



Betreft: schriftelijke vragen over het ontwikkelingsproces de Zuidwand en de gesloten koopovereenkomst

Datum: 10-03-2022

Geacht college,

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.

De DOP is altijd een voorstander geweest van het vernieuwen van het centrum, maar we doen het goed of we doen het niet.

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 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:

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.

- 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.
- 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.
- 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.

Vragen:

1. Waarom is de koopovereenkomst niet meer voorgelegd aan de raad?
2. Zijn de koopovereenkomsten voor aankoop van vastgoed aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring van de raad? Zo nee waarom niet?
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?
4. Concludeert u net als de wij dat hier iets (grondig) mis is gegaan?

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.

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 eerstejaarsuur 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?
6. Concludeert u net als wij dat VWPO geen inspanningsverplichting heeft om de door de gemeente beoogde partijen te huisvesten?

7. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaande kaders heeft gehouden?
Waarom wel/niet?

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:

8. Er worden alleen eerstejaarshuurprijzen vastgesteld voor de winkelruimten op basis van (...)
Waarom is er geen vooraf overeengekomen maximaal huurbedrag in de overeenkomst opgenomen?
9. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaand kader heeft gehouden?
Waarom wel/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?
11. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan de bovenstaand kader heeft gehouden?
Waarom wel/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?
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?

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:

³ Bouwrijp omvat onder andere sloop volgens de definitie sloop.

- 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.
- 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?
15. Concludeert u net als wij dat u de raad niet heeft geïnformeerd en buitenspel heeft gezet op dit vlak? Waarom wel/niet?

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?
17. Concludeert u net als wij dat u zich niet aan het kader van de verkoopprijs heeft gehouden? Waarom wel/niet?

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 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?

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.

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.

⁵ 'Overleg' is geen regie.

19. Deelt u deze conclusie?

20. Wat leert u van onze bevindingen en het tot nu gelopen proces?

Alvast dank voor uw beantwoording.

Fractie DOP