RVB25-0050

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Deels opheffen geheimhouding koopovereenkomst gronden Havendijk
Nummer voorstel	:	RVB25-0050
Datum voorstel	:	19-08-2025
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. J.A.A. Pals
Contactpersoon	:	Mevr. E.J.C. Mulders-Meesters
Afdeling	:	Vastgoed en Grondzaken
Contactpersoon Email	:	s.meesters@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein)

Voorstel:

Met toepassing van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding op de koopovereenkomst met Havendijkhuis B.V., die ziet op de verkoop van gronden aan de Havendijk in Bergen op Zoom ten behoeve van het oprichten van huisvesting voor arbeidsmigranten, gedeeltelijk opheffen.

Type voorstel:

- ☐ Kaderstellend
- ☑ Controlerend
- ☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☐	☑
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Afstemming heeft plaatsgevonden over dit raadsvoorstel met Havendijkhuis BV c.q. Sabes Vastgoed BV.

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Samenvatting:

De gemeente heeft een verzoek gekregen om een koopovereenkomst openbaar te maken die gaat over de verkoop van grond gelegen aan de Havendijk in Bergen op Zoom. De gemeente heeft hiervoor een koopovereenkomst gesloten met Havendijkhuis B.V. (Sabes Vastgoed B.V.) die de gronden gaat gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Deze koopovereenkomst is eerder met u gedeeld en lag ter inzage bij de griffie. Op de koopovereenkomst is door ons geheimhouding gelegd. Omdat deze koopovereenkomst eerder al onder geheimhouding met u is gedeeld, bent u bevoegd om de geheimhouding op te heffen.

Wij stellen u voor om de geheimhouding op de koopovereenkomst op te heffen, met uitzondering van de onderdelen die de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Ook persoonsgegevens van de kopende partij zijn uitgezonderd. Dit is in overeenstemming met de Wet open overheid (Woo).

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1.	Gelakte koopovereenkomst	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	25 september 2025
Nummer	:	RVB25-0050
Onderwerp	:	Deels opheffen geheimhouding koopovereenkomst gronden Havendijk

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

Met toepassing van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding op de koopovereenkomst met Havendijkhuis B.V., die ziet op de verkoop van gronden aan de Havendijk in Bergen op Zoom ten behoeve van het oprichten van huisvesting voor arbeidsmigranten, gedeeltelijk opheffen.

Inleiding

Op verzoek van uw raad en om meer inzicht te geven in de achtergronden en overwegingen over de verkoop van de gronden aan de Havendijk in Bergen op Zoom is de met koper (Havendijkhuis B.V.) gesloten koopovereenkomst voor u bij de griffie ter inzage gelegd. Uit rechtspraak volgt dat de gemeente, die in vertrouwelijkheid met private partijen onderhandelt of bij onderhandelingen betrokken is, terughoudend mag zijn in het openbaar maken van informatie die daarop betrekking heeft. Via artikel 87 Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 5.1 eerste en tweede lid Wet open overheid hebben wij bij besluit van 25 mei 2023 (BW23-00368) geheimhouding op deze overeenkomst gelegd, omdat de onderhandeling nog niet volledig was afgerond en openbaarmaking deze onderhandeling zou kunnen schaden.

Met een beroep op de Wet open overheid (Woo) is verzocht om de gehele koopovereenkomst met Havendijkhuis B.V. openbaar te maken. Het Woo-verzoek moet volgens vaste rechtspraak worden aangemerkt als een verzoek om de geheimhouding op te heffen. Aangezien niet wij maar u over het opheffen van de geheimhouding gaat, is het verzoek doorgezonden. U dient op het verzoek om openbaarmaking een beslissing te nemen.

De koopovereenkomst is getoetst aan de uitzonderingen op de openbaarheid in de Woo. De overeenkomst bevat grotendeels standaardvoorwaarden en afspraken die het resultaat zijn van de onderhandeling. Omdat de onderhandeling is afgerond kan de geheimhouding op de koopovereenkomst gedeeltelijk worden opgeheven. Het volledig openbaar maken van de overeenkomst wordt niet voorgesteld. Het gaat dan met name om financiële gegevens waarvan openbaarmaking nog steeds nadelig voor de gemeente of de koper kan zijn.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het uitgangspunt is dat alles zoveel mogelijk openbaar is. Het opleggen van geheimhouding dient een uitzondering op de regel te zijn. Er kunnen zich gevallen voordoen, waarin openbaarmaking niet opweegt tegen de gevolgen ervan. Bepaalde informatie dient dan tot een bepaald moment geheim dient te blijven. Het deels opheffen van geheimhouding draagt bij aan een transparante overheid en open bestuurscultuur.

Uitwerking voorstel

Het opleggen van geheimhouding vormt een uitzondering op de regel van openbaarheid.

Artikel 87 van de Gemeentewet bepaalt dat de raad, het college, de burgemeester en een commissie als bedoeld in hoofdstuk V op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Woo een verplichting tot geheimhouding kunnen opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.
Deze geheimhouding duurt voort totdat het college de geheimhouding weer opheft. Als geheime informatie met de gemeenteraad is gedeeld, dan is de gemeenteraad altijd exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. Dat is hier het geval.

Volgens vaste rechtspraak moet artikel 87 van de Gemeentewet worden aangemerkt als een uitputtende regeling over openbaarmaking en geheimhouding, die voorrang heeft op de Woo.[1] Dat maakt dat de koopovereenkomst niet openbaargemaakt kan worden via een Woo-verzoek. Het verzoek om openbaarmaking moet dan worden aangemerkt als een verzoek om de geheimhouding op te heffen.[2] Dat volgt uit artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet.[3] Aangezien uw raad over het opheffen van de geheimhouding gaat, is het verzoek doorgezonden. U dient dus een besluit te nemen op het verzoek om de geheimhouding op te heffen.

Beoordeling
Voor een beoordeling of iets openbaargemaakt kan worden dient aansluiting te worden gezocht bij de Woo. De Woo kent absolute en relatieve uitzonderingsgronden. Anders dan bij absolute uitzonderingsgronden (bepaalde persoonsgegevens) dient bij relatieve uitzonderingsgronden een belangenafweging te worden gemaakt. Artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Woo bepaalt dat openbaarmaking achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen. De financieel-economische belangen van de gemeente vormen een relatieve uitzonderingsgrond. U dient dan ook een belangenafweging te maken tussen het belang van openbaarheid en de financieel-economische belangen van de gemeente. Wij geven u hierbij het volgende in overweging.

[1] Dat heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bepaald in de uitspraak van 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3755)
[2] Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3991. Hierin heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat een verzoek om openbaarmaking van documenten ten aanzien waarvan krachtens de Gemeentewet geheimhouding is opgelegd moet worden opgevat als verzoek om opheffing van die geheimhouding.
[3] Zie ook Kamerstukken II 2019-2020, 35 546, nr 3, p. 20, eerste alinea.

1. *Financieel belang gemeente*
   In verband met het uitgangspunt van openbaarheid is het wenselijk om niet langer dan noodzakelijk volledige geheimhouding te handhaven. Daarnaast is de koopovereenkomst inmiddels uit onderhandeld en getekend. De overeenkomst bevat echter een belangrijke voorwaarde. De voor het plan benodigde gronden worden pas geleverd als de omgevingsvergunning voor het oprichten van de arbeidsmigrantenhuisvesting onherroepelijk is. Als de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden en worden de gronden niet aan de koper geleverd. Er zal dan mogelijk met een nieuwe partij onderhandeld moeten worden over de verkoop van de gronden. Volledige openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden omdat dit inzicht geeft in het onderhandelingsproces en de afgesproken koopprijs. Aspirant kopers zouden daarop hun onderhandelingspositie kunnen afstemmen en de gemeente financieel in een nadelige positie kunnen komen. Het financiële belang van de gemeente weegt dan zwaarder dan het belang bij openbaarmaking van de gehele overeenkomst inclusief de koopprijs. Dit maakt dat openbaarmaking van de gehele overeenkomst niet wordt voorgesteld. De juridische grondslag hiervoor kan gevonden worden in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Woo.

2. *Tot personen herleidbare gegevens*
   Uit artikel 5.1, tweede lid, onder e, van de Woo volgt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. De bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking. Alle persoonsgegevens in de overeenkomst zijn zwart gelakt, met uitzondering van de namen van personen die vanwege hun functie in de openbaarheid treden.

U wordt voorgesteld de geheimhouding op de koopovereenkomst op te heffen met uitzondering van:
- De namen en privé adresgegevens van bestuurders (*artikel 5.1, tweede lid, onder e Woo*);
  De bedragen (o.a. koopprijs) zoals opgenomen in artikel 2, eerste lid en derde lid (*artikel 5.1, tweede lid, onder b Woo*);
- Het percentage zoals opgenomen in artikel 8 (*artikel 5.1, tweede lid, onder b Woo*);
- De waarborgsom opgenomen in artikel 19, eerste lid en hetgeen opgenomen in het derde lid als onderhandelingsresultaat (*artikel 5.1, tweede lid, onder b Woo*);
- Parafen van partijen (*artikel 5.1, tweede lid, onder e Woo*).

Reactie van de koper
De gelakte overeenkomst is voorgelegd aan de koper. De koper heeft geen bezwaar tegen gedeeltelijke openbaarmaking van de overeenkomst.

Consequenties van het voorstel

Gevolg van uw besluit
Als u besluit tot het gedeeltelijk opheffen van geheimhouding is de koopovereenkomst, met uitzondering van enkele financiële gegevens en de onderdelen van de overeenkomst die de uitkomst zijn van een onderhandelingsresultaat, voor iedereen openbaar.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	x			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak		x		
3. Imago gemeente			x	
4. Algemene en externe omgeving	x			
5. Veiligheid	x			
6. Financiën	x			
7. Juridisch			x	
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	x			

Alternatieven

Het alternatief voor het voorgestelde besluit is dat u de geheimhouding op de gehele koopovereenkomst handhaaft dan wel volledig opheft. Beiden wordt, zoals hierboven is aangegeven, niet voorgesteld. Het volledig opheffen van de geheimhouding verdraagt zich niet met de uitzonderingsgronden op de openbaarheid uit de Woo en kan leiden tot financiële schade voor de gemeente.

Het aanhouden van de geheimhouding op de gehele koopovereenkomst is niet meer nodig en verdraagt zich op dit moment niet met het uitgangspunt is dat alles zoveel mogelijk openbaar is. De kans is groot dat een dergelijk besluit in een juridische procedure ook geen standhoudt.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,	De burgemeester,
J. Perfors	drs. M. Mulder MSc.

RVB25-0050

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 19 augustus 2025, nr. RVB25-0050;

BESLUIT:

Met toepassing van artikel 89 van de Gemeentewet de geheimhouding op de koopovereenkomst met Havendijkhuis B.V., die ziet op de verkoop van gronden aan de Havendijk in Bergen op Zoom ten behoeve van het oprichten van huisvesting voor arbeidsmigranten, gedeeltelijk opheffen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.