



GEMEENTE BOEKEL

Schriftelijke vraag van fractie DOP

d.d. 10 maart 2022

(ex artikel 38 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Boekel)

Onderwerp: schriftelijke vragen van fractie DOP over het ontwikkelingsproces de Zuidwand en de gesloten koopovereenkomst

Toelichting:

Het hele proces van de Zuidwand is al een aantal jaren geleden ingezet. Het project is begonnen onder het vorige college en nadere invulling van het project heeft plaatsgevonden in de huidige raadsperiode. Inmiddels is de koopovereenkomst afgesloten met VWPO.¹ Wij hebben onze vraagtekens bij het gelopen proces en de inhoud van de koopovereenkomst – vooral nu blijkt dat we 1,1 miljoen extra moeten betalen voor dit project. Ons doel van het stellen van deze vragen is het creëren van duidelijkheid en het winnen van vertrouwen voor een goede afwikkeling van dit project. Omdat dossier Zuidwand een groot en belangrijk dossier is, zullen wij onze vragen uitgebreid van context voorzien.

Vraag/vragen: zie onderstaand

Antwoord van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25-3-2022

Gezien de uitgebreide omvang van de vragen kiest het college ervoor om de beantwoording direct na elke vraag of stelling te geven.

Deel 1: het proces

De raad heeft in februari 2018 besloten een pas op de plaats te maken wat betreft voortvarendheid. Zorgvuldigheid vond de raad erg belangrijk. De raad heeft het voorgestelde raadsbesluit op verschillende punten geamendeerd. Onder andere heeft de raad het volgende besloten in besluitpunt 5:

- i. De uiteindelijke koopovereenkomst moet door de raad goedgekeurd worden.
- ii. Alleen koopovereenkomsten van aankoop van vastgoed mogen aangegaan worden onder voorbehoud van goedkeuring van de raad.

Dat besluitpunt 5 deze strekking zou hebben, bevestigde het college expliciet. Het stemde er ook mee in. Zoals u ook weet, is de koopovereenkomst uiteindelijk niet ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. De raad is daar nooit expliciet over geïnformeerd middels een memo.

In oktober 2018 heeft de raad nog een besluit genomen over de koopovereenkomst. In dat besluitpunt heeft de raad het college de opdracht gegeven om te *komen* tot een koopovereenkomst met VWPO op basis van de uitgangspunten/kaders/voorwaarden² (bijlage 2 bij raadsvoorstel). In

¹ Van Wanrooij Projectontwikkeling

² Zowel de aanduidingen uitgangspunten, kaders als voorwaarden passeren de revue. Wij spreken hier verder over kaders, omdat de bijlage ook zo heet. Zijn het geen kaders, dan zijn het voorwaarden, want zo wordt het genoemd in de koopovereenkomst.

GEMEENTE BOEKEL

eerste instantie zou je kunnen betogen dat dit nieuwe besluitpunt een deel van het besluit van februari 2018 opheft. Na verdere bestudering blijkt dit volgens de DOP niet zo te zijn om de volgende redenen:

- i. Het raadsbesluit van februari 2018 is expliciet geamendeerd door de gemeenteraad. Vervolgens is door het college expliciet bevestigd dat de raad inderdaad de koopovereenkomst zou moeten goedkeuren.
- ii. Het raadsvoorstel van de raadsvergadering van oktober 2018 geeft puntsgewijs aan op welke vlakken het voorgestelde raadsbesluit gewijzigd is door de raad. Daar wordt niet meer gesproken over de te volgen goedkeuring van de raad. Daarmee is volgens de DOP de raad op het verkeerde been gezet. Wij zijn daardoor verrast. **Dat u daardoor verrast bent betreuren wij. Met deze wetenschap hadden we in 2018 duidelijker aan moeten geven dat onze opsomming geen herhaling was van het amendement. Wij hebben getracht een bondige samenvatting van de kern van het amendement weer te geven. Dat mag blijken uit het gegeven dat er slechts 4 punten worden benoemd in een totaal andere volgorde en in afwijkende bewoording.**
- iii. Het raadsbesluit van oktober 2018 spreekt niet expliciet over het opheffen van de plicht van het college om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de raad voor te leggen.
- iv. In de beraadslaging van oktober 2018 is het daar ook niet meer expliciet over gegaan. **Het klopt dat dit in de beraadslaging geen onderwerp van gesprek was. Wel is als expliciet beslispunt opgenomen dat het College met VWPO tot een koopovereenkomst komt binnen gestelde kaders. Naar onze mening heeft de raad dan ook expliciet ingestemd met de te volgen procedure en zijn er daarom in de periode 2018-2022 geen vragen over gesteld.**
- v. Tijdens de beraadslaging over het bestemmingsplan Zuidwand in december 2019 heeft het college bij monde van de burgemeester nog eens aangegeven dat de te volgen koopovereenkomst in de raad behandeld gaat worden. **Wij hebben dit niet in de notulen terug kunnen lezen, ook hebben wij hierover geen nadere toezegging gevonden. Hierbij verwijzen wij ook naar de memo 2019-08 waarin we verslag doen van stand van zaken mbt de overeenkomst.**

Vragen:

1. Waarom is de koopovereenkomst niet meer voorgelegd aan de raad?
Met het raadsbesluit van oktober 2018 heeft de raad een GO gegeven op het proces en is de zuidwand onderdeel geworden van onze normale grondbedrijf activiteiten. Daarbinnen is het sluiten van een koopovereenkomst de bevoegdheid van het college.
2. Zijn de koopovereenkomsten voor aankoop van vastgoed aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van de raad? Zo nee waarom niet? **Nee, zie bovenstaande en het aangaan van een koopovereenkomst binnen de grondexploitatie is een bevoegdheid van het college.**
3. Zo ja, zijn deze overeenkomsten ook goedgekeurd door de raad? Zo nee, waarom is dat nog niet gebeurd, terwijl wel al een koopovereenkomst met VWPO gesloten is? **Zie bovenstaand.**
4. Concludeert u net als de wij dat hier iets (grondig) mis is gegaan? **Uw conclusie delen wij niet, dat kunt u uit bovenstaande afleiden.**

Deel 2: de inhoud

Op 8 oktober 2018 heeft de raad u kaders meegegeven om te komen tot een koopovereenkomst (let wel, dus niet sluiten). Op 9 maart 2021 heeft het college de koopovereenkomst met VWPO gesloten. Los van het proces hebben we inhoudelijke vragen. De DOP is namelijk van mening dat u zich niet aan de vastgestelde kaders heeft gehouden.

GEMEENTE BOEKEL

Het eerste punt is de winkeltoewijzing. De raad heeft de volgende kaders aan u meegegeven:

- De invulling van de commerciële ruimten tussen de twee supermarkten is van belang voor realisatie van de centrumvisie. Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting de door de gemeente beoogde partijen te huisvesten tegen vooraf overeengekomen maximaal huurbedrag.
- Gezien de doelstelling van het centrumplan zullen partijen overleg voeren of de geïnteresseerde partijen afzonderlijk en/of als mix passen in de centrumvisie.

In de koopovereenkomst is daar het volgende van overgebleven:

- De gemeente zal geen regels stellen met betrekking tot winkeltoewijzing, vestiging en branchering. De gemeente levert een lijst met winkeliers aan waarmee VWPO een eerste gesprek zal aan gaan op basis van de eerstejaarshuur bedragen, alsmede de marktconforme huurprijs bepalen. Partijen hebben echter als gedeeld belang (...)

Vragen:

5. Een eerste gesprek afdwingen is niets afdwingen. Concludeert u net als wij dat de gemeente geen regie meer heeft wat betreft de winkeltoewijzing, maar slechts een lijst aanlevert op basis waarvan VWPO een eerste gesprek zal aangaan? Zo nee, waar heeft de gemeente wel regie. **Wij concluderen anders. U legt de tekst "een eerste gesprek aangaan" anders uit dan partijen hebben beoogd EN in de praktijk brengen. Bedoeld wordt dat de door ons aan te dragen winkels de eerste keus hebben. Zijn de door ons aangedragen winkeliers bereid de afgesproken gemaximeerde huur te voldoen dan zal VWPO die overeenkomst aangaan. Wat hierbij wel van belang is dat wij in de wand tussen de supermarkten primair dagwinkels willen vestigen. Dat is overeenkomstig de centrumvisie. Een niet Boekelse ondernemer in het dagwinkel segment heeft in onze optiek voorrang op een Boekelse winkel in een ander segment. De visie van de uiteindelijke winkelwand is daarin maatgevend. In de periodieke gesprekken met VWPO is dit terugkerend onderwerp van gesprek.**
6. Concludeert u net als wij dat VWPO geen inspanningsverplichting heeft om de door de gemeente beoogde partijen te huisvesten? **Nee, van Wanrooij heeft de verplichting om door ons aangedragen winkeliers die bereid zijn de afgesproken gemaximeerde huur te betalen te huisvesten. Dat hebben partijen beoogd en wordt uitgevoerd. Tijdens bestuurlijk overleg is dit onderdeel meerdere malen besproken en wordt zo door VWPO opgepakt.**
7. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaande kaders heeft gehouden? Waarom wel/niet? **Uw conclusie delen wij niet. Dat kunt u uit bovenstaande afleiden.**

Het tweede punt is de huurprijzen. De raad heeft het volgende kader aan u meegegeven:

- De invulling van de commerciële ruimten tussen de twee supermarkten is van belang voor realisatie van de centrumvisie. Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting de door de gemeente beoogde partijen te huisvesten tegen vooraf overeengekomen maximaal huurbedrag.

In de koopovereenkomst is daar het volgende van overgebleven:

- Partijen zijn overeengekomen dat de eerstejaars huurprijzen voor de winkelruimten worden vastgesteld op basis van de in de Propositie vermelde huur, gebaseerd op basis van casco (ruwbouw) met pui. De Gemeente zal geen nadere regels stellen met betrekking tot gelimiteerde koop- en huurprijzen.

Vragen:

GEMEENTE BOEKEL

8. Er worden alleen eerstejaarshuurprijzen vastgesteld voor de winkelruimten op basis van (...) Waarom is er geen vooraf overeengekomen maximaal huurbedrag in de overeenkomst opgenomen? **Wij hebben eerstejaarshuurprijzen afgesproken tegen een gereduceerd tarief. Die prijs is in de overeenkomst vastgelegd. Vanwege economische redenen delen we die prijs niet actief. De huurbescherming schrijft vervolgens voor dat de stijging van de huurprijs binnen kaders moet plaatsvinden. Uiteindelijk willen wij naar een gezonde marktwerking waarbij wij geen bemoeienis meer hebben anders dan het bestemmingsplan. Daarin is ook de winkelfunctie vastgelegd.**
9. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaand kader heeft gehouden? Waarom wel/niet? **Uw conclusie delen wij niet.**

Dan de sloopkosten. De raad heeft het volgende kader aan u meegegeven:

- VWPO draagt verder per fase 50% van de te maken sloopkosten.

In de koopovereenkomst is daar het volgende van overgebleven:

- De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden in bouwrijpe staat. De Gemeente zal het Verkochte voor haar rekening en risico bouwrijp³ maken.

Vragen:

10. Waarom betaalt de gemeente 100% van de sloopkosten?
Ten tijde van de onderhandelingen werden de sloopkosten geraamd op 3 ton. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat we de mogelijkheid hebben deze geheel (dus niet de helft) door VWPO te laten betalen. In de verkoopovereenkomst hebben we daarvan gebruik gemaakt. Het onderhandelingsresultaat is hiermee financieel beter dan het kader.
11. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaand kader heeft gehouden? Waarom wel/niet? **Uw conclusie delen wij niet.**
12. Bent u het met ons eens dat de cijfers in de grondexploitatie, de sloopkosten, ongeveer gelijk zijn gebleven, omdat VWPO een bijdrage van drie ton aan de sloopkosten doet in ruil voor 50 bouwclaims op de Burgt? **Ten opzichte van de initiële exploitatie (31-8-2018) zijn de sloopkosten gestegen (Toen 347.000 nu 370.000). De bijdrage van VWPO is echter gestegen van € 150.000 (de helft) naar € 300.000 nu. Je kunt daarmee stellen dat de sloop de gemeente nu nog € 70.000 kost. Die 3 ton is echter geen verrekening over projecten. Immers een bouwclaim betekent niet dat VWPO kavels krijgt. VWPO betaalt de normale gemeentelijke uitgifteprijs.**
13. Om de kosten gelijk te houden betreft u een deal van een ander project, de Burgt, dan de Zuidwand in de koopovereenkomst. Toen de DOP dit eind 2019 bij de bestemmingsplanwijziging ter sprake wilde brengen, weigerden de burgemeester en de verantwoordelijk wethouder hier op in te gaan. Wat vindt u van die handelwijze buiten de raad om? **De (mogelijkheid tot) bouwclaim op plan de Burgt is op meerdere momenten met u gedeeld. Zowel vanuit project Zuidwand als vanuit project Burgt.**

Ten vierde de leges c.q. belastingen. De raad heeft u daarover geen kaders meegegeven, maar het vaststellen van leges en belastingen is een bevoegdheid van de raad en het college kan slechts afwijken als de raad dat besluit. Toch lezen we het volgende in de koopovereenkomst:

- De Gemeente zal aan VWPO geen leges of andersoortige kosten in rekening brengen, behoudens de leges ten behoeve van de omgevingsvergunning en behoudens hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.

³ Bouwrijp omvat onder andere sloop volgens de definitie sloop.

GEMEENTE BOEKEL

- De gemeente zal geen precario⁴ of enige andere vergoeding verlangen voor de aanwezigheid van reclame-uitingen, uitstalling buiten de winkelruimten en/of het hebben van terrasjes.

Vragen:

14. Op welke grond denkt het college deze afspraken te kunnen maken? **Wij hebben dat gedaan omdat deze leges in Boekel niet bestaan en/of niet in rekening worden gebracht. Onze contractpartner wilde zekerheid over het niet later in het proces toevoegen van nieuwe kostenelementen.**
15. Concludeert u net als wij dat u de raad niet heeft geïnformeerd en buitenspel heeft gezet op dit vlak? Waarom wel/niet? **Wij delen uw conclusie niet. In de periode 2016-2022 hebben wij de raad op diverse momenten in speciale thema avonden meegenomen in dit proces.**

Ter afsluiting de grondprijs. De raad heeft het volgende kader aan u meegegeven:

De overeengekomen grondprijs voor het gehele plan is €5.000.000 exclusief BTW. Te betalen in 2 fasen. 50% voor fase 1 binnen 1 maand na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. En 50% voor fase 2 uiterlijk 18 maanden na start bouw fase 1.

In de koopovereenkomst is daar het volgende van overgebleven:

- Partijen zijn overeengekomen dat de legeskosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het gedeelte dat betrekking heeft op het Verkochte 2, in mindering worden gebracht op de koopprijs van het Verkochte 1. Dit bedrag wordt hierna geduid als:
- 'Legeskosten Verkochte 2'. Indien VWPO haar kooprecht als genoemd in lid 3 uitoefent zal de koopprijs van het Verkochte 2 worden vermeerderd met de Legeskosten Verkochte 2. Indien het kooprecht niet wordt uitgeoefend, is VWPO niet gehouden om de Legeskosten Verkochte 2 terug te betalen.

Vragen:

16. Waarom is afgeweken van de verkoopprijs met legeskosten? **Uitwerking van de complete tekst uit de overeenkomst is dat VWPO direct een bouwvergunning aanvraagt voor fase 1 en 2. Daarmee bereiken we dat we slechts 1 keer de bezwarenfase hoeven te doorlopen. VWPO betaalt het volle legesbedrag bij het verkrijgen van de vergunning. Dat is wettelijk vastgelegd en daar kunnen we niet aan tornen. In de praktijk betaalt VWPO echter nog niet voor de leges van fase 2. Dat bedrag wordt immers in mindering gebracht op de grondprijs fase 1. Die leges betaalt VWPO pas als ook daadwerkelijk fase 2 wordt gebouwd. Per saldo bereiken we dat bij een compleet uitgevoerd werk de grondkosten conform kaders en de complete leges zijn betaald.**
17. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan het kader van de verkoopprijs heeft gehouden? Waarom wel/niet? **Wij delen uw conclusie niet. Hierboven is uiteen gezet waarom.**

Wij zijn geschokt over onze bevindingen na het bestuderen van de koopovereenkomst. Niet alleen omdat u het proces niet goed doorlopen heeft en vanwege de inhoudelijke afwijkingen t.o.v. van de kaders, maar nog meer omdat geen enkele vorm van regie gewaarborgd is in de koopovereenkomst.

In december 2021 stelde de DOP dat we elke vorm van regie missen (winkeltoewijzing, huurprijzen, planning, uitvoer van fase 2) vanuit het college en de verantwoordelijk wethouder. Na het

⁴ Ook al heffen we op dit moment geen precariobelasting, de raad kan nu ook niet meer besluiten tot het heffen van precario bij de Zuidwand.

GEMEENTE BOEKEL

bestuderen van de koopovereenkomst hebben we daarvoor een verklaring gevonden. De regie is er niet meer. Die is verkocht.

18. Concludeert u net als wij dat de regie vanuit de gemeente niet meer aanwezig is? Zo nee, welke vorm van duidelijke⁵ regie op bovenstaande punten vindt u terug in de koopovereenkomst? **In bovenstaande 17 antwoorden hebben wij blij gegeven van de zuivere intentie en de juiste uitvoering van ons handelen.**

We kunnen niet anders concluderen dan dat u de Zuidwand heeft verkocht in afwijking van de door de raad gestelde kaders/voorwaarden en zonder de raad de concept-koopovereenkomst goed te laten keuren.

19. Deelt u deze conclusie? **Wij delen uw conclusie niet.**
20. Wat leert u van onze bevindingen en het tot nu gelopen proces? **Uw vragen hebben ons nog eens goed naar de besluitvorming en de onderliggende documenten doen kijken. Grootste leerpunt is dat het lastig is dit soort complexe projecten met getrapte beslisprocessen, samengestelde overeenkomsten en grotere financiële belangen goed uit te leggen. Onze intentie is altijd geweest om de raad bij alle onderdelen te betrekken en tijdig te informeren.**

--//--

⁵ 'Overleg' is geen regie.