

Schriftelijke vragen ex art 40 van het Reglement van orde gemeenteraad Twenterand, gericht aan het college van burgemeester en wethouders



contactpersoon: marcuselzinga@twenterand.nl

onderwerp : traineren voortgang bouw woningen De Sleutel

datum : zaterdag 11 november 2023

Beantwoording: schriftelijk

Inleiding

GemeenteBelangen Twenterand was in 2021 zeer verheugd dat er eindelijk een koper was gevonden voor de voormalige school De Sleutel, te vinden aan de Nassaustraat 2 in Vroomshoop. Niet alleen omdat een beeldbepalend pand sinds de jaren '50 van de vorige eeuw voor Vroomshoop behouden blijft, maar ook omdat projectontwikkelaar Bijont BV [hierna: eigenaar c.q. koper] bereid bleek naast de levensloopbestendige woningen voor senioren en gezinnen ook betaalbare appartementen voor jongeren c.q. jonge starters mogelijk te maken. Bij de presentatie van de plannen was de belangstelling groot. Er werd uitgezien naar de start van de bouw, na bestemmingsplanwijziging in de gemeenteraad.

Begin 2023 was deze wijziging gepland in de gemeenteraad. Het zou een hamerstuk worden, want er waren geen zienswijzen ingediend door de buurt. Niet vreemd: zij waren juist blij met deze ontwikkeling en die aan de overkant van dezelfde straat. Echter, op 12 maart 2023 werd De Sleutel in brand gestoken. Hierdoor kon het oorspronkelijke plan niet meer uitgevoerd worden. Een zware domper en enorme kostenpost voor de inmiddels nieuwe eigenaar. Het college van burgemeester en wethouders beloofde hierop goede ondersteuning en snelle medewerking om tot een nieuw plan te komen. Dat gaf de eigenaar moed en vertrouwen om opnieuw met de architect aan de slag te gaan om op een nieuwe leest geschoeid alsnog de woningen en appartementen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan moest iets worden aangepast en de gemeenteraad stemde daar op 11 juli jl. unaniem mee in.

De verwachting was dat dit verder voortvarend opgepakt zou worden in het gemeentehuis. Vooral vanwege de enorme woningnood, met name bij jongeren. Maar niets is minder waar. Uit gesprekken en opgevraagde informatie wordt duidelijk dat de gemeente de zaak traineert. In plaats van de 'Ja, mits' houding aan te nemen is het 'Nee, tenzij'. Van de beloofde (snelle) ondersteuning na het branddrama komt weinig terecht. Zo wordt het toegekende schadebedrag niet uitgekeerd of voorgeschoten aan de eigenaar. Er wordt gezeverd over prijzen alsof het een inkooptraject is, waar de gemeente niet eens over gaat. De lusten maar ook de lasten zijn voor de eigenaar. Hierbij loopt alleen de eigenaar risico en de gemeente 0,0. Dus ga aan de slag!!

De aan te vragen omgevingsvergunning en de afhandeling daarvan wordt als onderhandelingsmiddel ingezet i.v.m. de leveringsoverdracht en anders maar naar de bezwarencommissie, wat een gemeente ellenlang kan volhouden op kosten van onze inwoners in tegenstelling tot een inwoner of ondernemer. Het is een bedenkelijk niveau.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben wij de volgende vragen:

1. In het voorjaar van 2021 heeft de toen potentiële koper u een voorstel gedaan voor aankoop van De Sleutel. De koper ging akkoord met de aanleg van 21 parkeerplaatsen voor eigen rekening en een door de gemeente sterk verhoogd aankoopbedrag. Als voorwaarde c.q. uitgangspunt werd opgetekend dat na 10% storting van een waarborgsom bij de notaris de overige 90% wordt betaald bij onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Klopt het dat u dit heeft opgenomen in de latere koopovereenkomst?

2a. Heeft de gemeente Twenterand op 8 september 2021 een koopovereenkomst getekend met koper Bijont BV welke inhoudt dat vanaf dan laatstgenoemde eigenaar is van de grond en opstallen van perceel Nassaustraat 2 te Vroomshoop?

2b. Waarom heeft de gemeente Twenterand deze koopovereenkomst getekend?

3. Heeft de eigenaar in verband met zekerheid voor nakoming van verplichtingen zich aan de afspraak gehouden door 10% van de verhoogde aankoopssom als borg te storten bij de notaris?

4. Bij tussentijdse beschadiging door overmacht, zoals nu met de brand is gebeurd, zijn er doorgaans grofweg drie mogelijkheden vooraf in een standaard NVM koopovereenkomst op te nemen:

- I Ontbinding van de koopovereenkomst.
- II Overdracht van alle lusten en lasten + verzekeringsrechten naar koper (= eigenaar) zonder extra voorwaarden/eisen van de verkoper.
- III Terugbouwen in oorspronkelijke staat door verkoper (= gemeente) en daarna over te dragen aan koper.

Optie I en III zijn niet realistisch. Respectievelijk omdat vaak al enorme kosten zijn gemaakt door koper + ontwikkelmogelijkheid is verdwenen én terugbouwen naar een school weggegooid geld is.

Blijft optie II over en daar wordt vrijwel altijd voor gekozen. Temeer omdat de verkoper geen enkel risico loopt en de koper wel de woningen voor diverse doelgroepen realiseert. Welke optie gekozen wordt is aan de koper.

Is van bovenstaande sprake in deze kwestie?

Zo nee, wat is het dan wel? Zo ja, waar is voor gekozen? Verzoek om antwoorden toe te lichten.

5a. De verzekeringsmaatschappij heeft na de brand een schadevergoeding vastgesteld. Deze vergoeding komt toe aan de koper tevens eigenaar. Klopt het dat de gemeente Twenterand deze vergoeding heeft laten uitkeren op haar eigen bankrekeningnummer, terwijl formeel de rechten toekomen aan de koper en de af te handelen omgevingsvergunning nog een wassen neus is?

5b. De gemeente heeft opdracht gegeven tot sloop. De eigenaar had hierin geen zeggenschap. Pas toen de sloper de fundering bereikte werd de eigenaar telefonisch om toestemming gevraagd of men deze mocht verwijderen. Of beter gezegd: voor een voldongen feit gesteld, immers u was al met de sloop begonnen. Vindt u deze wijze van communicatie en uitvoering normaal?

5c. Waarom werd de eigenaar over het verwijderen van de fundering wél telefonisch geraadpleegd?

6a. De opvang van buurtbewoners in een hotel op de avond van de brand en de sloopkosten heeft de gemeente reeds betaald. Klopt het dat dit is betaald van de toegekende schadevergoeding? Zoals eerder gemeld is komt deze vergoeding de eigenaar toe. Met andere woorden: de gemeente betaald met andermans geld. Als uw reactie hierop bevestigend is zou je verwachten dat hier vooraf minimaal overleg wordt gevoerd. Wat is hierover uw verklaring?

6b. Uitgekeerde schadevergoeding is geen gemeenschapsgeld. Of bent u het daarmee oneens?

7. Loopt de gemeente risico op extra kosten of een schadeclaim door de huidige trainerende werkwijze?

8. Wat drijft u om zich op deze wijze op te stellen in deze kwestie, wat mede tot gevolg heeft tot een enorme vertraging van de zo gewilde totstandkoming van woningen, met name voor onze jongeren?