bij het aangaan van deze publiek-private samenwerking.

## 5.2 Kenmerken en kaders van PPS

### 5.2.1 Doelstelling Polfermolenproject

De doelstelling van de gemeente Valkenburg aan de Geul was het project te realiseren met behulp van het instrument van publiek-private samenwerking. De opzet daarbij was om optimaal fiscaal voordeel te behalen binnen de grenzen van de wettelijke mogelijkheden door samenwerking met een commerciële marktpartij.<sup>148</sup> De exploitatie zou worden afgestoten naar de private sector. 3W tekent aan dat het behalen van optimaal fiscaal voordeel voor haar nooit opzet geweest.<sup>149</sup>

### 5.2.2 Juridisch kader PPS

Een specifiek juridisch kader voor PPS kent het Nederlandse recht niet. In de loop der tijd is wel getracht er een juridische definitie aan te koppelen. In principe is het hele scala van wet- en regelgeving op publiek- en privaatrechtelijk terrein van toepassing. Dat geldt voor de marktpartij (privaatrecht waaronder verbintenissenrecht, rechtspersonenrecht, enz.) als voor de gemeente (publiekrecht waaronder Gemeentewet, Wet op de ruimtelijke ordening (WRO), Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), Algemene Wet Bestuursrecht (AWB), aanbestedingsrecht, maar ook het hele terrein van fiscaalrechtelijke bepalingen). Daarnaast kent de gemeente ook haar eigen regelgeving, vastgelegd in verordeningen, maar ook vastgesteld beleid bij voorbeeld voor aanbestedingen, bestemmingsplannen, etc.

Van belang is de verhouding tussen college en raad. Welke bevoegdheden heeft de wetgever aan de raad toegekend en welke aan het college: wat heeft de raad daarnaast nog gedelegeerd en waar wenst de raad zelf over te beslissen? Daar waar de gemeente handelingen verricht op privaatrechtelijk gebied is ook dit privaatrecht van toepassing.

Daarnaast is de jurisprudentie van belang. Zo kunnen als voorbeeld in een onderhandelingsfase partijen in een bijzondere rechtsverhouding tot elkaar komen te staan, waarbij het niet meer zonder meer mogelijk is de onderhandelingen af te breken. Voor de gemeente gelden daarbij ook de beginselen van behoorlijk bestuur. Wat de aanbesteding betreft is de Europese regelgeving mede van

<sup>146</sup> Er is een Kenniscentrum PPS bij het ministerie van Financiën. De Algemene Rekenkamer houdt zich met de ontwikkelingen bezig evenals het Centraal Planbureau. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu geeft regelmatig brochures uit met aanwijzingen zoals de Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkeling.

<sup>147</sup> Per 1 mei 2007 is bij de Universiteit van Tilburg een bijzonder hoogleraar Goed bestuur en publiek-private arrangementen benoemd, waarbij onderzoek wordt gedaan naar goed bestuur bij deze constructies.

<sup>148</sup> Gesprek met A.W.M. Renkens, 14 juni 2007

<sup>149</sup> Gesprek met P. Cuijpers en A.B.C. Franssen, 6 november 2007



belang. De PPS-overeenkomst en de uitvoering daarvan dienen derhalve aan al deze rechtsregels te voldoen. In de specifieke situatie van het onderhavige PPS-project Polfermolen speelt tevens de fiscale regelgeving (publiek recht) voor beide partijen, gezien de doelstelling, een niet onbelangrijke rol.

### 5.2.3 Kader interne verhoudingen

Na de invoering van het dualisme is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het besluit tot oprichting en deelneming in onder meer vennootschappen wordt niet genomen dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en deze wensen en bedenkingen ter kennis van het college heeft kunnen brengen. De goedkeuring door Gedeputeerde Staten is vereist. Naast de formele vereisten voor oprichting en deelneming in rechtspersonen voldoet het onderhavige PPS-project ongetwijfeld ook aan de meer algemene criteria voor privaatrechtelijke rechtshandeling in artikel 169, lid 4 Gemeentewet. Hierin is bepaald dat de raad over besluiten op verzoek of indien deze ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente, vooraf moet worden ingelicht en wensen en bedenkingen ter kennis van het college moet kunnen brengen. Uiteraard kan de raad ook via de weg van vaststelling van de begroting bepalen of de noodzakelijke financiële middelen voor het PPS-project beschikbaar komen. Tot 2002 was het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en in het bijzonder de oprichting en deelneming in onder meer vennootschappen voorbehouden aan de raad waarbij het besluit goedkeuring nodig had van Gedeputeerde Staten. De raad kon de bevoegdheden overdragen aan het college. Ook voor bepaalde besluiten op stedenbouwkundig terrein is de medewerking van de raad vereist.

Ten slotte is het de burgemeester die de gemeente in en buiten rechte vertegenwoordigd. Deze bevoegdheid kan hij/zij opdragen aan een door hem/haar aan te wijzen persoon.

In de gemeente Valkenburg aan de Geul waren in de periode 1997 – 2002 en in de periode van 2002 tot heden geen bevoegdheden van de raad gedelegeerd aan het college. Derhalve was de bevoegdheidsverdeling over de respectievelijke organen overeenkomstig de bepalingen van Gemeentewet. Ten aanzien van de ruimtelijke ordening is het volgende meegedeeld:

*”Voor zover ons bekend is er geen algemeen delegatie besluit op het gebied van de WRO. Per geval wordt dit aan de raad expliciet gevraagd. Dit kan zich voor doen in geval van een artikel 19 lid 1 procedure. Wordt in een raadsvoorstel expliciet gevraagd. Verder kan dit zich ook voordoen bij vrijstellingen in een bestemmingsplan. Dit wordt dan zelf door de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangegeven. Wij volgen wat in de WRO is aangegeven m.b.t. de bevoegdheden van het college en van de raad.”<sup>150</sup>*

Blijkens de verslagen van de raadsvergaderingen heeft de raad over de bevoegdheidsverdeling een aantal kerengesproken. Moties om verandering te brengen in de bestaande situaties werden verworpen.

### 5.2.4 Voorwaarden voor publiek-private projecten

De overheid moet duidelijk voor ogen staan wat het doel is van de samenwerking met private partijen:

- er moet een indicatie zijn dat samenwerking met private partijen toegevoegde waarde heeft;
- er moet sprake zijn van heldere en gemeenschappelijke doelstellingen van beide partijen;

150 Mail van de heer B.F.H. Mennens van 19 september 2007



- bestuurlijk commitment en politiek draagvlak voor het project en de samenwerking met private partijen;
- door de samenwerking moeten de risico's beter beheerst kunnen worden bv. door overdracht van risico's aan de marktpartijen of door deling van de risico's;
- de contouren van het project moeten voldoende duidelijk zijn maar het project moet niet al volledig uitgetekend zijn. De private partij moet immers op basis van ervaring en deskundigheid efficiënte inbreng kunnen hebben.
- bij private partijen uiteraard interesse voor het project en de PPS.

*De literatuur ter zake geeft de volgende aanbevolen stappen in een model PPS constructie:*

1. Publieke verkenning: ontwerp op masterplanniveau;
2. Initiatieffase: idee/plan, verkenning, aftasten en formuleren randvoorwaarden; inventariseren en beoordelen van risico's;
3. Haalbaarheidsfase: uitwerking programma van eisen / intentieovereenkomst;
4. Planvormingsfase: planuitwerking, contractvorming, ruimtelijke ordening;
5. Besluitvorming;
6. Uitvoering: aanbesteding /opdrachtverlening/realisatie, overlegstructuur;
7. Beheer: afspraken over financiering en uitvoering van het beheer en de exploitatie.

### 5.3 Feitelijke handelen in het Polfermolendossier afgezet tegen de gegeven PPS kaders

Hieronder wordt op hoofdlijnen de invulling van dit PPS-project weergegeven in relatie tot gangbare algemene kaders zoals in de vorige paragraaf vermeld. Fasen lopen soms parallel of in elkaar over. Een exacte scheiding in tijd is hier niet aan te brengen. Ook hier heeft de commissie uitermate terughoudend willen zijn in de oordeelsvorming (dat is aan de raad). Reconstructie en duiding krijgen in deze paragraaf voorrang.

#### 5.3.1 Publieke verkenning

Na de brand van 'De Wiegert' komt al snel de nieuwbouw van een multifunctioneel centrum in het kader van de herontwikkeling van het Polfermolengebied inclusief het voormalige Centrum Cocarde in beeld. Een Masterplan met de achtergronden van het plan, een overzicht van het plan- en studiegebied en alle relevante aspecten is in november 1998 opgesteld door Samenwerkende Adviseurs Maastricht (SAM) BV. Het plangebied is beperkt tot de directe omgeving van het voormalige casino en Cocarde gebouw, de Geulhal, een deel van de Plenkertstraat, het Odapark, de basisschool. Het studiegebied is ruimer van omvang en omvat onder meer ook de omgeving van de Margrietlaan, een deel van de terreinen van bierbrouwerij De Leeuw.

#### 5.3.2 Initiatieffase

Op 20 november 1997 is de gemeenteraad door het college in een besloten beraad geconsulteerd over het alternatief voor herbouw op de plaats van 'De Wiegert' dan wel nieuwbouw van een sportcomplex in het Polfermolengebied. Kolpron werd belast met een onderzoek naar de haalbaarheid of meer concreet: naar de te verwachten inkomsten. Een aantal keren heeft overleg plaatsgevonden met (koepel)organisaties van potentiële gebruikers zoals de Sportraad, de Culturele Raad, verenigingen. Over de communicatie met belanghebbenden is elders in dit rapport verslag gedaan. Ook de Provincie en marktpartijen zijn geconsulteerd over hun mogelijke



(financiële) participatie. De Ondernemingsraad werd door de bestuurder in de gelegenheid gesteld om op grond van artikel 25 Wet op de ruimtelijke Ordening een advies uit te brengen met betrekking tot het conceptraadsvoorstel.

### 5.3.3 Haalbaarheid

De intentieovereenkomst is ondertekend op 24 november 1998 waarbij de gemeente (her)ontwikkeling wenselijk acht van het plangebied Polfermolen en het plangebied 'De Wiegert', waarbij de gemeente in ieder geval nieuwe recreatieve cultuur- en sport-voorzieningen wenste te realiseren. 3W was geïnteresseerd in een totale integrale (her)ontwikkeling van de plangebieden Polfermolen, 'De Wiegert' en het Centrumgebied.

ING was geïnteresseerd in het resultaat van de eventuele (her)ontwikkeling als beleggingsobject. Overeengekomen werd een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren naar de (her)ontwikkelmogelijkheden van de drie plangebieden.<sup>151</sup>

### 5.3.4 Planvormingsfase

Een aantal opgesomde stappen verliep vaak simultaan. Ontwikkelingen in andere fasen beïnvloedden de planvorming. Het was bijna een interactief gebeuren. Realisatieplannen werden ontwikkeld en weer bijgesteld. Een delegatie van 3W en de gemeente oriënteren zich bij verschillende referentieobjecten. Na de architectkeuze volgden schetsontwerpen van het sport- en recreatiecentrum. De wijziging bestemmingsplanprocedure werd opgestart. De bouwvergunning wordt verleend op 19 september 2000. Gezien de reconstructie in hoofdstuk 3 is op deze plaats afgezien van een opsomming.

### 5.3.5 Besluitvorming

Op 18 januari 1999 kreeg het college van een grote meerderheid van de raad groen licht voor de realisatie van het project en de publiek-private samenwerking daarbij met 3W. De intentieovereenkomst werd overgelegd aan de raad. Met de participerende marktpartijen en derden werden de plannen verder ontwikkeld en werd gewerkt aan de concrete invulling van het publiek-private samenwerkingsproject door het concipiëren van de conceptsamenwerkingsovereenkomst met 3W en ING Vastgoed Asset Management (ING VGAM) B.V.

Op 25 mei 1998 werd de raad geïnformeerd over de alternatieven: herbouw van 'De Wiegert' of nieuwbouw in het Polfermolengebied. Op 21 september 1998 koos de raad voor nieuwbouw in het Polfermolengebied. Op 18 januari 1999 kreeg, zoals reeds gemeld, het college van een grote meerderheid van de raad groen licht voor de realisatie van het project en de publiek-private samenwerking daarbij met 3W en ING VGAM. Bij het raadsvoorstel werd ook de intentieovereenkomst overgelegd. Op 15 maart 1999 is de raad over de randvoorwaarden geïnformeerd. Voor de raadsvergadering van 3 mei 1999 werden ter inzage gelegd:

- a. Raadsvoorstel en raadsbesluit van 18 januari 1999;
- b. Dossier over de multifunctionele noodhal;
- c. (Concept)Samenwerkingsovereenkomst, versie 9 april 1999, met twaalf bijlagen:
  1. De intentieovereenkomst tussen Gemeente Valkenburg aan de Geul, ING Vastgoed Asset Management B.V. en MBO-Ruijters B.V., ondertekend op 24 november 1998;
  2. Investeringsberekening van de totale stichtingskosten d.d. 28 december 1998; voorgelegd aan de raad op 18 januari 1999;

<sup>151</sup> Dit onderzoek werd uitgevoerd door Kolpron Consultants in Rotterdam.



3. Fiscaal juridische constructie;
4. Koopovereenkomst van de ondergrond van Huvest O.G. B.V. getekend op 24 november 1998, met aanvulling getekend door verkoper op 31 december 1998;
5. Vaststelling grondprijzen(methodiek) voor de bouwlocaties Magrietlaan en Oosterweg 8 maart en 6 april 1999;
6. Uitgangspunten van de gemeente aangaande de exploitatie van het nieuwe multifunctionele (sport)centrum;
7. Overzichtstekening Plangebied;
8. Planning en het tijdschema;
9. Concept Erfpachtconstructie;
10. De financiële geldstromen;
11. Kolpron rapport aangaande de mogelijke opbrengsten van de exploitatie 4 december 1998;
12. Complan rapport met het programma van eisen ten aanzien van basisprogramma 17 maart 1998 met betrekking tot vervangende nieuwbouw 'De Wiegder'.

In het raadsvoorstel voor de vergadering van 3 mei 1999 werden enkele reeds doorgevoerde aanpassingen of mogelijk nog door te voeren aanpassingen in de conceptsamenwerkingsovereenkomst aangegeven. Een van de meest in het oog springende aanpassingen was de toevoeging van de ontwikkeling van het kernwinkelgebied aan de compensatieprojecten. Deze toevoeging was overigens mede vanuit de raad geïnitieerd.<sup>152</sup> De mogelijke aanpassing was een voorbehoud voor het geval dat ING VGAM B.V. alsnog niet bereid zou blijken de samenwerkingsovereenkomst te tekenen. In dat geval nam MBO Ruijters B.V. de rechten en verplichtingen van ING VGAM B.V. definitief over.

Voorafgaand aan de raadsvergaderingen werd in (gecombineerde) commissievergaderingen van gedachten gewisseld.

### *5.3.6 Aanbestedingen en overlegstructuur*

Over de aanbesteding zijn afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Op de uitvoering van de aanbesteding en de opdrachtverlening wordt elders in dit rapport nog ingegaan. De ontwikkeling en realisatie van het Polfermolenproject zou geschieden voor rekening en risico van 3W op basis van onder meer het Masterplan Polfermolen, het Programma van Eisen van Complan voor het basisprogramma, het Kolpronrapport met betrekking tot het Synergieprogramma en de Investeringsberekening. 3W droeg de budgetverantwoordelijkheid. Bij overschrijding zou 3W de daar ontstane tekorten afdekken, tenzij in de overeenkomst anders was bepaald.

Er is een projectorganisatie opgezet met een Stuurgroep en een Projectgroep. De Stuurgroep was er voor het overleg over de hoofdlijnen van de ontwikkeling en realisatie van het Polfermolenproject en de Compensatieprojecten, de besluitvorming over onderwerpen waarvan was aangegeven dat zij tot de bevoegdheid van de Stuurgroep behoort en de conflictbeslissing om geschillen te voorkomen. De Projectgroep fungeerde als overlegorgaan op operationeel niveau.

De commissie heeft de verslagen van de stuurgroepbesprekingen Herbestemming Polfermolengebied Valkenburg ingezien. Onder Polfermolengebied Valkenburg werd over en weer actuele informatie uitgewisseld tussen de gemeente en 3W over het Polfermolengebied en over de beoogde locaties van de compensatieprojecten.

<sup>152</sup> Gecombineerde commissievergaderingen dd. 13 januari en 19 april 1999



Daarbij werden over en weer ook regelmatig andere ontwikkelingen en voornemens ter sprake gebracht met betrekking tot potentiële bouwlocaties elders in de gemeente, indiening voorbereidingsplan door gemeente. Over 2002 waren geen verslagen van de stuurgroepbesprekingen voorhanden.<sup>153</sup>

Na 24 mei 2005 hebben geen stuurgroepbesprekingen meer plaatsgevonden over het project Polfermolen als totaalproject. Desgevraagd laat de gemeente het volgende weten: 'Uiteraard hebben nog vele besprekingen plaatsgevonden over het project Centrumplan, over het project Geulhallocatie, over de exploitatie van de Polfermolen. Hiervoor is niet meer de oorspronkelijke stuurgroep bij elkaar geweest, maar zijn per deelproject de verantwoordelijke bestuurders en betrokken ambtenaren aanwezig geweest.'<sup>154</sup>

#### 5.3.7 Beheer

Over de financiering en uitvoering van het beheer zijn afspraken gemaakt en vastgelegd tussen de gemeente en 3W. Aan Centrum Cocarde B.V. werd de gronden in erfpacht gegeven. Deze vennootschap zou daarop het sport- en recreatiecentrum realiseren. De exploitatie werd geprivatiseerd en uitgegeven aan Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen B.V., een dochteronderneming van Sports and Leisure Holding B.V. te Zeist.

## 5.4 Fiscaliteit

Een van de expliciete doelstellingen van de publiek-private samenwerking was het optimaal benutten van de mogelijkheden tot het behalen van fiscaal voordeel. De van toepassing zijnde fiscale wetgeving betreft voornamelijk de vennootschapsbelasting, btw, overdrachtsbelasting en kapitaalbelasting. Deze laatste belasting hangt samen met de overdracht respectievelijk uitgifte van aandelen door Centrum Cocarde B.V. en is niet door de gemeente gedragen.

De gemeente heeft zich met betrekking tot de door de doelstelling extra gecompliceerde fiscale aangelegenheden laten adviseren door Moret Ernst & Young en Deloitte & Touche. Over verschillende punten hebben de adviseurs blijkens hun vermeldingen in het dossier overleg gevoerd met de Belastingdienst.

#### 5.4.1 Overdracht aandelen Centrum Cocarde B.V. / Omvang compensabel verlies

De gemeente heeft de aandelen van Centrum Cocarde B.V. in mei 2000 voor twee miljoen gulden overgedragen aan Mazairac Belegging B.V. te Amsterdam, een honderd procent dochter van Trustmaatschappij ING Bank B.V.<sup>155</sup>

Cocarde B.V. zou per de overdrachtsdatum een fiscaal compensabel verlies van ongeveer zeven miljoen gulden hebben. Het verlies is voornamelijk ontstaan door de afwaardering van de boekwaarde van de opstal in 1999 alsmede de sloopkosten hiervan. Een partij die in staat is het verlies met (toekomstige) winsten te compenseren kan daardoor vennootschapsbelasting besparen.

<sup>153</sup> Mail van de heer E. Veders van 12 september 2007

<sup>154</sup> Mail van de heer B.F.H. Mennens van 19 september 2007

<sup>155</sup> De overdracht vond plaats bij een akte van mr. P.H.N. Quist, notaris te Amsterdam op 30 mei 2000. Op 26 mei 2000 werd de akte voor de statutenwijziging Centrum Cocarde B.V. verleden door genoemde notaris. Het aandeelhoudersbesluit vloeit voort uit de raadsbesluiten van gemeente Valkenburg aan de Geul van 18 januari 1999 en 3 mei 1999 en de ondertekende samenwerkingsovereenkomst van 14 april 2000.

Voor de statutenwijziging is een verklaring van geen bezwaar afgegeven door de minister van Justitie op 25 mei 2000. De overdracht en statutenwijziging werden begeleid door Stibbe Simont Monahan Duhot, Advocaten en Notarissen te Amsterdam.



In dit geval werd het belastingvoordeel geschat op 35 procent of 2,45 miljoen gulden. De levering van de aandelen aan Mazairac Belegging B.V. vond plaats op 26 mei 2000.

Er is voor de overname van de aandelen Cocarde B.V. de voorwaarde gesteld dat het fiscaal compensabel verlies tenminste zeven miljoen gulden zou bedragen. Mocht de fiscus de verliesverrekening niet accepteren dan zou de gemeente het bedrag van twee miljoen gulden moeten terugbetalen.<sup>156</sup> Dit bedrag is ook in gesprekken van de commissie met betrokken functionarissen genoemd, waaronder in het gesprek met de directeur financiën.<sup>157</sup> Volgens de overgelegde bescheiden is het cumulatieve verliessaldi op de overdrachtsbalans kennelijk 5.843.589 gulden. Aan de hand van de jaarrekeningen komt de commissie tot de volgende opstelling in guldens:<sup>158</sup>

Stand per 31 december 1995	( 199.367)
Positief resultaat 1996	120.200
Verliessaldo per 31 december 1996	( 79.167)
Positief resultaat 1997	291.806
Verliessaldo per 31 december 1997	212.639
Neg. resultaat 1998	( 626.149)
Verliessaldo per 31 december 1998	( 413.510)
Negatief resultaat 1999	( 5.385.521)
Verliessaldo per 31 december 1999	( 5.799.031)
Negatief resultaat 2000	( 44.558)
<b>Verliessaldo per 17 april 2000</b>	<b>( 5.843.589)</b>

Een concept-overdrachtbalans per 17 april 2000 is overgelegd en bij de koopakte gevoegd. Er is geen accountantsverklaring over de periode 1 januari 2000 – 17 april 2000 afgegeven, hoewel in de conceptstukken daarnaar *wel* wordt verwezen. Desgevraagd is meegedeeld dat hiervoor geen andere compensatie heeft plaatsgevonden.<sup>159</sup>

Uit een brief van de Belastingdienst van 22 januari 2002 blijkt dat de afwaardering van pand en ondergrond en de sloopkosten (het bouwrijp maken) bovendien niet als verliespost zijn geaccepteerd maar gerekend worden tot de kostprijs van het nieuwe onroerend goed.<sup>160</sup>

Op 30 oktober 2007 heeft de directeur Financiën de commissie aanvullend het volgende meegedeeld:

*”Zoals uit de brief van de belastingdienst blijkt verlaagt de inspecteur het verlies met een bedrag van ruim 4,6 miljoen euro. De consequenties van dit besluit zijn vele malen onderwerp van overleg geweest met 3W. Uiteindelijk werd het verlies bepaald op een bedrag van*

156 Brief Trustmaatschappij ING Bank aan het College van 9 april 1999

157 Gesprek met A.W.M. Renkens van 14 juni 2007

158 De controller van de gemeente heeft op 16 augustus 2007 de vragen:

*‘Is deze opstelling juist?’ en ‘Is de conclusie gerechtvaardigd dat het verliessaldo van Cocarde B.V. in overwegende mate is ontstaan door de afwaardering resp. afboeking van de opstallen bij de sloop(4,1 miljoen) alsmede de sloopkosten ( 0,9 miljoen), bevestigend beantwoord. (Brief controller gemeente Valkenburg aan Geul aan de commissie van 16 augustus 2007)*

159 Brief van 20 september 2007 van de controller van de gemeente aan de commissie als antwoord op de door de commissie aan het college gerichte brief van 6 september 2007

160 Brief Belastingdienst Grote ondernemingen Amsterdam van 22 januari 2002



*afgerond 72.000 euro. Dat bedrag is verrekend met de van 3W teruggevorderde kapitaalbelasting ter hoogte van 212.000 euro.*

*Per saldo resteerde dus een vordering op 3W van 140.000 euro.*

*Dat bedrag is in de overnamebalans verwerkt.<sup>161</sup>*

Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat het feit dat de fiscaal compensabele verliezen veel lager zijn vastgesteld dan de beoogde 7 miljoen gulden, in mei 2006 bij de overname van de exploitatie van het Polfermolencentrum met 3 W zijn verrekend. Zij maken deel uit van de verrekeningen tussen SLG, 3W en de gemeente en zijn als zodanig niet expliciet aan de raad gemeld. Ter zake is op 21 november 2007 het volgende aan de commissie medegedeeld.

*“Wij informeren de raad pas op het moment dat er een verliessituatie is ontstaan, die aanvullende gemeentelijke middelen vergt. Toen de belastingsinspecteur afweek van de aangifte, hebben wij niet onmiddellijk aan 3W gevraagd om ons een rekening te sturen. Zo werkt dat in de praktijk niet. Het is een proces van continue onderhandelen! De onderhandelingen zijn enkele dagen voor de overname van de exploitatie afgerond.*

*De financiële middelen, waarover Centrum Cocarde BV beschikte, waren afkomstig van de gemeente en de private partijen. Totaal een bedrag van 35,2 miljoen gulden. Hiervan was, zo heb ik uit de stukken begrepen, 600.000 gulden gereserveerd voor eventueel te betalen kapitaalbelasting. Indien het beroep op vrijstelling zou worden gehonoreerd, is afgesproken dat 2/3 deel van dat bedrag, dus 400.000 gulden, aan de gemeente zou worden uitgekeerd. En dat laatste is gebeurd, met rente!<sup>162</sup>*

Bij de reactie van het college op het ontwerprapport (bijlage 5) is een brief gevoegd, gedagtekend 9 november 2007, waarin de directeur Financiën desgevraagd een nadere toelichting geeft op de afwikkeling van deze aangelegenheid.

#### *5.4.2 Overdrachtsbelasting*

3W heeft de grond met opstallen (Scala, Hotel Berg en Dal) voor vijf miljoen gulden gekocht van Huvest B.V. Een dergelijke transactie zou belast zijn geweest met zes procent overdrachtsbelasting. Deze belasting is kostprijsverhogend. Koper heeft zich echter daarnaast verplicht om 500.000 gulden te betalen aan verkoper voor de sloop van alle opstallen en de verstrekking van een schonegrondverklaring. Verkoper kon zodoende een nieuw vervaardigd onroerend goed (bouwterrein) leveren. Een dergelijke levering is belast met, toen 17,5 procent, omzetbelasting. Deze omzetbelasting kan de verkrijger echter verrekenen c.q. terugontvangen.

#### *5.4.3 BTW*

De gronden van Huvest B.V. en Centrum Cocarde B.V. zijn na het slopen van de opstallen en het bouwrijp maken van de gronden aan de gemeente geleverd. Hierover was BTW verschuldigd die de gemeente in dit geval kon verrekenen. Er is in eerste aanleg ook rekening gehouden met het feit dat de BTW over het deel dat samenhangt met de grond en opstal welke aan de sporthal is toe te rekenen niet verrekenbaar was. Zoals reeds aangegeven is als sprake is van belastbaarheid voor de BTW geen heffing van de kostprijsverhogende Overdrachtsbelasting. De uitgifte van de grond in

<sup>161</sup> Mail van A.W.M. Renkens van 30 oktober 2007

<sup>162</sup> Mail van A.W.M. Renkens van 21 november 2007





erfpacht is eveneens belast met BTW. Daar staat tegenover dat de betaalde BTW verschuldigd over de bouwkosten en dergelijke hiermee kan worden verrekend. Hierover zijn adviezen uitgebracht door Deloitte & Touche en Moret, Ernst & Young.

#### 5.4.4 BTW-restitutie

Bij de overname van de exploitatie is sprake van een terug te vorderen bedrag aan BTW ten bedrage van 292.000 euro. De teruggaaf zou ten gunste komen van Centrum Cocarde BV. Deze is evenwel in het kader van de overname van de exploitatie overgedragen aan de gemeente. Het bedrag zou in zeven jaarlijkse termijnen worden uitbetaald. Verrekening heeft echter in een keer plaatsgevonden. Deze restitutie hangt samen met het regime dat gold voor de sporthal ten tijde dat de investeringen plaatsvonden. De BTW die betrekking had op de sporthal (hoge tarief) kon niet worden verrekend resp. teruggevraagd. In aansluiting op jurisprudentie is door de staatssecretaris van Financiën bepaald dat er wel recht op deze verrekening bestaat ingeval er sprake is van meer dan enkel het beschikbaar stellen van de accommodatie voor sportbeoefening.<sup>163</sup> De keerzijde van deze medaille is wel dat de geleverde prestatie belast is met zes procent BTW.

## 5.5 Erfpachtconstructie

In artikel 3.1.7 van de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente een recht van erfpacht zal vestigen ten behoeve van Centrum Cocarde B.V. op alle gronden in het plangebied. De (concept)erfpachtovereenkomst is als bijlage bij de overeenkomst gevoegd.<sup>164</sup>

Artikel 12 van de samenwerkingsovereenkomst luidt: ‘Partijen kunnen zich vinden in de concept erfpachtovereenkomst die in bijlage 10 aan deze overeenkomst is gehecht. Deze overeenkomst is een versie van 12 april 2000.’ In de concept overeenkomst van 9 april 1999 werd nog uitgegaan van het in erfpacht geven van de grond aan ING VGAM voor de duur van 99 jaar ten behoeve van de appartementen die in Plangebied zouden worden gerealiseerd.

Het is kennelijk de bedoeling geweest dat de gemeente ook de grond aan ING VGAM in erfpacht zou uitgeven. 3W is onder meer met betrekking tot dit compensatieproject in de rechten en plichten getreden van ING VGAM. Deze hoofdlijn van de erfpachtconstructie is niet overgenomen.

De commissie heeft de concept-erfpachtovereenkomst van 8 april 1999, die opgevraagd en ingezien. Van de zijde van de gemeente is de desgevraagd de volgende toelichting hierop gegeven:

*“Om de constructie goed te kunnen begrijpen moet het onderscheid tussen de verschillende fasen van het Polfermolenproject helder zijn. Daarom is in de samenwerkingsovereenkomst in artikel 1 lid 2 een definitieomschrijving opgesteld. De erfpachtovereenkomst verwijst naar deze samenwerkingsovereenkomst.*

*In de concept-erfpachtovereenkomst werd nog gesproken over een recht van erfpacht van 99 jaren voor de service-zorgappartementen: “Indien en voor zover er service-*

<sup>163</sup> Resolutie van de staatssecretaris van Financiën van 15 februari 2005

<sup>164</sup> Aangaande de erfpachtovereenkomst heeft de gemeente zich laten adviseren door AKD Prinsen Van Wijmen Advocaten te Eindhoven.

De overeenkomst tussen de gemeente en Centrum Cocarde B.V. is getekend op 17 april 2000. De notariële akte waarmee het erfpachtrecht is gevestigd is verleden door Notaris Schutgens en Eussen te Valkenburg op 25 mei 2000. Bij zowel de overeenkomst als bij de notariële akte werd Centrum Cocarde B.V. vertegenwoordigd door haar directeuren, de gemeentesecretaris en directeur financiën van de gemeente.



*zorgappartementen gerealiseerd worden binnen fase 1 van het Polfermolenproject zal de erfpacht voor deze appartementen een duur hebben van 99 jaar”.*

*“De Eerste Fase van het Polfermolenproject (zie de samenwerkingsovereenkomst) betreft het Basisprogramma en het Synergieprogramma van het project (het huidige sport- en recreatiecentrum). Wij hielden in die fase van het project de optie nog open dat eventueel appartementen gerealiseerd zouden worden in combinatie met het sport- en recreatiecentrum (dus op dezelfde grond van het sport- en recreatiecentrum). Aangezien in het ontwerp hier geen ruimte voor aanwezig bleek te zijn, is deze passage uit de overeenkomst overbodig gebleken.”*

*“Het ‘Plangebied’ van het project betrof het gebied waar nu het sport en recreatiecentrum gerealiseerd is en de parkeergelegenheid en beide zijden van de Geul. De beschrijving van het ‘Plangebied’ is opgenomen op pagina 6 van de samenwerkingsovereenkomst en is schetsmatig weergegeven in bijlage 8 van de samenwerkingsovereenkomst. Tot het ‘Plangebied’ horen dus niet de gronden van de Geulhallocatie. Er is nooit sprake van geweest dat de gemeente een recht van erfpacht zou uitgeven voor de service- zorgappartementen wanneer deze appartementen op de ondergrond gerealiseerd zouden worden van de andere fases van het Polfermolenproject: de gronden onder de Geulhal en de gronden onder het chinees restaurant/reisbureau. Van die gronden moest de ontwikkelaar zelf eigenaar worden.*

*3W heeft, toen de onderhandelingen tussen 3W en de eigenaar van de Geulhal waren afgerond, gevraagd of de gemeente de Geulhal wilde kopen. De gemeente zou vervolgens de Geulhal slopen en bouwrijpe grond aan 3W leveren. Dat had zowel fiscale als financieringsvoordelen. De gemeente heeft dit verzoek afgewezen omdat de risico’s van een lange procedure-tijd (en dus mogelijk renteverlies) en eventuele vervuiling van de ondergrond daarmee bij de gemeente zouden komen te liggen. 3W heeft vervolgens de Geulhallocatie zelf aangekocht. Hier lag dus geen contractuele verplichting of een afspraak dat de gemeente de Geulhallocatie moest kopen.”<sup>165</sup>*

## 5.6 Aanbesteding

In artikel 14 (artikel 16 in het concept van 9 april 1999) van de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat partijen nog nader overleg zullen voeren over de wijze van aanbesteden. In artikel 11 is vastgelegd dat Cocarde B.V. met in achtneming van de overige bepalingen in de overeenkomst gerechtigd is een keuze te maken voor de aannemers in het Plangebied alsmede voor de Volgende Fase en de Compensatieprojecten.

Op 3 mei 1999 is aan de raad meegedeeld dat nader overleg tussen partijen zou plaatsvinden over de aanbestedingsprocedure. Uitgangspunt zou het gemeentelijk en provinciaal aanbestedingsbeleid zijn. Daarover zou de raad nog nader worden geïnformeerd.

De commissie heeft niet kunnen vaststellen of en hoe dit is gebeurd. Wel is aan Buro Basalt bv medegedeeld dat de Europese aanbestedingsprocedure ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de Provincie.<sup>166</sup> Met betrekking tot de vraag of, en zo ja wat en hoe aanbesteed moet worden

<sup>165</sup> Mail van de heer B.F.H. Mennens van 18 september 2007

<sup>166</sup> Besprekingsrapport Stuurgroepbespreking van 3 februari 2000.



in dit PPS- verband heeft enerzijds de gemeente en anderzijds 3W zich laten adviseren<sup>167</sup>. De juridisch adviseur van de gemeente concludeerde dat de door Cocarde B.V. (althans ING/MBO-Ruijters) te verstrekken opdracht tot de bouw van het project moest worden aanbesteed volgens de bepalingen van de Richtlijn Werken<sup>168</sup>.

In artikel 14 van de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de aanbesteding. Het Plan van aanpak en de bestedingsplanning is op 11 januari 2000 opgesteld door Basalt bouwadvies BV.

Het plan van aanpak onderscheidt drie onderdelen:

- a. bouwkundig en constructief
- b. de installaties
- c. het terrein

waarbij de onderdelen b en c openbaar zouden worden aanbesteed. Voor a. is een getrapte Europese aanbesteding gehouden met een openbare voorselectie. Vijf aannemers mochten meedoen aan de aanbesteding.

In de Stuurgroepbesprekingen is van de zijde van de vertegenwoordiger van het college gemeld dat enkele ondernemers (transporteurs) verzocht hebben om ingeschakeld te worden bij de realisatie.<sup>169</sup> In de Stuurgroepbespreking van 24 juni 2003 is meegedeeld dat de Nederlandse Mededingings Autoriteit (NMA) via Basalt Bouwadvies gegevens hebben opgevraagd inzake Europese aanbesteding van de W-installaties. De NMA heeft destijds aangegeven dat wanneer de gemeente niets meer zou vernemen, de zaak als afgedaan kon worden beschouwd. De gemeente heeft niets meer vernomen.<sup>170</sup>

#### *Plankosten*

De vergoedingen die in verband met het Polfermolenproject door de gemeente Valkenburg aan de Geul zijn betaald aan advieskosten, uitbestede (advies)werkzaamheden, notariskosten, honoraria in verband met PPS-contract, aanbesteding zijn destijds geboekt op de rekening externe adviezen en niet ten laste van het project gebracht. Een specificatie van de bedragen is niet meer voorhanden omdat de onderliggende bescheiden inmiddels zijn vernietigd.<sup>171</sup> Wel zijn er advieskosten ten laste van Cocarde B.V. gebracht tot een bedrag van 175.688 gulden. Een specificatie van deze kosten is in dit rapport in het onderdeel jaarstukken gelieerde vennootschappen opgenomen.

<sup>167</sup> Rapportages alsmede aanvullende berichten van Price Waterhouse & Coopers (gemeente) zijn uitgebracht op 30 september 1998, 25 maart 1999, 3 mei 1999, 2 en 29 juli 1999 en 12 en 17 augustus 1999. De adviezen van Stibbe Simont Monahan Duhot (3W) dateren van 25 mei 1999, 26 mei 1999, 19 en 28 juli 1999.

<sup>168</sup> Tijdens de adviesaanvragen was het vingerende aanbestedingsregime de Europese Richtlijn Werken van 14 juni 1993 (93/37/EEG) en de Richtlijn Diensten van 18 juni 1992 (92/50/EEG), beide met in de loop der tijd aangebrachte wijzigingen. In de adviezen en berichten in deze ingewikkelde aangelegenheid worden naast de algemene context de nodige voorbehouden gemaakt. Onzeker was of er al niet moest worden geconcludeerd of er mogelijk sprake was van een concessieverlening en/of Centrum Cocarde B.V. kwalificeerde als aanbestedende dienst. Ook werden mogelijke uitzonderingen beschouwd zoals de grondpositie van de marktpartij na de aankoop van de grond van Huvest BV, het zijn van een unieke locatie of 'spoed' na het afbranden van 'De Wiegert'. Deze opsomming is verre van limitatief.

<sup>169</sup> Verslag Stuurgroepbespreking van 13 februari 2001

<sup>170</sup> Brief controller van 16 augustus 2007

<sup>171</sup> Mail van de heer H.H.G.M. van Knippenberg van 16 augustus 2007



## 5.7 Compensatieprojecten

Belangrijke bepalingen uit de samenwerkingsovereenkomst zijn reeds hiervoor in dit rapport vermeld. Specifiek zijn echter de bepalingen aangaande de compensatieprojecten. Deze maakt, naar het oordeel van de commissie, deze publiek-private samenwerking zo bijzonder mede gelet op de lange doorlooptijd.

De gang van zaken rondom de ontwikkeling, de realisatie maar ook de exploitatie van het sport- en recreatiecentrum heeft op verschillende tijdstippen stof doen opwaaien in de Valkenburgse gemeenschap. De ontwikkelingen rondom de compensatieprojecten werden zeer kritisch ontvangen. Gelet daarop en gezien de vragen van de raad blijft de commissie bij een aantal bepalingen uit de overeenkomst nadrukkelijke stilstaan.<sup>172</sup> Dit door allereerst in § 5.7.1 stil te staan bij de voor de compensatieprojecten relevante artikelen uit de samenwerkingsovereenkomst. Daarna wordt het kader dat daaruit voortvloeit in § 5.7.2 tegen de daadwerkelijke tenuitvoerlegging in dit project gehouden.

In artikel 10, lid 1, is vermeld dat:

in verband met het door MBO-Ruijters gedragen risico van de voorbereidingskosten, haar bijdrage in het tekort voor de financiering en de overige door haar genomen risico's (zoals t.a.v. ontwikkeling en realisatie) ten aanzien van het Polfermolenproject, is MBO-Ruijters met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 gerechtigd tot de volgende Compensatieprojecten binnen de gemeente:

10.1.a. de bouw van zeven koopwoningen binnen twee jaar naar heden aan de Margrietlaan Oost.

10.1.b. de bouw van maximaal vijftig koopappartementen (mits stedenbouwkundig aanvaardbaar) op de gemeentelijke gronden van De Wierd. Indien het multifunctionele (sport)centrum uit de Eerste Fase niet gerealiseerd wordt, door welke omstandigheid dan ook, dan blijft de locatie De Wierd bestemd voor de realisatie van een sportcentrum en valt dit onderdeel als Compensatieproject weg.

10.1.c. de bouw voor een supermarkt van Albert Heijn met parkeerterrein voor circa 250 parkeerplaatsen op het terrein Villa Via Nova.

Aan onderdeel c. is tussen het opmaken van de conceptovereenkomst van 15 april 1999 en de ondertekening van de definitieve overeenkomst op 14 april 2000 het volgende toegevoegd: "MBO-Ruijters zal bij de herontwikkeling van het terrein Villa Via Nova eveneens invulling geven aan het kernwinkelgebied binnen de gemeente. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het kernwinkelgebied is het door de Gemeenteraad vastgestelde beleid. essentieel hierin is de realisatie van het circuit Louis van der Maessenstraat. MBO-Ruijters zal over de uitwerking van deze ideeën goed overleg voeren met alle betrokkenen en belanghebbenden."

De achterliggende gedachte bij de toevoeging van de passage over de ontwikkeling van het kernwinkelgebied was dat het college en de raad wilden voorkomen dat 3W alleen de krenten uit de pap zou halen. Dat zou namelijk het geval zijn wanneer het compensatieproject zich zou beperken tot de realisatie van een nieuwe supermarkt voor Albert Heijn op het terrein Villa Via Nova.

<sup>172</sup> Omwille van de duidelijkheid heeft de commissie enkele doublures in dit rapport voor lief genomen



Het college en de raad wilden dat 3W óók verantwoordelijkheid zou dragen voor de leegkomende locatie van Albert Heijn en het realiseren van een echt winkelcircuit.

Zoals reeds vermeld is deze toevoeging mede vanuit de raad geïnitieerd.<sup>173</sup>

10.1.d. herontwikkeling van de bestaande Albert Heijn en de bovengelegen kantoren door middel van uitbreiding van de winkelruimte en realisatie van circa zestien woningen ter vervangen van de huidige (leegstaande) kantoren en de aangrenzende bungalow. Enzovoort.

10.1.e. de bouw van honderd service en zorgappartementen in het Polfermolenproject.

Artikel 10.1.e. is toegevoegd doordat MBO-Ruijters de rechten en verplichtingen van ING VGAM heeft overgenomen. Artikel 14 'Compensatieprojecten ING VGAM' is gelijktijdig geschrapt.

De beide wijzigingen als bedoeld onder 10. 1. c en 10. 1. e zijn op 3 mei 1999 onder agendapunt 21, multifunctioneel centrum in Polfermolengebied, ter kennis gebracht van de raad. Artikel 10.1.c. betrof een concrete toevoeging. Artikel 10.1.e. is in de plaats gekomen van artikel 14 uit de conceptovereenkomst. In laatstgenoemd artikel was beschreven dat ING VGAM B.V. in verband met de door haar gedane investeringen ten aanzien van het Polfermolenproject was gerechtigd tot het Compensatieproject: de bouw van honderd service- en zorg appartementen binnen het Polfermolenproject. Wat betreft artikel 10, 1. d. en artikel 14 is melding gemaakt van het feit dat ING Vastgoed Asset Management B.V. door de onvoldoende zekerheden nog geen besluit had kunnen nemen. 3W nam de rechten en verplichtingen tot aan de definitieve besluitvorming door ING Vastgoed Asset Management B.V. over nemen, welke positie bestendig zou worden indien ING Vastgoed Asset Management B.V. uiteindelijk de samenwerkingsovereenkomst niet bereid zou zijn te tekenen.

In artikel 5. 1 is aangegeven dat de gemeente al het nodige zal doen om de relevante procedures in het kader van de ruimtelijke ordeningsregelgeving zo spoedig mogelijk te laten verlopen, uiteraard met in achtname van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en van de rechten, die derden op grond van de betreffende regelgeving hebben (zoals inspraak, bezwaar en beroep). Het ter zake noodzakelijke nieuwe bestemmingsplan zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten moeten worden aangeboden. De gemeente behoudt hierbij echter haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er zal geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de te sluiten overeenkomst, indien dit handelen vereist dat de gemeente:

1. bezwaren van derden honoreert;
2. nalaat rechtshandelingen te verrichten;
3. publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

In artikel 5.2 is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om zo spoedig mogelijk de contingenten voor woningen te verkrijgen, die in deze Overeenkomst genoemd als benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van de Compensatieprojecten en de Volgende Fasen.

Artikel 7 bevat een non-concurrentiebeding.

<sup>173</sup> Verslagen van de gecombineerde commissievergaderingen van 13 januari en 19 april 1999 en mail van de heer B.F.H. Mennens van 17 augustus 2007



In artikel 16 is bepaald dat een Partij die haar verplichtingen uit de overeenkomst toerekenbaar niet nakomt een boete verbeurt van 100.000 gulden onverminderd het recht van de andere partij op volledige vergoeding van de door de toerekenbare tekortkoming geleden schade.

Aangaande de duur, tussentijdse ontbinding en afscheidsregeling is in artikel 17 van de overeenkomst opgenomen dat de overeenkomst geldt tot tien jaar zijn verstreken na oplevering van de Eerste Fase. Tussentijdse ontbinding is mogelijk voor zover in de overeenkomst zelf bepaald of in geval van ernstige toerekenbare tekortkoming door één van de andere partijen, waarbij de ontbindende partij gerechtigd is tot volledige schadevergoeding. Daarnaast is ontbinding mogelijk bij faillissement of (voorlopige) surseance van betaling van 3W of Cocarde.

#### *5.1.2 Consequenties van de kaderstelling compensatieprojecten voor de Valkenburgse praktijk*

In deze paragraaf worden de praktische consequenties van de kaderstelling met betrekking tot de compensatieprojecten behandeld. Voor de kaderstelling zelf wordt verwezen naar de voorgaande subparagraaf. In de Valkenburgse situatie was naar de mening van de commissie de raad contractpartij bij de overeenkomst. De burgemeester tekende de stukken als vertegenwoordiger van de gemeente. Later is door dezelfde raad een streep gehaald door een van de overeengekomen compensatieprojecten. De vraag rijst of dit een bestuursrechtelijk risico is, waarop de vrijwaring ziet, of een politiek risico. Dit onderscheidt wordt naast andere PPS-risico's ook in de literatuur gemaakt. De vraag is dan ook wie de gevolgen van dit risico moet dragen. Bij het kernwinkelgebied speelt dat nog nadrukkelijker. Het is nota bene de raad die tegen het college zegt: "neem de ontwikkeling van het kernwinkelgebied ook op, anders gaat 3W alleen aan de slag met de nieuwbouw van AH, het verhaal van de bekende krenten uit de pap halen. In de samenwerkingsovereenkomst komt het ontwikkelen van het kernwinkelgebied vervolgens onder de compensatieprojecten terecht met de omschrijvingen: '3W is gerechtigd tot ... en zal ontwikkelen....'".

Bij de discussie over inspanningsverplichting versus resultaatverplichting wordt geciteerd uit de samenwerkingsovereenkomst. Verschillende geïnterviewden betrekken dat op de compensatieprojecten in volle omvang. De overeenkomst noemt de inspanningsverplichting in relatie tot de woningcontingenten. Ook hier rijst de vraag of men wat betreft de Geulhallocatie door de opstelling van de raad daar ooit aan is toegekomen.

Wat de mogelijke claims betreft spreekt toenmalig burgemeester Nuytens over opgewekt vertrouwen.<sup>174</sup> Dat gaat verder dan de samenwerkingsovereenkomst. In een precontractuele fase, dus gedurende onderhandelingen, kan een bijzondere, niet specifiek in de wet geduide rechtsverhouding ontstaan, waarbij het aan één partij niet meer zo maar eenzijdig vrijstaat de onderhandelingen af te breken zonder (financiële) compensatie. Voor de overheid wordt deze situatie nog aangescherpt door de beginselen van behoorlijk bestuur. De commissie merkt op dat over dit project (Geulhallocatie) in verschillende samenstellingen overleg heeft plaatsgevonden. De verslagen van de Stuurgroepvergaderingen spreken wat dat betreft 'boekdelen'.

De compensatieprojecten en de mogelijke alternatieven nopen toetoverleg tussen de gemeente en de commerciële partij projectontwikkelaar 3W. Potentiële belanghebbenden worden naar de projectontwikkelaar doorverwezen. Onderling vertrouwen tussen samenwerkingspartners maar ook transparantie zijn voorwaarden voor het welslagen van publiek-private samenwerkingsprojecten.

174 Gesprek met drs. C.A.C.M. Nuytens op 11 juni 2007



De commissie is, gelet op het voortduren van het overleg over de compensatieprojecten en het brede veld aan mogelijke alternatieven die daardoor aan de orde komen, echter bezorgd over de informatieverstrekking door de gemeente aan één commerciële marktpartij.

In de raadsvergadering van 5 februari 2007 heeft de fractie IBGV in een amendement voorgesteld de PPS-overeenkomst van 4 april 2000 met 3W en Centrum Cocarde B.V. tegen het licht te houden en deze in een (eventuele) nieuwe overeenkomst c.q. intentieovereenkomst af te stemmen op de uitgangspunten en inzichten van de toen nog resterende onderdelen van de PPS-overeenkomst. Het college ontraadde de aanneming van dit amendement met als motivering dat het contract zoals dat in 1999 is vastgesteld een contract is. Dit kan alleen worden aangepast als alle partijen daarmee akkoord gaan. Er liggen nog verschillende taken en opdrachten die nog uitgevoerd dienen te worden, waardoor het contract gestand moet worden gedaan. Bij de onderhandelingen en gesprekken met partijen worden alle aspecten meegenomen. Het voorstel wordt met zeven stemmen voor en acht tegen verworpen.<sup>175</sup>

## 5.8 Exploitatie

### 5.8.1 *Privatisering exploitatie*

De exploitatie wordt overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst uitbesteed aan een private partij. De keuze valt daarbij op de Sports and Leisure Holding B.V. te Zeist, die door middel van een op te richten B.V. Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen de exploitatie ter hand neemt voor de duur van 25 jaar. 3W stelde zich garant voor de betaling van huurpenningen ten bedrage van 400.000 gulden gedurende tien jaar, in beginsel jaarlijks te indexeren.

De huurovereenkomst tussen Cocarde B.V. en de Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen B.V. werd op 19 juni 2002 getekend. Deze overeenkomst vormde één geheel met de huurovereenkomst welke is getekend op 3 mei 2002 met betrekking tot het grand café, een platte zaal, een sportcafé en een fitnessruimte. De huurder verplichtte zich tot het afgeven van een concerngarantie ter hoogte van het bedrag van de helft van de jaarhuur. Ook de exploitatie van het openluchtzwembad en sporthal de Bosdries werd bij genoemde B.V. ondergebracht. De gemeente bedong de overname van het personeel van zwembad De Wiegert, sporthal De Wiegert, sporthal de Bosdries en het Openluchtzwembad. De gemeente bepaalde de tarieven voor de sporthallen, zwembaden en platte zaal evenals de openstellingsuren. De prijs- en beschikbaarheidsafspraken golden voor een periode van 25 jaar. Intern binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul waren uitgangspunten geformuleerd.<sup>176</sup> Deze uitgangspunten konden in de relatie met 3W echter niet allemaal worden gerealiseerd.

De gemeente heeft laat weten dat de exploitatie van het sport- en recreatiecentrum Polfermolen niet in formele zin is aanbesteed. De conclusie is getrokken dat dit niet verplicht was. De exploitatie is via een programma van eisen bij alle nationale spelers in de markt gezet en tevens bij degenen die zichzelf bij de gemeente of 3W hadden gemeld. Iedere partij was verplicht een bidbook in te dienen. De verschillende bidbooks zijn via een wegingstabel beoordeeld.<sup>177</sup>

<sup>175</sup> Verslag van de raadsvergadering van 5 februari 2007

<sup>176</sup> Uitgangspunten gemeente aangaande de exploitatie van het nieuwe multifunctionele (sport)centrum (niet gedateert)

<sup>177</sup> Mail van de heer B.F.H. Mennens van 21 september 2007



### 5.8.2 Overname exploitatie

Het college heeft op 27 december 2005 besloten tot het oprichten van een exploitatie BV en het overnemen van de exploitatie van het Sport- en Recreatiecentrum.

Op 7 februari 2006 is een besluit genomen omtrent de overnamebalans en dergelijke. Op 25 april 2006 heeft het college ingestemd met de drie overeenkomsten.

Burgemeester Nuytens heeft op 3 mei 2006 de overeenkomst (overdracht exploitatie) als wettelijke vertegenwoordiger van de gemeente getekend.

De drie, reeds eerdere aangehaalde overeenkomsten zijn:

- Overeenkomst overdracht exploitatie van 3 mei 2006 gesloten tussen:
  - Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen B.V. , vertegenwoordigd door Sports & Leisure Holding B.V. / de heer T.H.H.M. Hendriks), verkoper, en
  - Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. , vertegenwoordigd door de heer A.W.M. Renkens, koper, en
  - Sports & Leisure Holding B.V. , vertegenwoordigd door de heer T.H.H.M. Hendriks,
- Overeenkomst van 3 mei 2006 gesloten tussen:
  - Gemeente Valkenburg aan de Geul, vertegenwoordigd door de burgemeester drs. C.A.C.M. Nuytens,
  - Centrum Cocarde B.V., vertegenwoordigd door 3W Vastgoed B.V. / de heren N.H.K.J. Eurlings en A.B.C. Franssen, en
  - Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V., vertegenwoordigd door de heer A.W.M. Renkens.
- Overeenkomst in de plaatsstelling van 3 en 4 mei 2006 gesloten tussen:
  - Centrum Cocarde B.V., vertegenwoordigd door 3W Vastgoed / de heren N.H.K.J. Eurlings en A.B.C. Franssen, verhuurder,
  - Sport- en Recreatiecentrum De Polfermolen B.V., vertegenwoordigd door de heer T.H.H.M. Hendriks, huurder, en
  - Exploitatiemaatschappij Polfermolen B.V. , vertegenwoordigd door de heer A.W.M. Renkens, in de plaats te stellen huurder.

Deze laatstgenoemde BV betreft de voormalige Alabar Belegging BV, welke is overgenomen van 3W.

Sinds 2002 is het college krachtens de Gemeentewet bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten. Artikel 160, lid 2 van de Gemeentewet bepaald echter dat het college tot de oprichting van en deelneming in onder andere vennootschappen pas mag besluiten nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden. Formeel is er geen nieuwe vennootschap opgericht. Alabar Beleggingen BV is overgenomen van 3W en 'omgedoopt' tot Exploitatiemaatschappij Polfermolen BV. Er is echter wel sprake van deelneming in een vennootschap. De gemeente heeft immers bij de overname van de BV de aandelen moeten kopen.

Op 27 december 2005 is de raad in een besloten vergadering geïnformeerd. Er is door het college een ontwerp besluit opgesteld waarin wordt besloten tot de oprichting van een exploitatie B.V. De raad is daarbij expliciet in de gelegenheid gesteld om zijn wensen en bedenkingen aan het college ter kennis te brengen. De in artikel 160, lid 3 Gemeentewet vereiste goedkeuring is door gedeputeerde staten verleend.<sup>178</sup>

<sup>178</sup> Mededeling de heer A.W.M. Renkens in raadsadviescommissie Financiën, Toerisme en Recreatie van 14 juni 2006





## 5.9 Overname opstal Sport- en Recreatiecentrum Cocarde

In de raadsvergadering van 5 februari 2007 vraagt het college de raad een krediet beschikbaar te stellen ten bedrage van 1.925.000 euro ten behoeve van de verwerving van het sportcomplex Polfermolen. Het oorspronkelijke erfpachtcontract voorzag in overname door de gemeente na beëindiging van de erfpachttermijn van 25 jaar tegen een vergoeding van 5.000.000 gulden (2.268.901 euro). Het college motiveerde de voortijdige verwerving met te behalen budgettaire voordelen oplopend van 49.000 euro in 2007 tot 95.000 euro in 2010.

Hoewel het toegezegde overleg met de Belastingdienst over de fiscale aspecten van de transactie nog niet had plaatsgevonden ging de raad zonder hoofdelijke stemming akkoord met het voorstel. Deze transactie maakt geen deel uit van het onderzoek omdat deze buiten de onderzoeksvraag ligt. De beraadslagingen over dit agendapunt waren naast de kredietvotering van belang door het namens de fractie IBGV ingediende amendement om de samenwerkingsovereenkomst opnieuw tegen het licht te houden. Bij de behandeling van het onderdeel compensatieprojecten is op het standpunt van het college hieromtrent reeds nader ingegaan.

## 5.10 Ontwikkeling Geulhallocatie: Brieven 3W van 10 februari 2006 en 12 maart 2007

In de brief van 10 februari 2006 heeft 3W onder meer de financiële consequenties aangegeven van het niet kunnen realiseren van het bouwplan op de Geulhallocatie. De totale kosten bedragen afgerond 3,9 miljoen euro (exclusief BTW). 3W is bereid de grond in de huidige staat en exclusief sloopkosten, voor dit bedrag te verkopen ten behoeve van de realisatie van het Stella Maris College. 3W wil daarbij ook meedenken over een eventuele grondruil met de huidige gronden van het Stella Maris College.

In een brief van 12 maart 2007 deed 3W voorstellen ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de Brede School alsmede een voorstel met betrekking tot de afwikkeling van de compensatiewaarde van niet gerealiseerde woningen van dit project. Tevens werd een aanbod gedaan voor een turn-key levering van een door 3W te realiseren Brede School.<sup>179</sup>

## 5.11 Gelieerde vennootschappen

Twee nauw aan de gemeente gelieerde rechtspersonen spelen een belangrijke rol in het Polfermolendossier. In dat verband heeft de commissie inzage gevraagd in de jaarstukken van Centrum Cocarde B.V en B.V. Valkenburg Omhoog. Overgelegd zijn de jaarstukken over 1998 en 1999 en conceptjaarstukken over de periode 1 januari – 17 april 2000 van Cocarde B.V. Op laatstgenoemde datum vond de overdracht van de aandelen plaats. Van B.V. Valkenburg Omhoog werden de jaarstukken overgelegd over 2001, 2002, 2003 en 2004, periode 1 januari tot 15 september, het tijdstip van de liquidatie van deze rechtspersoon. De commissie geeft onderstaand kenmerken van deze rechtspersonen en enkele relevante punten uit deze stukken weer.

<sup>179</sup> Brieven van 3W aan de gemeente van 10 februari 2006 en 12 maart 2007



#### 5.11.1 Centrum Cocarde B.V.

Bij de uitgifte van de 2000 aandelen Centrum Cocarde B.V. is destijds één aandeel van nominaal 100 gulden geplaatst bij de ING-bank. Er is voor de overname van de aandelen Cocarde B.V. tegen betaling van twee miljoen gulden door Trustmaatschappij ING Bank B.V. de voorwaarde gesteld dat het fiscaal compensabel verlies van Cocarde B.V. ten minste zeven miljoen gulden zou bedragen. Dit bedrag is ook in het gesprek met de commissie op 14 juni 2007 door de directeur financiën genoemd.<sup>180</sup> Volgens het elders in dit rapport opgenomen, door de commissie opgesteld overzicht bedraagt het cumulatieve verliessaldo op het moment van overdracht van de aandelen kennelijk echter 5.843.589 gulden. Hiervoor wordt verwezen naar § 5.4.1

Enkele andere boekingen betreffen in guldens (exclusief btw):

1998	
Afkoopsom laatste huurder	222.000
Kosten haalbaarheidsonderzoek	115.232 <sup>181</sup>
Kosten sloop	16.414
1999	
Sloopkosten	533.702
2000	
Rente Huvest	101.507

Door de gemeente zijn de gronden verworven van Huvest B.V. Afgesproken is dat het renteverlies als gevolg van de ontstane vertraging in de onderhandelingen tussen Cocarde B.V. enerzijds en 3W anderzijds door de gemeente kan worden gedeclareerd.

Projectvoorbereidingskosten	300.000
-----------------------------	---------

In verband met het vertrek van Holland Casino naar de kop Cauberg zijn door de gemeente aan Centrum Cocarde B.V. kosten in rekening gebracht (in 2000) met betrekking tot de toekomstige invulling van het Polfermolengebied.

#### Afwaardering aandeel

Op 11 oktober 1993 is één aandeel in de B.V. Valkenburg Omhoog van nominaal 600 gulden door Centrum Cocarde verworven voor 44.500 gulden. In 2000 is de waarde van dit aandeel afgewaardeerd tot 1 gulden.

#### Advieskosten

Op 22 april 1999 is ten behoeve van de raadsvergadering van 3 mei 1999 een overzicht opgesteld van de tot dan toe gemaakte advieskosten. De advieskosten in dit overzicht zijn door Cocarde B.V. betaald. De dekking van de kosten vanuit de gemeente bezien vond plaats middels een evenredige verlaging van de gemeentelijke bijdrage in de investeringskosten van het Polfermolencentrum.

<sup>180</sup> Gesprek met A.W.M. Renkens op 14 juni 2007

<sup>181</sup> Het is niet meer exact te achterhalen welke kosten hier precies onder zijn verantwoord. (Mail van de controller de heer R.H.H.M. van Knippenberg dd. 16 augustus 2007)



Concreet is de post 'onvoorzien' verlaagd van 400.000 gulden tot 224.312 gulden.<sup>182</sup> Aan de bijgevoegde specificatie zijn de onderstaande bedragen ontleend (in gulden):

Complan	Haalbaarheidsonderzoek, programma van eisen, locatie-onderzoeken, financiële onderbouwing	68.212
Deloitte en Touche	Fiscaal juridische constructie Samenwerkingsovereenkomst Erfpachtovereenkomst	56.794
Prinssen van der Putt	Samenwerkingsovereenkomst Erfpachtovereenkomst	10.387
Brouwers Geodesie	Terreinmetingen	10.172
Fugro	Bodemonderzoek	1.163
Mostard	Taxatie Margrietlaan en Wiegard	1.498
Pricewaterhouse Coopers	Aanbestedingsregels Advies juridische constructie	15.301
Oranjewoud	Bodemonderzoek	12.161
<b>Totaal</b>		<b>175.688</b>

De gronden van Centrum Cocarde B.V. bouwrijp zijn overgedragen aan de gemeente voor 2,1 miljoen gulden. De koopsom van de gronden van Huvest OG BV bedroeg 5,5 miljoen gulden waarvan 0,5 miljoen gulden sloopkosten van de opstallen.

#### 5.11.2 B.V. Valkenburg Omhoog

Bij een aantal transacties uit de overeenkomsten met betrekking tot de (financiering en) realisatie van het Polfermolenproject spelen activa van de rechtspersoon BV Valkenburg Omhoog een rol. Te noemen zijn de verhuur van het parkeerterrein, onderhoud kuurpark en gepassiveerde schulden ter zake. Daarom zijn ook de jaarstukken van deze B.V. ter inzage gevraagd. Overgelegd zijn de jaarstukken over het tijdvak 2001 tot en met 15 september 2004.

Het statutaire kapitaal van deze vennootschap omvat 200 aandelen van nominaal 600 gulden. Geplaats zijn 67 aandelen waarvan 66 bij de gemeente en één aandeel bij Centrum Cocarde B.V. De belangrijkste bezittingen van deze B.V. zijn de geactiveerde projectkosten 'Kop Cauberg', eind 2003 5,5 miljoen euro, de gronden, boekwaarde per ultimo 2003 12.125 euro en een geactiveerd huurrecht ten bedrage van ongeveer 340.000 euro. De belangrijkste schulden zijn een langlopende schuld aan de gemeente van ongeveer vier miljoen euro en een lening ten behoeve van de parkeerplaats van 1,6 miljoen euro.

In 2002 heeft een taxatie plaatsgevonden van de gronden, waarbij de waarde in het economisch verkeer is vastgesteld op zes miljoen euro. De grond is op 15 september 2004 verkocht aan de gemeente. B.V. Valkenburg Omhoog is, zoals bekend, per 16 september 2004 geliquideerd.

<sup>182</sup> Notitie college van 22 april 1999



De overdracht van bezittingen en schulden van de B.V. konden op neutrale basis worden doorgevoerd.<sup>183</sup> Ten tijde van de liquidatie was één van de 67 geplaatste aandelen in bezit van Centrum Cocarde B.V. Dit aandeel was bij de overdracht van de aandelen afgewaardeerd op een gulden. Bij de liquidatie van de B.V. Valkenburg Omhoog op 16 september 2004 heeft ter zake geen verrekening met Centrum Cocarde B.V. plaatsgevonden.<sup>184</sup>

BV Valkenburg Omhoog bezat ten tijde van de liquidatie nog een 100 procent deelneming in Skelterbaan Cauberg B.V., waarmee zij een groep vormde. Er vond geen consolidatie op grond van artikel 407 lid 2a BW<sup>2</sup>, Titel 9, plaats. De waarde van de deelneming per eind 2003 bedroeg 262.000 euro. Jaarrekeningen van deze B.V. zijn niet ingezien.

In het raadsvoorstel voor de vergadering van 1 juni 2004 wordt uitsluitend melding gemaakt van de liquidatie van de B.V. Valkenburg Omhoog. Desgevraagd is medegedeeld dat ook de Skelterbaan Cauberg B.V. is geliquideerd.<sup>185</sup>

<sup>183</sup> Raadsvergadering van 1 juni 2004, agendapunt 3

<sup>184</sup> Mededeling de heer R.H.H.M. van Knippenberg, controller, van 17 september 2007

<sup>185</sup> Mail van de controller van 16 augustus 2007



## 6. Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

#### 1. Algemeen

Het college heeft zich na de brand van 'De Wiegert' uitgesproken voor een al lang gekoesterde wens: een opknapbeurt van het Polfermolengebied. Daar paste de bouw van een multifunctioneel sport- en recreatiecentrum naadloos in. Vervolgens is het contact met 3W en ING tot stand gekomen. De opvatting dat 3W het college bij de keuze voor het Polfermolengebied op sleeptouw heeft genomen is onjuist.

#### 2. Financiering.

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul wilde na het afbranden van zwembad 'De Wiegert' een ruimbemeten grootschalig alternatief complex. Ter dekking van de stichtingskosten heeft het college een inventieve financieringsconstructie ontwikkeld. Er is niet gebleken dat de gehanteerde methode niet goed zou zijn. De raad is niet expliciet geïnformeerd toen bleek dat een gedeeltelijk terugbetaling aan 3W diende plaats te vinden omdat het compensabele verlies niet volledig door de Belastingdienst werd geaccepteerd.

#### 3. Compensatieprojecten.

Binnen de gekozen PPS-constructie is gekozen voor de gunning van compensatieprojecten van de gemeente aan 3W. Zeker nadat compensatieprojecten niet of niet in de mate zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd zijn doorgestaan komen vragen over de mate waarin de gemeente op dit punt thans in het krijt staat bij 3W. De meningen hierover tussen oud wethouders en 3W lopen uiteen. Het gaat hier om een verschil van interpretatie tussen verschillende actoren. Inzicht in de mogelijke toekomstige financiële verplichtingen ontbreekt daardoor. Het college heeft zijn standpunt inzake de nakoming van de samenwerkingsovereenkomst bepaald en aan de raad kenbaar gemaakt.<sup>186</sup> 3W heeft de positie ingenomen zoals in dit rapport is aangegeven. Daarenboven verwijst de commissie naar bijlage 6 van dit rapport waarin 3W in een brief aan de rekenkamercommissie onder andere haar zienswijze op de compensatieprojecten geeft onder punt 2 in die brief ('Juridische status').<sup>187</sup>

#### 4. Communicatie.

Ten aanzien van de communicatie zijn verschillende fasen te onderscheiden. Aan de informatievoorziening aan de raad en inwoners over de keuze voor het Polfermolencentrum lag een communicatietraject ten grondslag dat verschillende doelstellingen met elkaar probeerde te verzoenen. Dat compromis hield terughoudendheid in wat de informatievoorziening aan de raad betreft.

<sup>186</sup> Verslag raadsadviescommissie EFTR van 17 januari 2007 en besluitenlijst raadsvergadering van 5 februari 2007: "Het contract zoals in 1999 is vastgesteld moet uitgediend worden, daarvoor is het een contract. Een contract kan alleen worden aangepast als alle partijen daarmee akkoord zouden gaan. In het kader van het contract liggen er nog verschillende taken en opdrachten die nog uitgevoerd dienen te worden, waardoor het contract gestand moet worden gedaan."

<sup>187</sup> Brief van 13 november 2007 van 3W aan de rekenkamercommissie als reactie op het concept van dit rapport (integraal opgenomen als bijlage 6). De brief van 3W heeft *niet* tot een aanpassing van het rapport geleid.



Ten aanzien van de communicatie over de gekozen financiering het volgende. De constructie is complex, maar het is de commissie gebleken dat voldoende moeite is gedaan om de materie over te brengen aan partijen en belanghebbenden. Wel is de commissie duidelijk geworden dat op het kantelpunt van de intrede van het duale stelsel coalitiepartijen daarbij soms een voorspong hadden. Dit door hun directere contact met de wethouders en via hen met 3W.

Toezeggingen van het college om de raad gedurende de looptijd van het traject te informeren over en te betrekken bij belangrijke te nemen stappen zijn niet stelselmatig gestand gedaan. De informatievoorziening verliep nogal schoksgewijs en geïmproviseerd, wat de betrouwbaarheid van boodschap en boodschapper niet ten goede is gekomen.

Bij de communicatie rond het beoogde compensatieproject 'hoogbouw op de Geulhallocatie' was het niet handig en ook niet verstandig om sommige inwoners wel en andere niet toe te laten tot een informatiebijeenkomst. Daarmee is kwaad bloed gezet. Wel is van politieke en ambtelijke zijde aan politieke partijen en anderen die om verheldering vroegen, op diverse momenten uitleg maar ook inzicht in de beschikbare relevante stukken verschaft.

Een groot deel van de klachten en gevoelens over de communicatie betreffen de compensatieprojecten. Bij de derde conclusie is erop gewezen dat belangrijke spelers in deze kwestie (3W, burgemeester, wethouders) verschillend dachten en denken over de huidige aard en omvang van de compensatieprojecten, nadat delen van de compensatie anders zijn uitgevallen dan in de overeenkomsten is vastgelegd. Het is gezien het verschil van inzicht op dit punt dan ook niet verwonderlijk, dat daarover vragen gerezen zijn en dat die lastig eenduidig zijn te beantwoorden op een voor slechts één uitleg vatbare wijze.

[Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen.]

Bij dit onderzoek is aan de commissie documentatie ter beschikking gesteld. Tijdens het onderzoek is de commissie gestoten op lacunes in deze documentatie. Met aanvullende verzoeken is een deel van deze lacunes gedicht. Op sommige punten, zoals de berekening van kostenoverschrijdingen van het Polfermolencentrum, is een reconstructie niet meer mogelijk.

Een deel van het *gevoel* van gebrek aan informatieverschaffing aan politieke zijde is te wijten aan de grote personele wisselingen in de raad tijdens de looptijd van het dossier. Er zijn thans aan politieke zijde nog maar weinigen die het project vanaf de start hebben meegemaakt.

Gezien de politieke lading die het dossier heeft gekregen had de raad eerder naar aanvullende expertise moeten vragen. Het zou goed zijn als de gemeenteraad ook kritisch naar de eigen controlerende rol zou kijken.

##### 5. Exploitatie.

De gemeente had argumenten om eind 2005 de exploitatie van het Polfermolencentrum zelf (via een BV) ter hand te nemen. [Het hier bedoelde tekstgedeelte baseert de commissie op vertrouwelijk bronmateriaal, derhalve is dit in deze versie van het rapport niet opgenomen].



Dit deel van de PPS-constructie is na korte tijd ongedaan gemaakt. De verwachtingen over bezoekersaantallen en hun bestedingen die voorafgaande aan de private exploitatie werden geraamd waren te rooskleurig. Aan ambtelijke zorgen op dat punt is geen doorslaggevend gewicht toegekend.

#### 6. De PPS-constructie

De PPS-constructie van de Gemeente Valkenburg aan de Geul, 3W en ING VGAM is wat de gemeente betreft om vier belangrijke redenen tot stand gebracht:

1. Het mogelijk maken van de realisatie van het Polfermolencentrum door inbreng van financiële middelen, kennis en ervaring bij projectontwikkeling door private marktpartijen;
2. Het mede daardoor kunnen behalen van maximaal fiscaal voordeel op het terrein van verrekenbaarheid van de BTW en het te gelde maken van fiscaal compensabele verliezen in Cocarde BV door de aandelenoverdracht aan (indirect) ING VGAM;
3. Het 'op afstand brengen' van de exploitatie van het centrum bij een externe partij;
4. Risicospreiding en -overheveling tussen gemeente en marktpartij (3W) in ruil voor compensatieprojecten.

Na het vertrek van ING VGAM, na het terugnemen van de exploitatie en het 'terugkopen' van het sport- en recreatiecentrum spelen de kernelementen van de overeenkomst feitelijk geen rol meer. Zonder afspraken over compensatieprojecten zou Polfermolen nu inmiddels wellicht tot de going-concern activiteiten van de gemeente behoren.

In de literatuur en praktijk komen vele PPS-constructies voor, compensatieprojecten zoals in het onderhavige convenant daarentegen aanzienlijk minder. Valkenburg heeft met de compensatieprojecten geen unieke invulling gekozen maar wel een bijzondere. Het PPS-project als zodanig lijkt conform de gangbare kaders voor lokale overheden te zijn uitgevoerd. De wijze waarop de compensatie in de samenwerkingsovereenkomst is beschreven, is de oorzaak van verschillen van inzicht tussen de diverse actoren, onduidelijkheid over de (juridische) positie van de gemeente, een mogelijk imago van onbetrouwbaarheid bij commerciële marktpartijen en twijfels bij raadsleden en de burgerij over de vraag wie het voor het zeggen heeft in Valkenburg. De compensatieprojecten en de mogelijke alternatieven nopen tot een voortdurend overleg met de betrokken marktpartij waarbij ook vroegtijdig over en weer informatie over mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt uitgewisseld.



## 6.2 Aanbevelingen

1. De belangrijkste les voor de toekomst is dat de gemeente Valkenburg aan de Geul bij publiek-private samenwerking **vooraf** afspraken maakt over:
  - a. de betrokkenheid van de raad;
  - b. de aard en omvang van verplichtingen voor de gemeente;
  - c. de duur van de verplichtingen.
  
2. Het college wijst uit zijn midden een persoon aan die de eindverantwoordelijkheid voor zo'n project krijgt. Samen met de ambtelijk projectleider zorgt deze bestuurlijk verantwoordelijke voor een regelmatige rapportage over de voortgang van het project. Zo ontstaat een gestructureerde en transparante informatievoorziening aan alle leden van de raad.
  
3. Slechts bij uiterste noodzaak legt het college zich vast op afspraken tot geheimhouding in overeenkomsten met derden.
  
4. De raad wijst uit zijn midden een rapporteur aan die de periodieke rapportages van het college toetst en eisen kan stellen aan de informatievoorziening.<sup>188</sup> In ieder geval bevatten de rapportages het volgende:
  - a. de doelstellingen van het project in specifieke, meetbare, acceptabele, realistische en tijdgebonden termen;
  - b. de reikwijdte van het project;
  - c. de kosten en financiering van het project;
  - d. de planning van het project;
  - e. de risico's en de beheersing van de risico's;
  - f. wat de gemeenteraad verder moet weten.

<sup>188</sup> Deze aanbeveling is ontleend aan de commissie-Duijvestein die de Tweede Kamer heeft geadviseerd over de betrokkenheid van het parlement bij grote infrastructurele projecten, 'Grote projecten uitvergroot'. Tweede Kamer 29 283 nr 6, 16 december 2004





## Bijlagen



## Bijlage 1 Lijst van personen

Nuijtens drs. C.A.C.M. (Constant)	CDA	burgemeester 1992 - 2006
<i>College 2006 – heden (excl. burgemeester)</i>		
Kleijnen J.I.M. (Jef)	SP	wethouder
Leenders – Habets mr. F.M.W.M. (Fabienne)	Transperant	wethouder
Dauven drs. H.M.L. (Bert)	AB	wethouder
<i>College 2002 – 2006</i>		
Jacobs J.H. (Jo)	AB	wethouder
Huntjens mr. R.H.G.G. (Roger)	CDA	wethouder
Sprokkel drs. E.A.J. (Ed)	PvdA	wethouder
Weerts W.M.H.E. (Wim)	IBGV	wethouder
<i>College 1998 – 2002</i>		
Jacobs J.H. (Jo)	AB	wethouder
Huntjens – Theunissen mevr. mr. A.M.C.A. (Kitty)	AB	wethouder
Heuts AA, W.G. (Willem)	CDA	wethouder
Weerts, W.H.M.G	IBGV	wethouder
<i>College 1994 - 1998</i>		
Jacobs J.H. (Jo)	AB	wethouder
Huntjens N.M.J. (Nico)	AB	wethouder
Heuts AA, W.G. (Willem)	CDA	wethouder
Sprokkel drs. E.A.J. (Ed)	PvdA	wethouder
<i>Raadsleden 2002 - 2006</i>		
Knols J.J.	AB	
Huijnenen – Jagt M.J.E.	AB	
Dauven drs. H.M.L.	AB	
Habets mr. F.M.W.M.	AB/later Transperant	
Dommissie ing. M.B.	AB	
Hendriks H.H.M.	CDA	
Huids H.M.J.	CDA	
Verheggen – Penders M.P.G.	CDA	
Schurgers Nri. H.M.L.	CDA	
Römling J.H.	IBGV	
Schrouff H.M.M.	IBGV	
Cobben H.M.J.G.	IBGV	
Kleijnen J.I.M.	SP	
Vries – Becker E. de	SP	
Boumans C.H.W.	SP	
Westerhof W.C.	VVD	
Drost drs. G.	PvdA	



*Raadsleden 1998 – 2002*

Bosch G.H.L.	AB	
Domnisse Ing. M.B.	AB	
Knols J.J.	AB	
Huntjens – Theunissen A.M.C.A.	AB	wethouder
Jacobs J.H.	AB	wethouder
Huntjens N.M.J.	AB	
Heuts W.G.	CDA	wethouder
Witteveen - Van Soest L.C.M.	CDA	
Frissen J.H.G.	CDA	
Heuts R.M.J.	CDA	
Huntjens mr. R.H.G.G.	CDA	
Weerts W.H.M.E.	IBGV	wethouder
Defaux J.J.	IBGV	
Römling J.H.	IBGV	
Kleijnen J.J.M.	SP	
Verhoeven Y.P.M.	SP/later AB	
Groot S.A.M.	VVD	

*Gemeente Valkenburg aan de Geul / ambtenaren*

Mennens B.F.H.	directeur burgerzaken, economie en toerisme
Groot, Ir. J.F. de	directeur stedelijke ontwikkeling en beheer/ gemeentesecretaris a.i.
Renkens A.W.M.	directeur financiën
Bongarts L.T.J.M.	gemeentesecretaris/ algemeen directeur
Biemans G.A.G.	oud gemeentesecretaris/ algemeen directeur

*Belangengroeperingen*

Kleijnen J. (Jo)	Vereniging Mooi Geulzicht (vz.)
Roelofs H.Th. J. (Henk)	Werkgroep Niks aan de Hand (vz.)
Janssen R. (Ruud)	Sportraad Valkenburg a.d. Geul (vz.)
Levy H. (Henk)	Culturele Raad Valkenburg a.d. Geul (vz.)



*Rechtspersonen*

Gemeente Valkenburg aan de Geul	vert. C.A.C.M. Nuijstens	
MBO-Ruijters B.V., Maastricht	vert. E.J.M. Vleugels / G.J. Jautze	
3W Vastgoed: vertegenwoordigd door	- N.H.K.J. Eurlings - A.B.C. Franssen - P.M.A. Cuijpers - T. Bemelmans	algemeen directeur financieel directeur  adviseur
RVM Vastgoedmanagement B.V., Maastricht, tijdelijk beheerder Polfermolencentrum 2002	vert. N. Verberkt	
ING Vastgoed Asset Management B.V te Den Haag te noemen ING VGAM	vert. T. Alblas /L. Cosman	
Trustmaatschappij ING-Bank B.V., Amsterdam	vert. E. van Schaick	
B.V. Valkenburg Omhoog,	vert. J.H. Jacobs / W.G. Heuts,	directeuren
Nationale Stichting tot Exploitatie van Casinospelen in Nederland h.o.d.n. Holland Casino	vert. dr. ir. H.P.M. Kivits	
Centrum Cocarde B.V, Valkenburg aan de Geul	vert. 3W	
Sport- en Recreatiecentrum De Polfermolen B.V. Valkenburg	vert. T.H.H.M. Hendriks	statutair directeur / managing director
Sports and Leisure Group, Zeist	vert. Th.H.H.M. Hendriks vert. J.A. de Jong, Msm,	CEO general manager / directeur exploitaties
Directeur/bedrijfsleider Sport- en Recreatiecentrum Polfermolen, achtereenvolgens:	- Lickens, Iwan - America, Jos - Dorren, Jean	
B.V. Exploitatiemaatschappij Polfermolen	vert. A.W.M. Renkens, v/h. Alabar Belegging B.V.	
Huvest Holding B.V., Valkenburg	vert. R.L.M.N. Huynen vert. M.J.C. Vestjens e/v. R.L.M.N. Huynen	
Huvest OG B.V., Valkenburg	vert. Huvest Holding B.V.	



## Bijlage 2 Overzicht van geraadpleegde stukken<sup>189</sup>

1. Verslagen gemeenteraadsvergaderingen met bijlagen 1997/2007 (CD-ROM)
2. Verslagen vergaderingen college van B&W. 1997/2007 (CD-ROM)
3. Verslagen commissievergaderingen 1997/2007 (voor zover relevant)
4. Verslagen Stuurgroepbesprekingen Herbestemming Polfermolengebied
5. Ambtelijke adviesnota's, adviesnota's derden en (concept)aktes
6. Jaarstukken Centrum Cocarde B.V. en B.V. Valkenburg Omhoog
7. Relevante perspublicaties in o.m. Dagblad De Limburger vanaf 15 november 1997

<sup>189</sup> Het grootste deel van Polfermolendossier is bij aanvan van het onderzoek door de gemeente Valkenburg aan de Geul aan de commissie ter beschikking gesteld. Voor ontbrekende stukken is herhaaldelijk een beroep gedaan op de archivaris. De commissie heeft in het rapport zo veel als mogelijk aan bronvermelding gedaan. Om die reden wordt op deze plek geen aparte melding gemaakt van met name de uitgebreide correspondentie tussen gemeente en derden, deze is telkens bij de desbetreffende passage in het hoofdstuk opgenomen.



## Bijlage 3 Onderzoeksopzet

De commissie heeft bij de uitvoering van dit rapport voor een procesmatige aanpak gekozen, die uit de volgende stappen heeft bestaan:

- a. gesprek van de rekenkamercommissie met de commissie Algemene Bestuurlijke Aangelegenheden van de gemeenteraad op 11 mei 2006. Eerder had de Stichting 'Mooi Geulzicht' de commissie benaderd en haar een afschrift van een brief van de Stichting aan de gemeenteraad van 4 april 2006 gezonden;
- b. gesprek van de rekenkamercommissie met de commissie Algemene Bestuurlijke Aangelegenheden op 24 november 2006;
- c. bezoek aan het Polfermolencentrum en briefings van de directeur van dit centrum alsmede de heer A.W.M. Renkens, directeur financiën van de gemeente Valkenburg op 24 november 2006;
- d. oriënterend gesprek met de heer N.H.K.J. Eurlings, algemeen directeur 3W en de heer A.B.C. Franssen RA, financieel directeur van 3W op 13 december 2006;
- e. oriënterend gesprek met de toenmalige burgemeester van Valkenburg aan de Geul, drs. C.A.C.M. Nuytens op 13 december 2006;
- f. opstelling van de onderzoeksopzet en aanbieding aan de voorzitter van de gemeenteraad van de onderzoeksopzet op 23 maart 2007. In deze onderzoeksopzet zijn de hierboven weergegeven vragen en uitgewerkte deelvragen opgenomen;
- g. bestudering en analyse van door de gemeente Valkenburg aan de Geul beschikbaar gestelde documentatie;
- h. oriënterend gesprek met de heer B.F.H. Mennens, directeur burgerzaken, economie en toerisme, en de heer A.W.M. Renkens, directeur financiën, op 23 maart 2007;
- i. oriënterend gesprek met vertegenwoordigers van de fracties in de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 24 mei 2007;
- j. gesprekken met:
  - o de heer J. Kleijnen en de heer J.C.M. Wortmann van de Vereniging Mooi Geulzicht op 5 juni 2007
  - o de heer J.I.M. Kleijnen thans wethouder eerder lid van de oppositie op 5 juni 2007
  - o mevrouw mr. F.M.W.M. Leenders-Habets thans wethouder eerder lid van de oppositie op 5 juni 2007
  - o de heer A.B.C. Franssen RA, de heer P.M.A. Cuijpers en dhr. T. Bemelmans (adviseur) namens 3W op 7 juni 2007 en een vervolgesprek met de heren Cuijpers en Franssen RA op 6 november 2007.
  - o drs. C.A.C.M. Nuytens, toenmalig burgemeester en voorzitter van de gemeenteraad, op 11 juni 2007
  - o de heer J. H. Jacobs, toenmalig wethouder, op 11 juni 2007
  - o mr. R.H.G.G. Huntjens, toenmalig wethouder, op 11 juni 2007
  - o de heer W.G. Heuts AA, toenmalig wethouder, op 11 juni 2007
  - o de heer B.F.H. Mennens, directeur burgerzaken, economie en toerisme van de gemeente, op 14 juni 2007
  - o de heer A.W.M. Renkens, directeur financiën van de gemeente, op 14 juni en 30 oktober 2007



Alle geïnterviewden hebben een transcriptie van het met hen gevoerde gesprek ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld verbeteringen, veranderingen en aanvullingen in de transcripties aan te brengen. Dit betekent geenszins dat het hier om afgeronde en volledige gespreksverslagen gaat. Deze verslagen zijn daarom niet opgenomen (als bijlage) bij dit rapport.

- k. opstelling van een feitelijke reconstructie;
- l. beantwoording van de onderzoeksvragen;
- m. opstelling van het ontwerprapport;
- n. formulering van conclusies en aanbevelingen;
- o. het rapport (zonder de conclusies en aanbevelingen) is voor hoor en wederhoor voorgelegd aan een aantal betrokkenen; Dit heeft geleid tot uitvoerige aanvullende gesprekken met enerzijds dhr. Renkens, directeur Financien gemeente Valkenburg aan den Geul (hetgeen geleid heeft tot aanvullend onderzoek) en anderzijds met de heren Franssen RA en Cuijpers van 3W.
- p. het college van burgemeester en wethouders is gevraagd om een bestuurlijke reactie op het ontwerprapport (zonder de conclusies en aanbevelingen). Deze reactie is in bijlage 5 bij dit rapport opgenomen;
- q. de rekenkamercommissie heeft het rapport op 28 november 2007 vastgesteld en op 10 december aangeboden aan de voorzitter en leden van de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul.

De commissie heeft bij de uitvoering medewerking verkregen van velen. Deze medewerking heeft de commissie op prijs gesteld.




## Bijlage 4 Geïnterviewde personen

De heer J. Kleijnen	(Mooi Geulzicht)	5 juni 2007
De heer J.C.M. Wortmann	(Mooi Geulzicht)	5 juni 2007
De heer J.I.M. Kleijnen		5 juni 2007
Mevrouw mr. F.M.W.M. Leenders-Habets		5 juni 2007
De heer A.B.C. Franssen RA	(3W)	7 juni en 6 november 2007
De heer P.M.A. Cuijpers	(3W)	7 juni en 6 november 2007
De heer T. Bemelmans	(adviseur 3W)	7 juni 2007
De heer drs. C.A.C.M. Nuytens		11 juni 2007
De heer W.G. Heuts AA		11 juni 2007
De heer mr. R.H.G.G. Huntjens		11 juni 2007
De heer J.H. Jacobs		11 juni 2007
De heer B.F.H. Mennens		14 juni 2007
De heer A.W.M. Renkens		14 juni en 30 oktober 2007


De rekenkamercommissie heeft enkele van de geïnterviewden aanvullende vragen gesteld. De commissie heeft voorts telefonisch gesproken met de heer mr. P.M.J. Graus, advocaat van Laheij Beheer BV, van Best Western Hotel Walram Germania BV en van de heer W.H.G. Laheij.



Bijlage 5 Reactie van het college van B&W op het ontwerprapport<sup>190</sup>



Rekenkamercommissie Zuid Limburg  
De voorzitter, de heer H.P.M. Kreemers  
Postbus 998  
6300 AZ VALKENBURG AAN DE GEUL



VALKENBURG  
AAN DE GEUL

**Valkenburg aan de Geul, 28 november 2007 28 NOV 2007**

Betreft: reactie op concept rapport "Een geschenk uit de hemel".  
Ons nummer: men.27112007.001. Volgnr. 4159.  
Behandeld door: B.F.H. Mennens. Directe lijn: 043 - 60 99 220.

Geachte heer Kreemers,

Ons college heeft kennis genomen van het concept rapport "Een geschenk uit de hemel". Op grond van de Verordening op de Rekenkamercommissie en het Reglement van orde, wordt ons college in de gelegenheid gesteld om:

- a. de commissie te wijzen op feitelijke onjuistheden in het onderzoeksrapport
- b. onze zienswijze op de feitelijke bevindingen in het conceptrapport te geven.

Onderdeel a: De volgende feitelijke onjuistheden troffen wij aan:

Op pagina 11, eerste alinea staat de volgende zin: "*Ook in de daarop volgende collegevergaderingen in mei 1998 schittert het onderwerp door afwezigheid. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is buiten het formele collegeoverleg besloten zich te scharen achter het plan om een nieuw multifunctioneel complex te bouwen*". Op 12 mei 1998 heeft het bureau Complan een presentatie voor het college gegeven. Deze vond plaats van 10.00 tot 12.00 uur. Het was dus geen reguliere collegevergadering. Daarom heeft uw commissie geen informatie over deze presentatie in de notulen aangetroffen. Het college heeft tijdens of na de presentatie niets besloten, maar besproken op welke wijze de presentatie vervolgens door Complan voor de raad op 25 mei gegeven zou worden. De presentatie voor zowel het college als voor de raad was informatief van aard.

Pagina 16, derde alinea: "*..., kreeg de gemeenteraad geen cijfermatige onderbouwing van de projectkosten*". Op dat moment was die informatie nog niet volledig beschikbaar, maar later, tijdens de besluitvorming, was alle informatie aanwezig.

Pagina 17, vierde alinea: "*De weg naar deze overeenkomst was geplaveid door de gemeente.*" Partijen zijn gezamenlijk opgetrokken om te komen tot aankoop van de eigendommen.

Pagina 24, derde alinea: "*..., zo werd in het zelfde artikel al een uitweg uit deze maximalisering geformuleerd.*" Wij beschouwen dit als een normale zakelijke afspraak die anticipeert op mogelijke toekomstscenario's.

Op pagina 25 en 26 bekijkt uw commissie of de exploitatie wel goed is uitgevoerd conform de aanbevelingen van Kolpron. Deze analyse is niet volledig. In voetnoot 57 staat dat de Rekenkamercommissie bij 2 hotels navraag heeft gedaan. De conclusie die daaruit getrokken wordt is onterecht. De Polfermolen heeft bijvoorbeeld met de bungalowparken van Landal en Schin op

**Stadhuis:**  
Telefoon 043 - 60 99 292  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Diersborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul

Postbank 20.71.308  
Rabobank 15.28.27.900  
Bank Nederlandse Gemeenten  
28.50.08.617

189 Voor wat betreft de hantering van de reactie van het college door de commissie het volgende. Voor wat betreft de door het college ervaren feitelijke onjuistheden heeft de commissie de betreffende passages opnieuw kritisch bekeken. Op de betreffende plek in dit rapport heeft de commissie middels een voetnoot de visie van het college inzake de vermeende feitelijke onjuistheid weergegeven. Voor wat betreft de zienswijze op het rapport spreekt de betreffende passage uit de brief van het college voor zich zelf. De commissie heeft gemeend hiermee niets meer en niets minder te moeten doen dan deze visie hier weer te geven middels



Geul afspraken gemaakt dat de bezoekers van deze parken van alle faciliteiten van de Polfermolen gebruik kunnen maken. Ook met diverse hotels zijn deze arrangementen afgesproken.

Het antwoord op de eerste onderzoeksvraag A in hoofdstuk 4 is niet juist. Op basis van de onterechte conclusie op pagina 11 over de besluitvorming in het college (zie ons eerste punt van onderdeel a), wordt hier gesteld dat de gemeenteraad achteraf, in plaats van vooraf, op de hoogte werd gesteld van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. Het college heeft een zuiver informerende bijeenkomst voor de raad georganiseerd. Besluitvorming binnen het college of binnen de raad was niet aan de orde. Ook in de beantwoording van vraag B komt dit punt onterecht naar voren.

Onderdeel b: Onze zienswijze op de feitelijke bevindingen in het rapport is als volgt:

Het onderzoek van de Rekenkamercommissie toont aan dat het Polfermolenproject een bijzonder ingewikkeld en grootschalig project is geweest. Tot en met de oplevering van het Polfermolencentrum en de realisatie van de compensatieprojecten Margrietlaan en Wiegerdlocatie, is het project zowel communicatief, financieel en inhoudelijk goed verlopen. Door de commotie die is ontstaan over de woningbouw op de Geulhallocatie, is het hele project, inclusief de afspraken die tussen partijen gemaakt zijn, onterecht in een slecht daglicht gesteld. Landelijk gezien worden PPS-constructies steeds vaker toegepast omdat vooral grotere projecten alleen te realiseren zijn indien lokale overheden en private partijen er gezamenlijk hun schouders onder zetten. Op die manier worden de lasten verdeeld, de risico's gespreid en kan optimaal fiscaal rendement gerealiseerd worden. Dat was ook onze ervaring. Aan de andere kant hebben wij ook gecoñstateerd dat hoe verder het project vordert, hoe ingewikkelder het proces wordt en hoe moeilijker het wordt om de afspraken en alles wat daarmee samenhangt helder in kaart te brengen en te houden. Daarbij tekenen wij aan dat de interactie tussen oppositie, belangenverenigingen en de coalitie, tot de nodige (politieke) commotie heeft geleid die met een goed communicatietraject niet zomaar was op te lossen. Logisch gevolg is dan ook dat door de (financiële) complexiteit bij de raadsleden een onoverzichtelijke situatie is ontstaan en dat vervolgens de Rekenkamercommissie opdracht gegeven is een onderzoek in te stellen.

#### Geheimhouding

Met betrekking tot uw vraag over geheimhouding van de pagina's 31 tot en met 36, geven wij uw commissie in overweging deze passages uit het rapport te halen en vertrouwelijk aan de raad te rapporteren.

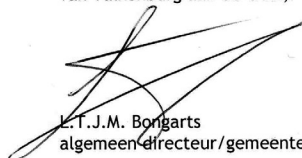
#### Aanvullende financiële vragen

Op 6 november 2007 heeft uw commissie enkele aanvullende vragen aan de heer Renkens gesteld. De heer Renkens heeft deze vragen op 9 november schriftelijk beantwoord. Wij voegen een afschrift van deze antwoorden toe aan onze bestuurlijke reactie.

Tenslotte verzoeken wij uw commissie om heldere conclusies te trekken en in uw aanbevelingen duidelijke adviezen te geven voor de toekomst.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders  
van Valkenburg aan de Geul,



L.T.J.M. Bongarts  
algemeen directeur/gemeentesecretaris



drs. M.J.A. Eurlings  
burgemeester

de opname van de brief. Ten aanzien van de gevraagde geheimhouding heeft de commissie reeds eerder haar overwegingen en keuzen gemaakt. Het is voor de lezer van de niet vertrouwelijke versie van het rapport helder waar passages zijn weggelaten ten opzichte van de vertrouwelijke versie. Dat is op meer plaatsen het geval dan het college verzoekt. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de door het college gehanteerde paginaaanduiding refereert naar de versie van het rapport die bij het college voorlag. Om diverse redenen kunnen bij eindopmaak en druk verschuivingen zijn opgetreden ten aanzien van die aanduiding.



de secretaris van de Rekenkamercommissie  
p.a. Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul



Valkenburg aan de Geul, 9 november 2007

Betreft: Vragen financiële transacties met 3W.  
Behandeld door: A.W.M. Renkens. Directe lijn: 043 - 60 99 240.

Geachte Heer Havenith,

Op 30 oktober 2007 hebben wij een gesprek gehad, waarin ik de wijze van afwikkeling van een aantal ingewikkelde financiële transacties nader heb toegelicht. Naar nu blijkt blijven er toch nog vragen bestaan, waarvan U van mening bent dat beantwoording ervan essentieel is om aan de expliciete onderzoeksvraag van de raad te kunnen voldoen. Om die reden krijg ik het verzoek om de vragen uiterlijk 14 november aanstaande te beantwoorden, zodat U de rapportage tijdig kunt aanbieden.

**Vraag 1:** Is het oorspronkelijk overeengekomen bedrag van twee miljoen gulden in 2000 daadwerkelijk door de gemeente ontvangen?

Natuurlijk heeft de gemeente dat bedrag ontvangen. Ik herinner bij deze nog even aan de investeringsopzet van 35,2 miljoen gulden. Van dat bedrag is 7,2 miljoen gulden door private partijen ingebracht. Resteert dus nog een bedrag van 28 miljoen gulden. Daarvan heeft de provincie 4 miljoen gulden voor haar rekening genomen en is 2 miljoen gulden ingebracht via de verkoop van de aandelen. Uiteindelijk bleef dus 22 miljoen gulden ten laste van de gemeente.

**Vraag 2:** Welke correcties hebben tot dit bedrag geleid en wat was het concrete financiële nadeel voor 3W door de verlaging van het verliessaldo van € 72.000,-.

Zoals uit de bijgevoegde berekeningen blijkt corrigeerde de belastinginspecteur de ingediende aangifte met een bedrag van 4.663.353 gulden. Hiervan had 33.831 gulden betrekking op oude dienstjaren. Het resterende bedrag ter hoogte van 4.629.522 gulden is geactiveerd en wordt vervolgens in onze berekeningen gedurende 25 jaren ten laste van de exploitatierekening gebracht. Dat is jaarlijks een bedrag van 185.181 gulden. Bij een rentepercentage van 4% bedraagt de contante waarde 2.892.912 gulden.

Er resteert dus een bedrag van 1.770.441 gulden (4.663.353 minus 2.892.912). Dat bedrag wordt vermenigvuldigd met 35% (percentage vennootschapsbelasting) en die uitkomst wordt vervolgens weer vermenigvuldigd met het aandeel van de gemeente (25,8939%). De uitkomst is gelijk aan 160.453 gulden, of afgerond 72.000 euro.

**Vraag 3:** Welke debet en creditposten leiden uiteindelijk tot een vordering van € 140.000,-.

De gemeente heeft destijds kapitaalbelasting betaald. Het gaat om een bedrag van 400.000 gulden. Bij de aangifte is een beroep op vrijstelling gedaan. De inspecteur kan gedurende 5 jaar navorderen. Zekerheid ontstaat dus pas na 5 jaar.

**Stadhuis:**  
Telefoon 043 - 60 99 292  
Fax 043 - 60 16 825  
Internet: <http://www.valkenburg.nl>

**Bezoekersadres:**  
Park Dersaborg  
Geneindestraat 4  
6301 HC Valkenburg aan de Geul

**Postadres:**  
Gemeente Valkenburg aan de Geul  
Postbus 998  
6300 AZ Valkenburg aan de Geul

Postbank 20.71.308  
Rabobank 15.28.27.900  
Bank Nederlandse Gemeenten  
28.50.08.617



In onze onderhandelingen hebben wij niet alleen de genoemde vordering ingebracht, maar ook de gederfde rente over dat bedrag. In totaliteit hebben wij 467.943 gulden gedeclareerd.

Per saldo is er dus een bedrag te vorderen van 307.490 gulden (467.943 minus 160.453). In euro's komt dat neer op afgerond € 140.000,-. Laatstgenoemd bedrag is in de overnamebalans verwerkt. Die balans is bijgevoegd. De specificaties van de activa en passiva liggen voor U ter inzage.

Vraag 4: Was het niet zo dat bij de oorspronkelijke afspraken reeds was overeengekomen dat de kapitaalbelasting voor rekening van 3W zou komen? Kunt U de aangehaalde verrekening verklaren.

Volgens de mij ter beschikking staande informatie heeft de gemeente 2/3 deel van het voordeel van de kapitaalbelasting (400.000 gulden) afgedekt. Voor de berekening verwijs ik naar de bijlage.

Vraag 5: Op de overnamebalans komt de vordering van € 140.000,- niet voor.

Op de overnamebalans komt deze vordering uiteraard wel voor.

Vraag 6: Wanneer is de vordering met 3W verrekend?

Deze vordering is op 3 mei 2006 verrekend. Zie artikel 1 van de overeenkomst, waarin dat bedrag expliciet is genoemd.

Vraag 7: Wanneer is het overleg met 3W over deze aangelegenheid afgerond.

Ik kan mij de datum niet meer precies herinneren. Het zal enkele dagen voor het bereiken van het definitieve akkoord over de exploitatieovername zijn geweest.

Vraag 8: Wanneer is de raad geïnformeerd over de afwijking van de oorspronkelijke financieringsopzet? Is de raad ook geïnformeerd over de financiële consequenties.

Er is geen separaat raadsvoorstel gemaakt over de gevolgen van de financieringsopzet omdat de onderhandelingen daarover met 3W pas zijn afgesloten op het moment waarop overeenstemming is bereikt over de exploitatie-overname.

Ik ga ervan uit dat hiermee alle vragen zijn beantwoord. Mocht mijn beantwoording nog vragen oproepen, dan hoor ik dat graag. Zo niet, dan ga ik ervan uit dat deze informatie in Uw rapportage wordt verwerkt.


Ik neem aan U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet.



Dré Benkens  
Directeur financiën

Bijlage 6 Reactie van 3W op het ontwerprapport<sup>191</sup>



Rekenkamercommissie Valkenburg aan de Geul  
T.a.v. de heer P. Thuis  
Postbus 998  
6300 AZ VALKENBURG AAN DE GEUL

Maastricht, 13 november 2007 Betreft: Conceptrapport "Een geschenk uit de hemel"  
BD/84580/07/NvB

Geachte commissie,

Onlangs deed u ons een vertrouwelijk concept toekomen van uw rapport "*Een geschenk uit de hemel; De samenwerking tussen Valkenburg aan de Geul en 3W*". Het conceptrapport geeft de resultaten weer van een onderzoek naar de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het Polfermolencentrum en de samenwerking daarbij tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en 3W. Naar aanleiding hiervan brengen wij het volgende onder uw aandacht.

**1. De op 6 november 2007 mondeling gemaakte opmerkingen conceptrapport**

Zoals besproken d.d. 6 november 2007 hebben wij een aantal opmerkingen op de inhoud van het conceptrapport. Wij zien graag dat u met de opmerkingen rekening houdt bij uw beantwoording van de onderzoeksvragen en het komen tot conclusies en aanbevelingen in het definitieve rapport.

**2. Juridische status**

Een belangrijk deel van de inhoud van uw conceptrapport houdt verband met de samenwerkingsovereenkomst (SOK) die de gemeente op 14 april 2000 met de ontwikkelaars heeft gesloten. In artikel 10.1 van de SOK is onder meer bepaald dat:

"[in] verband met het door MBO-Ruijters gedragen risico van de voorbereidingskosten, haar bijdrage in het tekort voor de financiering en de overige door haar genomen risico's (zoals t.a.v. ontwikkeling en realisatie) ten aanzien van het Polfermolenproject [...] MBO-Ruijters [...] [gerechtigd is tot] [...] Compensatieprojecten binnen de gemeente".

De compensatieprojecten zijn eveneens in artikel 10.1 opgesomd. Een en ander is geconcretiseerd zowel met betrekking tot de privaatrechtelijke als voor de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.

Voor wat betreft de privaatrechtelijke kant, moet de gemeente op grond van artikel 3.3 per compensatieproject de betreffende gronden op verzoek van 3W overdragen tegen marktconforme prijzen.

3W Vastgoed bv > Stationsplein 18 E, 6221 BT Maastricht  
Postbus 4525, 6202 SB Maastricht  
T: 043 - 366 77 00 > F: 043 - 365 21 28  
E: info@3wvastgoed.nl > www.3winfo.nl  
KvK Zuid-Limburg 14096075 > BTW nr. NL818489182B01  
IBAN NL64INGB0679610162 > BIC INGBNL2A  
ING Bank 67.96.10.162 > Lid NEPROM

1-2

<sup>191</sup> De commissie is onder meer middels een tweetal uitvoerige gesprekken door 3W geïnformeerd over haar zienswijze op het Polfermolendossier. De weerslag en weging van die gesprekken treft u in dit rapport aan. De commissie heeft 3W aan het einde van het onderzoek om een reactie op het ontwerprapport gevraagd. Dit heeft geleid tot de brief in deze bijlage. Deze brief heeft niet geleid tot aanpassingen van het ontwerprapport. De commissie is van mening dat de brief voor zich spreekt als weergave van de visie van 3W op de feiten.



De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van deze gronden (artikel 4.3). Gaat het om de afspraken over hoe de gemeente met de publiekrechtelijke bevoegdheden van haar bestuursorganen omgaat, dan is er in de SOK een inspanningsverplichting opgenomen om al het nodige te doen om de relevante procedures in het kader van de ruimtelijke ordeningsregelgeving zo spoedig mogelijk te laten verlopen (artikel 5.1). Bovendien heeft de gemeente een verplichting om zo spoedig mogelijk de benodigde contingenten voor te bouwen woningen te verkrijgen (artikel 5.2 SOK).

De gemeente is aan de inhoud van de bepalingen uit de SOK gebonden. Een overeenkomst heeft immers verbindende kracht. Dit betekent dat de SOK alleen kan worden aangepast als alle partijen daarmee akkoord gaan.

3W is van mening dat de gemeente op grond van de SOK juridisch gehouden is mee te werken aan de realisatie van de compensatieprojecten. Wij verzoeken u daarmee ook rekening te houden bij uw beantwoording van de onderzoeksvragen en het komen tot conclusies en aanbevelingen.

met vriendelijke groet,  
N.H.K.J. Eurlings > algemeen directeur 3W

A.B.C. Franssen > financieel directeur 3W



## De rekenkamercommissie

Beek, Eijsden, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth, Valkenburg aan de Geul

De rekenkamercommissie bestaat uit:

drs. H.P.M. (Bert) Kreemers	:	voorzitter
drs. M.J.M. (Mimi) Crijns	:	plv. voorzitter
drs. A.M.J. (Ton) Dreuw RC	:	lid
mr. D.J.J.M. (John) Havenith	:	lid
drs. W.J.H.S. (Wil) Lindelauf RA RO	:	lid
ir. P.T.H.J. (Peter) Thuis	:	lid
M.G.A. (Maurice) Cobben	:	secretaris

Alle leden maken op persoonlijke titel deel uit van de rekenkamercommissie. De in de rekenkamercommissie werkzame registeraccountant treedt niet in die hoedanigheid op.

Website	:	<a href="http://www.rekenkammercie-zl.nl">www.rekenkammercie-zl.nl</a>
Postadres	:	Postbus 998 6300 AZ Valkenburg aan de Geul
Telefoon	:	043-6099362
Emailadres	:	<a href="mailto:info@rekenkammercie-zl.nl">info@rekenkammercie-zl.nl</a>

Het emailadres van Bert Kreemers is	:	<a href="mailto:b.kreemers@rekenkammercie-zl.nl">b.kreemers@rekenkammercie-zl.nl</a>
Zijn telefoonnummer is	:	06-53152839