

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 5 mei 2025 23:03
Aan: Griffie Oudewater <griffie@oudewater.nl>
Onderwerp: Reactie op beantwoording inspraak

Aan: de gemeenteraad van Oudewater
Onderwerp: Reactie op beantwoording inspraak – Huis van de Stad / De Klepper

Geachte raadsleden,

Dank voor de beantwoording van mijn inspraakreactie van oktober 2024. Veel van de door mij aangevoerde zorgen worden niet weerlegd, maar juist bevestigd of onvoldoende onderbouwd. Ik licht dit puntsgewijs toe, voorzien van juridische verwijzingen en aandachtspunten die relevant zijn voor uw controlerende taak als gemeenteraad.

1. Bouwkosten en btw-onderbouwing ontbreken

Hoewel het college stelt dat de bouwkosten “voor rekening van de ontwikkelaar” zijn, zijn deze kosten direct van invloed op de huurprijs die de gemeente betaalt. In art. 44 van het **Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)** is vastgelegd dat lasten van duurzame investeringen moeten worden verantwoord en toegelicht. Dat kan niet zonder inzicht in de integrale kostenopbouw, inclusief btw.

2. Negatieve koopsom: risico op ongeoorloofde staatssteun

De “negatieve koopsom” van €1,6 miljoen wordt gepresenteerd als investering, maar heeft de kenmerken van staatssteun zoals omschreven in art. 107 lid 1 **Verdrag betreffende de werking van de EU (VwEU)**. Een markttoets op basis van de **Market Economy Operator Test (MEOT)** is vereist. Er wordt geen onafhankelijke waardebeoordeling overgelegd.

Zie o.a. HvJ EU 24 oktober 2013, zaak C-214/12 (Pacte d'Intégrité) en de Aanbestedingsleidraad Staatssteun (EC, 2016).

3. Faillissementsrisico ontwikkelaar

De gemeente accepteert een gefaseerde betaling zonder inhoudelijke onderbouwing van risicobeheersing. Dit druist in tegen het **zorgvuldigheidsbeginsel** (art. 3:2 Awb) en de gemeentelijke plicht tot doelmatigheid en rechtmatigheid van uitgaven (**BBV**, art. 2). Wat is het financiële trackrecord van de beoogde BV? Is er een parent guarantee of andere vorm van zekerheid?

4. Monumentale gevel – strijd met Erfgoedwet

Het college stelt dat “daar niets van bekend is”, terwijl uit mediaberichtgeving blijkt dat alleen de gevel zou blijven staan. Dat impliceert aantasting van het monument. Volgens art. 2.1 lid 1 sub f **Wabo** en art. 11 **Erfgoedwet** is dit slechts mogelijk na vergunningverlening op basis van cultuurhistorische beoordeling.

Zie ook ABRvS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:373 (over onvoldoende belangenafweging bij monumentaal pand).

5. Aanbesteding en onderhandeling na gunning

Er wordt gesteld dat “de Europese aanbestedingsregels zijn gevolgd”, maar tegelijk erkent men dat er “achteraf is gesproken”. Volgens art. 72 **Richtlijn 2014/24/EU** mag dit enkel bij niet-wezenlijke wijzigingen. De jurisprudentie van het HvJ EU (o.a. **Presstext**, C-454/06) bepaalt dat wijzigingen die de economische balans of mededingingspositie veranderen, een nieuwe aanbesteding vereisen.

6. Parkeernormen en strijd met bestemmingsplan

Het plan voldoet aantoonbaar niet aan de eigen parkeernormen en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Volgens art. 3.1 **Wro** mag alleen worden afgeweken met goede ruimtelijke onderbouwing. De suggestie dat hierover “t.z.t.” een voorstel komt, toont aan dat het plan op dit moment planologisch onhoudbaar is.

7. Marktconforme huur: geen transparantie

De bewering dat de huurprijs “marktconform” is, wordt niet onderbouwd met een openbaar rapport. Artikel 160 lid 1 sub e **Gemeentewet** en art. 4:84 **Awb** verplichten het college tot navolging van objectieve maatstaven, zeker bij transacties met derden. Zonder marktvergelijking of second opinion is dit niet toetsbaar.

8. Deelname in afzonderlijke BV

De gemeente overweegt deelname in een private BV, mogelijk met ontwikkelaar. De raad dient dit op basis van art. 160 lid 2 **Gemeentewet** expliciet goed te keuren. Deelname aan een gemengde BV brengt risico's op belangenverstrengeling, gebrekkige controle en aansprakelijkheid met zich mee.

Zie o.a. Rekenkamer Rotterdam (2021), rapport “Samen ondernemen met de overheid”.

9. Afwijzing alternatief voorstel

Mijn alternatieve voorstel — spreiding van functies, inzet bestaande sportlocaties, woningbouw toevoegen — wordt afgewezen met een beroep op “het principe van het Huis van de Stad”. Dat is een politieke doelstelling, geen inhoudelijk of financieel argument. Waarom wordt dit alternatief niet gewoon doorberekend en getoetst?

Conclusie

Gelet op het voorgaande doe ik een beroep op u als raad om:

1. Inzage te eisen in de huurovereenkomst, taxatie en markttoets;
2. Te toetsen of sprake is van staatssteun conform art. 107 VwEU;
3. Het bestemmingsplantraject niet te doorkruisen met besluiten die daar strijdig mee zijn;
4. Deelname aan een BV pas toe te staan na openbare afweging van risico's en bevoegdheden;
5. Het alternatieve plan scenario-matig te laten onderzoeken.

Met vriendelijke groet,

