

Art. 43 vragen

Verkoop ontwikkellocatie V&D-locatie

Tijdens de raadsvergadering van 25 april 2024 werd duidelijk dat er een andere partij dan Berden geïnteresseerd was in de ontwikkeling/aankoop van het voormalig V&D-pand. Het college van burgemeester en wethouders stelde zich desondanks op het standpunt dat er slechts één gegadigde was en dat volstaan kon worden met een Didam-publicatie.

Sindsdien heeft het college op 8 mei 2024 een Didam-publicatie geplaatst, waarbij aan partijen die zich niet kunnen verenigen met de verkoop tot en met 22 mei 2024 de gelegenheid is geboden zulks kenbaar te maken. Ook heeft het college aangegeven dat deze partijen uiterlijk 29 mei 2024 een kort geding aanhangig moeten hebben gemaakt. Indien dit niet tijdig gebeurt gaat de onderhandse verkoop aan Berden door en vervalt het recht van de overige partijen om aanspraak te maken op aankoop van het object.

Op 21 mei 2024 hebben Han Wijnen MSc, Ton Mulleners MSc en Kok Mulleners MSc aangegeven dat zij bezwaar hebben gemaakt tegen het voorgenomen plan met betrekking tot het V&D-pand en hebben zij nogmaals hun interesse in ontwikkeling van het voornoemde pand kenbaar gemaakt.

Naar aanleiding van voormelde ontwikkelingen is op verzoek van diverse partijen op 21 mei 2024 een raadsvergadering over dit onderwerp aangevraagd. Ter voorbereiding van deze raadsvergadering, heeft Burger Centraal de volgende vragen:

1. Op welke datum heeft het college de objectieve, toetsbare en redelijke criteria conform het Didam-arrest opgesteld voor de verkoop van het voormalig V&D-pand?
2. In de Didam-publicatie van 8 mei 2024 is aangegeven dat het project een uniek scenario voor de herontwikkeling van de V&D-locatie vormt en dat de unieke meerwaarde door te contracteren met Berden voor de gemeente erin bestaat dat (tegelijk) een aantal doelen worden bereikt, te weten:
 - Dat belangrijke retail vanuit de periferie meer in het centrum wordt gelokaliseerd;
 - Dat het doel van het laten vervallen van retailmeters binnen de gemeentegrenzen wordt bereikt doordat op de Steenweglocatie retail planologisch onmogelijk wordt waardoor een subsidie van de Provincie voor de Gemeente naar verwachting behouden blijft, en;

- Dat aan de realisatie van (nadere stedenbouwkundige) wensen van de gemeente (zoals een publieke fietsenstalling, toiletten, Multizaal en historiserende gevel) wordt tegemoetgekomen.

In de publicatie wordt vervolgens aangegeven dat de gehanteerde criteria in lijn zijn met het actuele ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente met betrekking tot het gebied waarin het object gelegen is. Uit deze zinsnede maakt Burger Centraal op dat de voormelde opsomming door het college als de "objectieve, toetsbare en redelijke criteria" voor verkoop van het object worden aangemerkt. Klopt dit?

3. Indien het voorgaande niet juist is: welke objectieve, toetsbare en redelijke criteria hanteert het college dan voor de verkoop van het pand? Waar zijn deze criteria vermeld in de Didam-publicatie?
4. De Didam-publicatie heeft betrekking op de criteria voor de verkoop van het voormalige V&D-pand. Is het college van mening dat aanbestedingsregels van toepassing zijn op de ontwikkeling (en dus niet de verkoop) van het voormalige V&D-pand? Zo ja, is hier uitvoering aan gegeven voorafgaand aan ondertekening van de ontwikkelovereenkomst met Berden? Zo nee, waarom is het college van mening dat de aanbestedingsregels niet van toepassing zijn?
5. Indien de aanbestedingsregels niet van toepassing zijn op ontwikkeling van het object, waarom heeft het college er in het verleden voor gekozen een aanbestedingsprocedure op te zetten voor het ontwikkelen van het Huis aan de Markt?
6. In de aanbestedingsprocedures die destijds zijn gehanteerd werden veel bouw- en stedenbouwkundige eisen alsmede overige eisen gegadigden gesteld. Dit leidde destijds tot hoge kosten, waardoor het niet tot een aanbesteding is gekomen. Inmiddels heeft het college vrijwel al deze eisen laten vervallen. Wat is de reden dat het college hiervoor heeft gekozen en waarom heeft het college, na het laten vervallen van deze eisen, niet een nieuwe aanbestedingsprocedure opgezet?
7. Burger Centraal heeft de opsomming in de Didam-publicatie (vermeld onder vraag 2) zodanig geïnterpreteerd dat het college als criterium hanteert dat enkel ondernemers die retail vanuit de periferie kunnen verplaatsen naar het centrum in aanmerking kunnen komen voor koop van het object. Klopt dit en, zo ja, is het college van oordeel dat dit een redelijke en objectieve eis is?
8. Is het gegeven dat de kopende partij bewerkstelligt dat de subsidie van de provincie waarschijnlijk door de gemeente wordt behouden een voorwaarde die gesteld wordt aan partijen die in aanmerking kunnen komen voor de koop van het object? Zo ja, is het college van oordeel dat dit een redelijke en objectieve eis is?
9. Is het college van oordeel dat de criteria die zijn opgenomen in de Didam-publicatie dusdanig zijn opgesteld dat de indruk kan ontstaan dat er is toegeschreven naar

Berden als enige partij? Deelt het college de visie dat hiermee de indruk kan ontstaan dat er sprake is van bevoordeling van Berden? Zo nee, waarom niet?

10. Is het college van oordeel dat er een redelijke termijn is gehanteerd in de Didam-publicatie, nu er feestdagen zoals Hemelvaartsdag en Pinksteren tussen de publicatiedatum en uiterlijke reactietermijn zijn gelegen? Graag een gemotiveerd antwoord.
11. In de publicatie wordt aangegeven dat partijen die zich niet kunnen verenigen met de verkoop aan Berden dit uiterlijk op 22 mei 2024 kenbaar kunnen maken via een e-mail aan het college. Wat is de waarde van deze mededeling van partijen aan het college, wanneer het college in dezelfde publicatie aankondigt deze mededelingen terzijde te zullen schuiven tenzij er tevens een kort geding aanhangig wordt gemaakt op uiterlijk 29 mei 2024?
12. Gelet op het feit dat het college herhaaldelijk de VNG als leidinggevend orgaan heeft geciteerd om de rechtmatigheid van haar besluitvorming te rechtvaardigen, merkt Burger Centraal op dat de VNG in haar 'Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkeling' het volgende beslisschema heeft opgenomen:

"1. Collegebesluit/mandaatbesluit (voorgenomen) grondverkoop waarin, onder verwijzing naar het gronduitgiftebeleid, wordt gemotiveerd waarom in het betreffende geval de gemeente beoogt onroerende zaken aan één partij te vervreemden en geen daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure te houden;
2. Publicatie van het voornemen tot vervreemding;
3. Een termijn (van 20 kalenderdagen) gedurende welke derden die eveneens voor de verwerving in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld beroep (en eventueel ook een klacht) tegen de beoogde grondverkoop in te stellen;
4. Indien binnen genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen beroep of klacht: ondertekening van de overeenkomst;
5. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel;
6. Indien binnen genoemde termijn wel sprake is van een klacht, maar niet van beroep: het oordeel van het college afwachten en daarna handelen naar dat oordeel."

Uit punt 6 kan worden opgemaakt dat het college – indien binnen de genoemde termijn sprake is van een klacht, maar niet van beroep – zelf kan oordelen over de vervolgstappen. Het college is bevoegd om zelf te bepalen op welke wijze wordt omgegaan met de klacht. Waarom heeft het college besloten dat enkel een gerechtelijke procedure kan leiden tot een wijziging van koers?

13. Is het college zich bewust van het feit dat het aanhangig maken van een kort geding tot hoge kosten leidt bij gegadigden? Noopt dit tot wijziging van het standpunt dat een kort geding aanhangig moet worden gemaakt op straffe van verval van de aanspraak?

14. Indien het voorgaande niet tot wijziging van het standpunt leidt, probeert het college dan met de hoge kosten van een procedure te verhinderen dat gedaagden de verkoop aan Berden kunnen frustreren?
15. Hoeveel partijen hebben contact met de gemeente gezocht naar aanleiding van de Didam-publicatie om kenbaar te maken dat zij zich niet met de voorgenomen verkoop kunnen verenigen?
16. Heeft het college, voorafgaand aan de Didam-publicatie, van bepaalde partijen vernomen dat zij zich niet met de voorgenomen verkoop aan Berden kunnen verenigen? Hoe wordt omgegaan met dergelijke bedenkingen die eventueel vóór de datum van de Didam-publicatie zijn ontvangen dan wel niet op het in de Didam-publicatie opgegeven e-mailadres zijn ontvangen? Kortom, voldoet de gemeente aan haar doorzendplicht in dezen?
17. Is het college bereid in gesprek te gaan met partijen die hebben aangegeven zich niet te kunnen verenigen met de verkoop aan Berden en (eventueel) zelf geïnteresseerd te zijn in aankoop van het pand? Zo ja, op welke termijn zullen deze gesprekken plaatsvinden. Zo nee, waarom niet?
18. Is het college bereid de vervalt termijn die vermeldt staat in de publicatie te laten vervallen dan wel te verlengen met een termijn van minimaal vier weken? Zo nee, waarom niet?
19. Burger Centraal heeft in haar eerdere schriftelijke vragen over dit onderwerp alsmede tijdens de raadsvergadering op 25 april 2024 geïnformeerd naar de financiële constructie ten aanzien van de ontwikkeling en verkoop van het voormalig V&D-pand. Het college heeft destijds bepaalde vragen ontwijkend beantwoord. Zo werd bijvoorbeeld op de vraag voor welke prijs het pand aan Berden verkocht was aangegeven dat het pand nog niet aan Berden verkocht was. Duidelijk mocht zijn dat Burger Centraal geïnteresseerd was in de voorgenomen koopprijs. Ten aanzien van de aanwending van de provinciale subsidie van de provincie heeft het college aangegeven dat deze benut zou worden voor de onrendabele top. Het college heeft voorts aangegeven dat Berden geen steun ontvangt in verband met de ontwikkeling van de voormalige V&D-locatie. Burger Centraal heeft naar aanleiding hiervan de volgende financiële vervolgvragen:
 - Voor welk bedrag wordt het voormalig V&D-pand overgenomen door Berden? In andere woorden: wat is de overeengekomen verkoopprijs dan wel welke verkoopprijs verwacht het college minimaal?
 - Wat is de taxatiewaarde van het voormalige V&D-pand?
 - Hoe hoog is de onrendabele top?
 - Zijn er nog andere financiële afspraken gemaakt met Berden omtrent de ontwikkeling of verkoop van het V&D-pand, anders dan de verkoopprijs?
 - Hoeveel huur gaat de gemeente betalen aan Berden?

20. Voor zover de financiële vragen wederom niet zullen worden beantwoord door het college, hoe verhoudt deze weigering tot het beantwoorden van financiële vragen zich tot het informatierecht van raadsleden? Burger Centraal verzoekt deze vraag ook te beantwoorden indien de vragen onder punt 19 niet worden beantwoord met financiële gegevens.
21. Hoe kan de gemeenteraad haar controlerende taak uitvoeren en erop toezien dat Berden niet ten opzichte van andere gegadigden is en wordt bevoordeeld, indien het college weigert financiële afspraken met de gemeenteraad te delen?
22. Burger Centraal constateert dat vragen over de rechtmatigheid van bepaalde handelingen alsmede vragen over het al dan niet correct naleven van wetgeving bij het college meermaals ergernis lijkt op te roepen. Zulks is op te maken uit bepaalde uitlatingen die portefeuillehouders naar aanleiding van dergelijke vragen en debatten hierover hebben gedaan. Is het college van mening dat zij gebonden is aan wetgeving (zoals aanbestedingsregels) en jurisprudentie (zoals het Didam-arrest)? Zo ja, waarom roept het bij het college dan zoveel weerstand op wanneer een gemeenteraadslid op de naleving van wet- en regelgeving toeziet?

Burger Centraal verzoekt de vragen gemotiveerd te beantwoorden (dus niet enkel bevestigend dan wel ontkennend) alsmede de financiële gegevens te verstrekken. Het zou gewaardeerd worden als er niet - zoals gebruikelijk - ontwijkend wordt geantwoord.

Gelet op het feit dat er een verzoek voor een raadsvergadering over dit onderwerp is ingediend, verzoekt Burger Centraal de vragen uiterlijk 48 uur voor aanvang van de vergadering te beantwoorden.

Sittard, 22 mei 2024

Indieners:

Amira Lotfy
Burger Centraal

Wilma Baltus
Burger Centraal