[redacted]
Birdielaan [redacted]
[redacted] Lelystad
[redacted]

Onderwerp: Uw uitspraken tijdens “Hoorzitting Flevo Golf Resort en weigering VvGB, dinsdag 11 mei 2021 “.

Geachte heer Grimbergen,

De hoorzitting van 11 mei 2021 is met belangstelling gevolgd. Als eerste eigenaar en bewoner van een huis uit de eerste fase van het Golfresort is een direct belang mijnerzijds in het geding.

U gaat ervan uit dat er een “gemeenschappelijk belang” is bij het behoud van de golfbaan. Daarbij bent U kennelijk blind voor het feit dat voor Unigolf als BV met monomaan winstbejag er helemaal geen belang is bij een (verliesgevende) golfbaan en juist alle belang bij meer echt winstgevende woningbouw. Daarmee bestaat er de facto **een fundamentele belangentegenstelling** tussen Unigolf en alle andere partijen als bewoners golfpark/Golfresort, golfclub en ja ook de gemeente. Dat is ook exact de reden waarom overleg niet van de grond komt. Unigolf tracht zich het maatschappelijk kapitaal besloten in de bestemming golfterrein toe te eigenen door deels omzetting naar bouwbestemming, terwijl zij haar verplichtingen onder de Realisatieovereenkomst al heeft genegeerd.

Dat monomaan winstbejag aspect is geen verwijt, maar een feitelijke constatering want juist daarom zijn bedrijven ook efficiënt. Onze maatschappij waardeert die efficiëntie, maar heeft daarom ook als bescherming tegen de uitwassen van een dergelijk winstbejag arbo, milieu wetgeving en ja ook bestemmingsplannen ingevoerd. Voor dit maatschappelijk toezicht draagt U als volksvertegenwoordiger ook direct verantwoording.

Overigens is het voor iedereen, die enig inzicht heeft in boekhouding op zijn zachts gezegd merkwaardig dat de verliescijfers van Unigolf kritiekloos worden geaccepteerd. Immers de exploitatie van de golfbaan zit dus in een aparte verliesgevende BV. Neem aan dat Unigolf een interne winstdoelstelling heeft voor haar vermogen van 10 %. Dan verkrijgt de golfbaan BV dus de golfbaan en clubhuis voor dat percentage van het bedrag waarvoor het golfterrein in de boeken staat bijvoorbeeld 5 miljoen (Dat is ook het bedrag waar de heer Pasveer tijdens de hoorzitting over lijkt te spreken) en daarmee zijn dus al kosten van Euro 500.000 per jaar gegenereerd zonder dat er een bal geslagen is. Deze boekhoudkundige fictie miskent ook dat golfbaan en “wonen op de golfbaan” binnen de Realisatieovereenkomst een koppelverkoop betreft.

Aan het eind van de hoorzitting maakt U een aantal opmerkingen:

“*Dat het lastig is als men niet weet welke voorzieningen er getroffen zijn door de private partij waar het gebied in eigendom is, anderzijds vind ik het ook lastig omdat wij daar niet over gaan. De bewoners hebben dat in privaat gekocht en hebben gekozen voor een private omgeving om gezamenlijk zaken te organiseren. Dat gebied valt ook niet onder de onderhoudsverplichting van de gemeente. Dat gebied is ook niet van ons van de gemeente. Ik ga ook niet over het feit dat we het willen hebben. Daar heb ik ook geen collegevoorstel van gezien.*”

Bron (op 1:25:45): https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Lelystad/354f14a0-430d-41fe-b988-c0b22d57b28e

Deze opmerkingen onthullen een beeld van de situatie die maar weinig relatie heeft met de werkelijkheid. Dat zal in het navolgende worden toegelicht.

U mag verondersteld worden er zich van bewust te zijn, dat de gemeente met de (niet publiek beschikbare) “Realisatieovereenkomst d.d. 19 juli 1995 tussen Unigolf en gemeente Lelystad” hierin steeds naar gerefereerd als “Realisatieovereenkomst”, een koppelverkoop, zo U wilt “package deal”, is aangegaan met Unigolf voor de realisatie

van golfbaan en “wonen op de golfbaan”. Hierbij bood de lage grondprijs voor Unigolf de gelegenheid om de kosten van het eerste met de winst van het tweede (ruim) te compenseren. Om U de orde van grootte te schetsen mag gesteld worden dat grondverkoop per woning een huidige contante waarde van 150.000 tot 200.000 Euro heeft gegenereerd en dat nu voor inmiddels bijna 500 woningen. Hiermee wordt geen exacte berekening gepretendeerd, maar slecht een orde van grootte. Dat laat de opbrengst van het recht om te bouwen, waarvoor de aannemer aan Unigolf betaald nog buiten beschouwing. Uiteraard zijn er ook kosten geweest, maar het laat meer dan voldoende ruimte om het uit een boekhoudkundige fictie resulterend verlies op de golfactiviteit te dekken.

De Realisatieovereenkomst is dus afgesloten tussen gemeente en Unigolf. U zult gezien de datering van deze overeenkomst daar niet persoonlijk bij zijn betrokken, maar als deel van de politieke leiding draagt U daar toch verantwoordelijkheid voor en zeker nu met name ook voor het toezicht op de uitvoering van deze overeenkomst. De gemeente heeft tot op heden Unigolf niet aangesproken op de wanprestatie t.a.v. het opzeggen van het speelrecht van de golfclub. De gemeente heeft Unigolf ook niet aangesproken op het afschuiven van de verantwoordelijkheid voor een voldoende ledenbestand naar de golfclub. In de realisatieovereenkomst is Unigolf de partij, die zich tot de realisatie van een exploiteerbare baanheeft verplicht en niet de golfclub die slechts als huurder van Unigolf optreedt.

Het gebrek aan actie van de gemeente kan zeer wel veroorzaakt zijn door een niet afdoende dekkende realisatieovereenkomst, maar dat ontslaat de gemeente niet van haar verantwoordelijkheid in deze en zeker niet van de verantwoordelijkheid voor toezicht op de uitvoering van de Realisatieovereenkomst. Als volksvertegenwoordiger heeft U zich verplicht tot het opkomen voor de belangen van de burgers van Lelystad en ook van de bewoners van het golfterrein. Daarin past niet een kennelijk toch gebrekkige Realisatieovereenkomst, ook niet het gebrek aan toezicht op de uitvoering daarvan en zeker niet het belonen van Unigolf, die haar eigen verantwoordelijkheid voor een exploiteerbare golfbaan afschuift naar de niet bij de Realisatieovereenkomst betrokken golfclub en bovendien de levensvatbaarheid van deze zelfde golfclub saboteert door haar nu al voor de tweede keer in gijzeling te nemen. Het past een volksvertegenwoordiger niet deze vorm van chantage te belonen.

U probeert zich ervan af te maken met “Dat het lastig is als men niet weet welke voorzieningen er getroffen zijn door de private partij waar het gebied in eigendom is, anderzijds vind ik het ook lastig omdat wij daar niet over gaan”. Dat is een miskenning van Uw verantwoordelijkheid voor de Realisatieovereenkomst en voor het toezicht op de uitvoering daarvan. De simplificatie “omdat wij daar niet over gaan” die U als uitvlucht hanteert, ontkent de relevantie van de Realisatieovereenkomst en uw verantwoordelijkheid voor het toezicht op de uitvoering hiervan. Hier is geen sprake van een eenvoudige grondverkoop van gemeente aan Unigolf, maar van een koppelverkoop van realisatie golfbaan/club met “wonen op de golfbaan”. Daarnaast heeft Unigolf dit terrein gekocht onder het vigerende bestemmingsplan en is zich er terdege bewust dat het golfterrein niet voor bebouwing bestemd was. De gemeente is feitelijk al lang te kort geschoten in haar toezicht op de uitvoering van de Realisatieovereenkomst, want opeenvolgende wijzigingen van het bestemmingsplan hebben Unigolf veel geld opgebracht zonder dat de gemeente alsnog nadere eisen heeft gesteld om eventuele tekortkomingen in de Realisatieovereenkomst te repareren. Daar gaat U dus ook wel over.

U tracht aannemelijk te maken dat de bewoners hebben gekozen voor een private omgeving. Dat is onjuist, immers de bewoners hebben na aankoop geen verplichtingen voor bijdrage aan onderhoud of lidmaatschap golfclub. Wel betalen bewoners OZB aan de gemeente. Kortom vanuit de bewoners bezien, wijkt deze situatie niet af van bewoners elders in Lelystad. Er is zeker ook geen sprake van mandeligheid of gezamenlijk beheer.

Kennelijk is dus Uw beeld van de contractuele situatie van Unigolf met respectievelijk gemeente en inwoners dus volstrekt onjuist. Waar U een abusievelijk persistente contractuele relatie tussen inwoners en Unigolf verondersteld, is echter juist sprake van een dergelijke relatie tussen Unigolf en Gemeente via de Realisatieovereenkomst.

Klaarblijkelijk is Uw beeld van de contractuele situatie tussen bewoners ontleend aan bijvoorbeeld de Golfresidentie Dronten. Daar is inderdaad sprake van gezamenlijk beheer. Zoals U in onderstaande advertentie kan lezen is daar inderdaad ook sprake van blijvende verplichtingen voor bewoners:

** Bijdrage VvE golfbaan en infrastructuur ca. € 1.903,- per jaar*
** Inclusief 2 speelrechten voor de golfbaan*

Bron: https://www.funda.nl/koop/dronten/huis-41359714-zomer-11/

Echter voor Golfpark en Golfresort bewoners is volstrekt geen sprake van dergelijke verplichtingen. Dit verschil in de situatie tussen Golfresort Lelystad en Golfresidentie Dronten is een zwaarwegende factor geweest in de beslissing om hier in Lelystad te gaan wonen. Realiseert U goed, dat Unigolf hierdoor na afronding verkoop/bouw geen inkomen meer heeft voor het verzekeren op langere termijn van het onderhoud. Indien U bekend bent met een contante waarde berekening zou U moeten beseffen dat met de huidige lage rentestand zou er dus een voorziening moeten zijn, die praktisch neerkomt op **de som van alle toekomstige uitgaven**. Het zal toch ook U opgevallen zijn dat de heer Pasveer zorgvuldig iedere uitspraak in deze vermeed.

U bent als volkvertegenwoordiger en deel van de politieke leiding verantwoordelijk voor het toezicht op de uitvoering van de realisatieovereenkomst en voor het behartigen van de belangen van de burgers van Lelystad en U kan zich niet distantiëren van het risico dat de BV (met beperkte aansprakelijkheid) voorspelbaar niet meer over de fondsen zal beschikken voor het langere termijn onderhoud. Immers dan zal Lelystad alsnog voor de schade opdraaien, omdat de gemeente deze Realisatieovereenkomst met Unigolf is aangegaan en haar toezicht heeft veronachtzaamd. Uw desinteresse in de al dan niet getroffen voorzieningen is derhalve stuitend. Het lijkt erop dat U niet afdoende beseft, dat bij een BV de aansprakelijkheid beperkt is en dat U ook niet in staat zal zijn winstuitkeringen in de voorgaande jaren terug te halen.

Met "*Dat gebied valt ook niet onder de onderhoudsverplichting van de gemeente. Dat gebied is ook niet van ons van de gemeente. Ik ga ook niet over het feit dat we het willen hebben.*" weigert U in te zien dat dit vraagstuk onvermijdelijk op het bord van de gemeente Lelystad zal terugkeren, simpelweg omdat Unigolf na afronding verkoop/bouw geen inkomen op langere termijn heeft verzekerd waaruit het onderhoud aan infrastructuur en waterwegen kan worden gefinancierd.

U aansprekende als volkvertegenwoordiger, die zich heeft verplicht tot het behartigen van de belangen van Lelystad en haar burgers, moet U toch beseffen:

- dat de gemeente via de Realisatieovereenkomst de verantwoordelijkheid draagt voor het toezicht op de uitvoering hiervan,
- dat de gemeente onvermijdelijk het risico voor het onderhoud op langere termijn voor het onderhoud infrastructuur voor haar rekening gaat krijgen daar Unigolf zich niet van inkomen op langere termijn verzekerd heeft
- dat Uw eerste verantwoordelijkheid inzake beslissingen t.a.v. het bestemmingsplan ligt in het beschermen van gerechtvaardigde verwachtingen van de bewoners
- dat het moreel onaanvaardbaar is, dat de gemeente haar al binnen de context van de Realisatieovereenkomst wanpresterende contractpartner zonder dwingende ratio nog eens 20 tot 30 miljoen Euro toeschuift met een aanpassing van het bestemmingsplan.
- dat vanwege de in het bestemmingsplan gedefinieerde locatie door bewoners in het verleden een premie betaald tussen van 10-20% van de aankoopsom. Een collectieve planschade claim lijkt bij de door U voorgestelde wijziging dan voor de hand te liggen.

Aangenomen wordt, dat bovenstaande voldoende argumenten geeft om Uw positie in deze te heroverwegen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]