

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht
T.a.v. portefeuille Toezicht en Handhaving Gemeentebestuur
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Oudewater, 21 april 2025

Betreft: Verzoek tot toezicht en interventie inzake handelen gemeente Oudewater
(project 'De Klepper')

Geachte leden van Gedeputeerde Staten,

Hierbij verzoek ik u formeel toezicht uit te oefenen op, en indien nodig in te grijpen bij, het gemeentebestuur van Oudewater naar aanleiding van de wijze waarop de gemeente is omgegaan met de selectie en samenwerking rond het project 'De Klepper'.

Aanleiding en kern van het bezwaar

In 2022 heeft de gemeente Oudewater een openbaar biedboek gepubliceerd met betrekking tot de ontwikkeling van het multifunctionele gebouw 'De Klepper'. Hoewel dit suggereerde dat een open selectieproces zou volgen, is er nadien geen openbare aanbesteding gemeld, geen gunningsbesluit gepubliceerd en geen transparante procedure gevolgd waaruit blijkt op basis waarvan de geselecteerde partij is gekozen.

Erger nog: de daaropvolgende intentieovereenkomst is geheimgehouden en pas na een formeel Woo-verzoek openbaar geworden. Hierdoor ontbrak elke vorm van publieke of bestuurlijke controle op dit traject. Dat is niet alleen in strijd met het transparantiebeginsel, maar doet ook ernstig af aan het vertrouwen in het gemeentebestuur.

De overeenkomst zelf is juridisch vrijblijvend, bevat geen afdwingbare verplichtingen of sancties, en legt de gemeente langdurige huurverplichtingen op zonder enige vorm van eigendom of zeggenschap.

Daarbij komt dat het college en de gemeenteraad blijven weigeren om — ondanks formele Woo-verzoeken — alle relevante documenten inzake ‘De Klepper’ openbaar te maken. Deze aanhoudende geheimhouding vergroot de bestuurlijke ondoorzichtigheid en beperkt het recht van burgers en raadsleden op democratische controle. Het standpunt van de gemeenteraad dat men — doordat men in beslotenheid wordt geïnformeerd — prima in staat is om besluiten te nemen, miskent de essentie van openbaarheid als voorwaarde voor publieke verantwoording.

De door het college en de raad aangevoerde doelstelling om met dit project de vitaliteit en leefbaarheid van de binnenstad te vergroten, kan en mag geen rechtvaardiging vormen voor het structureel achterhouden van informatie die essentieel is voor een zorgvuldige en controleerbare besluitvorming.

Strijd met beleidsmatige en financiële onderbouwing van vastgoedbeleid

De constructie waarvoor de gemeente nu kiest — langdurige huur zonder eigendom of zeggenschap — staat niet per se haaks op het feit dat eerder is gekozen voor het afstoten van vastgoed, maar **wel op de financiële en beleidsmatige onderbouwing** daarvan. In de **programmabegroting 2022–2025**, onder punt 6.4.1, staat het volgende:

“Uitvoering van het Meerjaren Onderhouds Plan voor optimalisatie van gemeentelijk vastgoed en het afstoten van gemeentelijk vastgoed.”

De financiële rechtvaardiging van dat beleid was helder: het afstoten van eigendommen zou leiden tot het wegvallen van meerjarige onderhoudsverplichtingen, investeringen en risico’s. Dit zou vervolgens ruimte scheppen in de exploitatie en bijdragen aan de algemene middelen.

De huidige werkwijze draait dit uitgangspunt volledig om. De gemeente verkoopt vastgoed onder het voorwendsel dat eigendom geen overheidstaak is, maar gaat vervolgens **duur en structureel huren** van een private partij — waarbij de jaarlijkse huurlasten **hoger zijn dan de eerder vermelde onderhoudskosten**. Daarbij ontbreekt iedere vorm van onafhankelijke toetsing: er is geen objectieve huurwaardetaxatie uitgevoerd door een gecertificeerd, onafhankelijk makelaar. Er is dus geen enkel inzicht in de marktconformiteit van de huurlasten die de gemeente zich laat opleggen.

De gemeenteraad is weliswaar — zo blijkt uit interne stukken — geïnformeerd over de onderhandelingen omtrent de huurprijs, maar dit gebeurde zonder dat daar een onafhankelijke onderbouwing of taxatie aan ten grondslag lag. Hierdoor was de raad niet in staat om haar kaderstellende en controlerende rol op zorgvuldige wijze uit te oefenen.

Bovendien blijkt uit de meest recente begrotingsstukken (Programmabegroting 2025–2028) dat de huisvesting van De Klepper slechts als "kostprijsdekkend" wordt aangeduid. Verdere details over de exacte huurverplichtingen ontbreken, evenals onderbouwing met een onafhankelijke huurwaardebepaling. De gemeenteraad en het

publiek worden daarmee structureel onvoldoende geïnformeerd over de daadwerkelijke lasten en de rechtvaardiging daarvan.

Op basis van deze werkwijze zijn ook andere beslissingen gerechtvaardigd die ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeentelijke middelen en huisvesting. Zo is onder deze aanname overgegaan tot de verkoop van het huidige stadskantoor, waarbij sprake is van een nog geheime erfpachtconstructie waarvan de details pas tegen het einde van het jaar naar buiten zullen komen. De financiële en juridische effecten van deze constructie blijven tot dusver onbekend, en vormen daarmee opnieuw een cruciale blinde vlek in het totale huisvestingsplaatje. Tegelijkertijd wordt tijdelijke huisvesting ingehuurd met een geschatte kostenpost die kan oplopen tot € 1.000.000. Ook hiervoor geldt dat transparantie, een onafhankelijk financieel kader en structurele kosten-batenanalyse ontbreken. Ook hiervoor geldt dat volledige transparantie, een volledige onafhankelijk financieel kader en structurele kosten-batenanalyse ontbreken.

Er is geen sprake meer van ruimte voor algemene middelen, maar van nieuwe structurele verplichtingen buiten de begrotingssystematiek om. Dat ondermijnt niet alleen het eigen beleid, maar ook de geloofwaardigheid van de financiële argumentatie richting raad en gemeenschap.

Ruimtelijke strijdigheid, parkeerdruk en financiële bevoordeling ontwikkelaar

De voorgenomen realisatie van het gebouw 'De Klepper' past bovendien **niet binnen het geldende bestemmingsplan**. De gemeente overweegt dus actief een planologische procedure om deze afwijking mogelijk te maken ten behoeve van een private partij — zonder dat daar een publiek ruimtelijk belang tegenover staat. Dit vormt een risico op precedentwerking en ondermijnt de geloofwaardigheid van het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Daarbij is het opvallend dat de effecten van de nieuwbouw op de parkeerdruk in de binnenstad **niet zijn meegenomen in het parkeeronderzoek**. Tegelijkertijd wordt door het college het standpunt gehanteerd dat een tekort aan parkeerplaatsen kan worden "afgekocht". Deze werkwijze leidt echter niet tot een structurele oplossing en heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid, bereikbaarheid en gezondheidswaarde van de historische binnenstad. Een integrale visie op mobiliteit, verblijfskwaliteit en ruimtelijke samenhang ontbreekt volledig.

Daarnaast blijkt uit de stukken dat de gemeente ook nog eens een bedrag van **€ 1.600.000** aan de ontwikkelaar zal **toe betalen plus indexatie**. Dit bedrag komt bovenop de structurele huurverplichtingen en staat in geen verhouding tot het ontbreken van publiek eigendom of afdwingbare garanties. De financiële verhouding tussen gemeente en ontwikkelaar lijkt hiermee volledig scheef te zijn gegroeid ten nadele van het publieke belang.

In economische termen is deze vooruitbetaling extra ongunstig: gerekend met een actuele rente van 5% en een looptijd van 15 jaar, vertegenwoordigt dit bedrag een netto contante waarde van slechts ca. € 793.678.

De gemeente betaalt dus meer dan het dubbele van de reële economische waarde van de toezegging, wat extra druk legt op de rechtvaardiging en proportionaliteit van deze transactie.

De toebetaling van € 1.600.000 plus indexatie aan de ontwikkelaar heeft bovendien een aanzienlijke economische waarde voor de ontvanger. Indien dit bedrag via een reguliere lineaire lening tegen een rente van 5% over een looptijd van 30 jaar gefinancierd had moeten worden, zou dit circa € 1.240.000 aan rentelasten met zich meebrengen. Deze rentebesparing vormt een duidelijk financieel voordeel en zou onder omstandigheden kunnen worden aangemerkt als (verboden) staatssteun in de zin van de Europese regelgeving, omdat sprake is van bevoordeling van een individuele marktpartij zonder marktconforme tegenprestatie.

De gemeente betaalt 15 jaar lang €360.000 huur per jaar (exclusief indexatie), plus een eenmalige bijdrage van €1.650.000 aan de ontwikkelaar. Bij een reële indexatie van 2% per jaar loopt de totale uitgave op tot circa **€7.947.000** — zonder dat daar eigendom tegenover staat.

Als de gemeente zelf zou investeren in de bouw (bouwkosten €7.250.000), bedragen de kosten over dezelfde periode — inclusief rente, onderhoud en afschrijving — circa **€5.428.000**. Dat is een structureel nadeel van ruim **€2,5 miljoen** ten opzichte van eigendom.

Deze cijfers tonen aan dat er niet alleen sprake is van bestuurlijke ondoorzichtigheid, maar ook van een financieel nadelige constructie die zonder transparantie niet te controleren valt. Het is onbestaanbaar dat de gemeenteraad op basis van dergelijke onvolledige en ondeugdelijke onderbouwing ingrijpende besluiten neemt die tientallen jaren doorwerken in de gemeentelijke begroting

De voorgenomen realisatie van het gebouw ‘De Klepper’ past bovendien **niet binnen het geldende bestemmingsplan**. De gemeente overweegt dus actief een planologische procedure om deze afwijking mogelijk te maken ten behoeve van een private partij — zonder dat daar een publiek ruimtelijk belang tegenover staat. Dit vormt niet alleen een risico op precedentwerking en ondermijnt de geloofwaardigheid van het ruimtelijke ordeningsbeleid maar ook overdracht van het onroerend goed alvorens duidelijkheid is omtrent formele vaststelling gewijzigd bestemmingsplan is onbegrijpelijk.

Beperking in onderbouwing

Wij wijzen erop dat het door ons ingediende verzoek om toezicht en interventie noodgedwongen is gebaseerd op onvolledige informatie. Aangezien er ondanks herhaalde Woo-verzoeken nog steeds documenten en onderliggende

besluitvormingsstukken geheim worden gehouden door zowel het college als de gemeenteraad, is het onmogelijk een volledig beeld te krijgen van de feitelijke gang van zaken, gemaakte afspraken en financiële onderbouwing. Juist deze aanhoudende geheimhouding maakt onafhankelijk toezicht van de provincie des te urgenter. Transparantie en controleerbaarheid zijn immers essentiële voorwaarden voor behoorlijk bestuur, en mogen niet afhankelijk zijn van politieke of bestuurlijke bereidheid tot openheid.

Verzoek

Gezien bovenstaande verzoek ik u:

1. te toetsen of het handelen van de gemeente Oudewater in lijn is met het aanbestedingsrecht en de beginselen van behoorlijk bestuur;
2. te beoordelen of de geheimhouding van de intentieovereenkomst en het ontbreken van een openbaar vervolgtraject juridisch houdbaar is;
3. en indien nodig gebruik te maken van uw interventiebevoegdheden als toezichthouder.

Slot

Hoewel deze brief zich richt op toezicht en kritische toetsing, willen wij ook wijzen op de mogelijkheden om de beoogde doelstellingen van het project op een transparantere, rechtmatigere en maatschappelijk gedragen manier te realiseren. Denk daarbij aan alternatieven zoals:

- het starten van een formele openbare aanbesteding met duidelijke gunningscriteria;
- heroverweging van locatiekeuze op basis van parkeerdruk, leefbaarheid en ruimtelijke samenhang;
- samenwerking met publieke of maatschappelijke partijen onder voorwaarden die publieke regie en eigendom borgen;
- nadere uitwerking van de onlangs door de raad geaccordeerde gefaseerde tijdelijke huisvesting met evaluatie voorafgaand aan structurele keuzes;
- of beter gebruik van bestaande gemeentelijke gebouwen via multifunctioneel ruimtegebruik.

Wij hopen dat de provincie niet alleen toetst, maar ook bijdraagt aan het herstel van bestuurlijke zorgvuldigheid en het zoeken naar beter gedragen en toekomstbestendige oplossingen.

De combinatie van schijnbare marktbenadering zonder transparant vervolg, geheimhouding van de overeenkomst, ruimtelijke strijdigheid en structurele bevoordeling van een ontwikkelaar, maakt deze casus tot een voorbeeld van bestuurlijk en juridisch disfunctioneren. Ik roep u op om uw verantwoordelijkheid als toezichthoudend bestuursorgaan hierin serieus te nemen.

Met hoogachting,

■■■■■
■■■■■
■■■■■ OUDEWATER