RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 30 vragen
18R.00518

Gemeente Oudewater

Van: : college van burgemeester en wethouders

Datum : 28 augustus 2018

Portefeuillehouder(s) : wethouder J. I. M. Duindam

Portefeuille(s) : Project Oranje Bolwerck

Contactpersoon : W. Tempel

Tel.nr. : 5902

E-mailadres : w.tempel@oudewater.nl

Onderwerp: Beantwoording vragen ex artikel 30 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad gesteld door D. Stapel
van de Fractie van CDA
over Overeenkomst Oranje Bolwerck

Beantwoording van de vragen:

Geachte gemeenteraad,

Hierbij beantwoorden wij de vragen van Uw lid D. Stapel d.d. 7 augustus 2018 inzake de Overeenkomst Oranje Bolwerck.

Het college constateert dat er een tweede vragenserie ligt nog voordat is gesproken over de eerste schriftelijke beantwoording d.d. 22 mei 2018 op vragen die ook van de CDA-fractie afkomstig waren. Uiteraard beantwoorden wij de tweede serie vragen.

Het college zal op de raadsinformatieavond van 13 september a.s. uiteen zetten hoe de wensen van de gemeente en haar inwoners ook bij dit bouwproject worden ingewilligd. Tevens zal, zoals voor elk bouwproject geldt, het met de raad afgesproken proces (beeldkwaliteitsplan gevolgd door bestemmingsplan), aangevuld met de afspraken in het coalitieakkoord, worden gevolgd. Als tweede stap in het proces voor dit project met de raad (de eerste stap was de avond met de bewoners dit voorjaar) wordt op 13 september a.s. een raadsinformatieavond georganiseerd. Op die raadsinformatieavond worden vier bouwprojecten met de raad doorgenomen, te weten het voorlopig ontwerp St.Jansstraat, het project Oranje Bolwerck, de vervanging van de Schuijlenburcht en het project De Westerwal.
Ten overvloede, er is geen sprake van een koopovereenkomst voor het project Oranje Bolwerck met de maatschap Groen & Van Zandwijk. Daarvoor is eerst, zoals al eerder aangegeven, besluitvorming door de raad over het in te dienen beeldkwaliteitsplan vereist.

De heer Stapel leidt zijn vragen als volgt in:

Onlangs heeft u ons, na lang aandringen, een afschrift doen toekomen van een brief van de maatschap Groen & Van Zandwijk d.d. 9 juni 2017. Van deze brief werd melding gemaakt in de Raadsinformatiebrief d.d. 22 mei 2018, waarin namens onze fractie vragen zijn gesteld over het project Oranje Bolwerck.
Afspraken
Tot op heden geeft uw college aan dat er sprake is van een mondelinge "gentlemen's agreement" tussen de betrokken portefeuillehouder en de maatschap. In antwoord op vragen (o.a. de raadsinformatiebijeenkomst van 9 april 2018) is gesteld dat dit agreement het karakter had van exclusiviteit.
In de RIB van 22 mei geeft uw college echter een andere lading aan dit agreement en spreekt u over een "afspraak" en een "koopafspraak" ("Er ligt geen formeel collegebesluit. De mondelinge afspraak stamt uit mei/juni 2017, afleidende uit de bevestiging van de koopafspraak op 09 juni 2017 en ingekomen op 14 juni 2017. Op deze bevestiging is nooit schriftelijk gereageerd vanuit de gemeente. Wethouder Duindam heeft de mondelinge afspraak besproken in het college. In het verleden werden stukken zonder adviezen niet genotuleerd. Inmiddels is hier verandering in gekomen. In de besluitenlijst van 5 september is dit punt in ieder geval onder rondvraag 5.9 door het college vastgesteld"). Overigens zijn wij er niet in geslaagd dit

besluit te vinden in de openbare besluitenlijsten via de website. Wij verzoeken ons dit per ommegaande te doen toekomen.

Informatievoorziening
Wij nemen aan dat inmiddels alle informatie over dit onderwerp openbaar gemaakt is. Immers, eerder zijn over dit onderwerp vragen gesteld in een raadinformatiebijeenkomst, heeft u een RIB over dit onderwerp uitgebracht en zijn nadere stukken opgevraagd. Gezien de informatieplicht die ingevolge de Gemeentewet op uw college rust, nemen wij aan dat inmiddels alle informatie over dit onderwerp aan de raad verstrekt is. Mocht dit niet het geval zijn, dan vernemen wij dit graag van u.
De kwalificatie van de deal
In de mondelinge uitingen heeft de wethouder het steevast over een "gentlemen's agreement" gehad, waarbij slechts exclusiviteit was afgesproken, in afwachting van een door de maatschap op te stellen beeldkwaliteitsplan.
In de ontvangen correspondentie van de maatschap is sprake van een "bevestiging koopafspraak". De aan de brief gehechte e-mail spreekt over "hetgeen de gemeente Oudewater en de maatschap (....) zijn overeengekomen".

In de RIB kwalificeert het college zaken als "mondelinge afspraak" en neemt het de term "koopafspraak" van de maatschap over.
Uit de RIB moet worden geconcludeerd dat met het "gentlemen's agreement" de koopafspraken worden bedoeld, zoals deze in de brief van de maatschap zijn opgenomen. Immers, de vraag over het "gentlemen's agreement" wordt beantwoord met een verwijzing naar de bevestiging van de koopafspraak.
Kwalificatie afspraken.
Getuige de RIB zijn er mondelinge afspraken gemaakt, die bevestigd zijn via een bevestiging van de koopafspraken d.d. 9 juni 2017. Het betreffen mondelinge afspraken, gemaakt door een collegelid, tevens portefeuillehouder van de betrokken onderwerpen, t.w. ruimtelijke ontwikkeling en grondzaken. Alhoewel er klaarblijkelijk geen collegebesluit ligt van de bespreking van deze afspraken in het college, heeft er bespreking van deze afspraken in het college plaats gevonden. Alhoewel dit niet heeft geleid tot een schriftelijke reactie van het college, heeft dit ook niet geleid tot een ontkenning van het college dat de betreffende koopafspraak tot stand is gekomen. Koopovereenkomsten als deze zijn vormvrij.
De bevestiging van de koopafspraken van de gemeente, mondeling gemaakt door de betreffende portefeuillehouder, en het uitblijven van een afwijzing van die afspraken na bespreking in het voltallig college, brengt naar de mening van de CDA-fractie een overeenkomst tot stand.
Het "gentlemen's agreement" vs. de overeenkomst.
In de informatie voor de verstrekking van de brief van 9 juni 2017 was sprake van een "gentlemen's agreement", waarin "exclusiviteit is afgesproken met Van Zandwijk/Groen tot het moment dat een BeeldKwaliteitsPlan (BKP), met voorwaarden die voor het college en deze ondernemer acceptabel zijn, in de gemeenteraad goedgekeurd wordt.
De afspraken, zoals op papier gezet en waar door het college geen afstand van is genomen, geven echter wat anders aan. De meest essentiële elementen voor koop en verkoop zijn daarin geregeld. Er is sprake van een overeenkomst met ontbindingsmogelijkheid voor de koper, indien niet uiterlijk 31 december 2018 een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is afgegeven. Koper heeft een verlengingsmogelijkheid van een jaar. De gemeente zal zich maximaal inspannen om de omgevingsvergunning mogelijk te maken. De afspraken houden geen ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente in. Opvallend is dat in deze afspraken geen sprake is van een BKP.
Inhoudelijk.
Wij hebben ervoor gekozen in deze vragen de processuele kant van deze zaak te benaderen. Daarnaast roepen de afspraken tal van inhoudelijke vragen op. Reeds nu merken wij op dat het hier een kostbare en zeldzame bouwlocatie betreft, in het centrum en in het bezit van de gemeente. Een locatie die ten volle ten bate van de Oudewaterse gemeenschap moet komen. Daarbij is het absoluut ongepast slechts ca. 32 starterswoningen/appartementen te realiseren, zoals in de overeenkomst is opgenomen. De locatie geeft ruimte voor veel meer woonruimte t.b.v. doelgroepen in de Oudewaterse samenleving. Ook een uitgangspunt dat, waar openbare grond op dit moment aan het water grenst, geen openbare wandelzone wandelzone wordt ingericht, is onaanvaardbaar. Dit strookt ook op geen enkele wijze met de uitgangspunten uit het Masterplan Binnenstad, dat versterking van de beleving en belevingswaarde van de stad voor inwoner en bezoeker centraal stelt. Ook versterking van kleinschalige groenvoorzieningen maakt hier een essentieel onderdeel van uit. Juist op het Oranje Bolwerck, een locatie in eigendom van de gemeente is de unieke kans in combinatie met de belevingswaarde van het water, een waardevolle toevoeging aan deze groenvoorziening te doen.

De heer Stapel stelt vervolgens de volgende vragen.

Vraag 1.
Volgens de RIB is in de besluitenlijst van 5 september 2017 van het college onder "rondvraag 5.9" de bespreking van de afspraken van wethouder Duindam vastgelegd. Wilt u ons dit besluit per ommegaande te doen toekomen.

Antwoord 1.
In het college van 5 september 2017 is slechts besluitvormend gesproken over een vraag van het bedrijf NLO, dat meende rechten kunnen laten gelden aan communicaties met toenmalig wethouder Vermeij. Het college meende dat daar geen sprake van was. Het punt is in de besluitenlijst als volgt genotuleerd: "Contact NLO. Wethouder Vermeij stuurt antwoordbrief na check door huisadvocaat. ". Er is vervolgens onder meer door onze huisdvocaat gecorrespondeerd met NLO en uiteindelijk is op 9 januari 2018 een brief verzonden door onze huisadvocaat. Op deze brief is nooit antwoord ontvangen. Er is informerend gesproken over de contacten met Groen & Van Zandwijk maar daarover is niets besloten of vastgelegd. Omdat van Zandwijk bereid bleek het risico van ontwikkeling te nemen op voorwaarde van exclusiviteit is de gentleman's agreement ontstaan. Bij een te presenteren beeldkwaliteitsplan komt als extra bijlage een concept koopovereenkomst zodat de raad volledig transparant kan worden meegenomen in de transactie, die alleen gesloten wordt als de raad het beeldkwaliteitsplan goedkeurt.
Op 20 maart 2018 heeft het college bij de vaststelling van het 'dossier overdrachtsdocument coalitieonderhandeling Oudewater" aan het dossier 'Oranje Bolwerck' toegevoegd: 'Er is exclusiviteit afgesproken met Groen & Van Zandwijk tot het moment dat een BKP, met voorwaarden die voor het college en deze ondernemer acceptabel zijn, in de gemeenteraad goedgekeurd wordt. ' Zie verder de antwoorden op vragen 2 tot en met 5.

Vraag 2.
Had het, in het kader van de actieve informatieplicht, niet op de weg van het college gelegen de in de RIB genoemde brief van 9 juni 2017 direct aan de raad te verstrekken, als bijlage bij de RIB?
Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2.
Genoemde brief is nooit beantwoord geworden en is geen onderdeel geweest van besluitvorming door het college. Van een informatieplicht naar de raad is derhalve geen sprake. Het is en was wethouder Duindam duidelijk dat alleen het college voor de gemeente bindende besluiten kan nemen. Om die reden is uitsluitend het gentleman's agreement in het college gekomen en niet de concept koopovereenkomst. Wethouder Duindam vond het stadium om daarover te besluiten veel te vroeg, gezien het feit dat er nog geen beeldkwaliteitsplan lag en de raad daarover nog niet kan kunnen spreken.

Vraag 3.
Kan de raad erop vertrouwen dat, met het verstrekken van de brief van 9 juni 2017 en de RIB van 22 mei 2018, alle informatie over deze zaak, die de raad in zijn controlerende rol nodig heeft (en dat houdt dus in ook de besluiten waarvoor het college bevoegd is) aan de raad verstrekt is?
Indien dit niet het geval is verzoeken wij u deze informatie bij de beantwoording van deze vragen te verstrekken.

Antwoord 3.
Zie de inleiding in deze beantwoording. Er is geen verdere informatie.

Vraag 4.
De uitingen over het "gentlemen's agreement" in combinatie met de afspraken, ontvangen op 9 juni 2017, brengen ons tot de conclusie dat er sprake is van een overeenkomst tussen gemeente (college) en de maatschap Groen & Van Zandwijk.
Deelt het college onze visie daarop?
Zo nee: a. wat is de kwalificatie van het college van de koopafspraken?
b. gaat het college alsnog afstand nemen van de "bevestiging van de koopafspraak" van 9 juni 2017?
Graag ontvangen wij een afschrift van de eventuele brief waarin u afstand neemt van deze brief van 9 juni 2017.

Antwoord 4.
Het college heeft niet gereageerd op de brief van 9 juni. Voor het binden van de gemeente is een collegebesluit vereist en een dergelijk besluit ontbreekt. Overigens blijkt ook uit niets dat de maatschap

meent dat wel een koopovereenkomst tot stand is gekomen (hetgeen juridisch gezien ook onjuist zou zijn). Partijen zijn binnen de kaders in gesprek om tot een plan te komen, welk plan vervolgens aan de raad zal worden voorgelegd.

Alsnog afstand nemen is ook niet aan de orde. Eventuele afspraken komen na het proces met uw raad.

Vraag 5.
Hoe verklaart het college de hierboven door ons aangeduide verschillen tussen de informatie rond het "gentlemen's agreement", de mondelinge afspraken en de tekst van de bevestiging van de koopafspraak?

Antwoord 5.
Met het kiezen van de term 'gentleman's agreement' heeft het college willen aangeven dat er géén (concept-) koopovereenkomst bestaat. Als het gebruik van de termen 'afspraak' en 'koopafspraak' in de RIB van 22 mei 2017 hier tot verwarring leidt, dan spijt ons dat.

De heer Stapel besluit:
Tot slot.
We kennen al meerdere vragenrondes over dit onderwerp. De CDA-fractie denkt dat met deze vragen het duidelijk moet zijn dat alle informatie aan de raad beschikbaar gesteld moet worden. Wij vertrouwen er op van het college de gevraagde en niet gevraagde informatie te krijgen. De Gemeentewet is helder in het verstrekken van informatie aan de gemeenteraad.

Bijlagen:

De ingekomen brief met corsanummer:

De wnd. secretaris

ir. W.J. Tempel

De burgemeester

mr. drs. P. Verhoeve