

## Beantwoording schriftelijke vragen



|                     |  |                      |                  |
|---------------------|--|----------------------|------------------|
| Nummer              | 2021-021                                   | Ontvangen            | 25 januari 2021  |
| Vragen van Raadslid | Ralph Langendam en Hans van Wegen (BPA)    | Antwoord van college | 26 februari 2021 |
| Titel               | Vahstal - Het vervolg: een miljoenenstrop? |                      |                  |

**Toelichting door fractie**  
Geen

---

### Vragen & antwoorden van het college

**Afgestemd portefeuillehouder(s)**  
J. Buijtelaar en W.J. Stegeman

**Vraag 1:**

Wie bepaalt er iedere keer in Het Stadhuis dat de gemeente Amersfoort maar blijft door procederen in de zaak Vahstal ?

**Antwoord 1:**

Deze vraag veronderstelt dat het de gemeente is die het initiatief neemt tot procederen. Dat is onjuist. De gemeente heeft in het kader van de Definitieve Vaststellingsovereenkomst (DV 98) en de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o. (ORH 2005) nog nooit het initiatief genomen. Zoals bij de beantwoording van uw vragen 12 en 14 van uw eerdere schriftelijke vragen (2021-003) aangegeven, prefereert het college een minnelijk oplossing van geschillen.

**Vraag 2:**

Burgemeester Annie Brouwer verzocht CDA wethouder Roel Boer om de zaak Vahstal op te lossen. Boer probeerde dat en tekende daartoe een overeenkomst. Die om een of andere reden niet tot een collegebesluit noch raadsbesluit leidde, maar wel een collegebrief opleverde. Vraag: Wie voorkwam dat die overeenkomst werd uitgevoerd, terwijl de intenties en de overeenkomst duidelijk waren?

**Antwoord 2:**

De heer Boer heeft geen overeenkomst ondertekend. Van belang is te weten dat een wethouder niet zelfstandig bevoegd is een overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen. Dat kan enkel met een volmacht van de burgemeester. De burgemeester verleent zo'n volmacht uitsluitend nadat het college heeft besloten tot het aangaan van een overeenkomst. Het document dat de vragensteller aanmerkt als een collegebrief was geen collegebrief maar was slechts een aanzet voor een tekst van een collegebrief opgesteld door destijds de advocaat van Vahstal. De voorgestelde tekst heeft nooit geleid tot een daadwerkelijk opgemaakte, gedateerde, ondertekende en verzonden brief. De vraag veronderstelt voorts dat iemand heeft voorkomen dat er een overeenkomst werd uitgevoerd. Zoals hiervoor aangegeven was er echter geen sprake van een overeenkomst. Zie in dat kader ook de eerste tussenbeslissing in het bindend advies 2015.

**Vraag 3:**

PvdA wethouder Jan de Wilde deed een nieuwe poging met als uitgangspunt de Boer-overeenkomst (Collegebrief). Immers afspraak is afspraak. Jan de Wilde regelde 18 van de 19 punten met Vahstal zo meldt Vahstal en JdW legde het laatste punt zoals dat hoort aan de gemeenteraad voor. Daarbij was de vraag: Gaan we deze keer wel schikken (JdeW) of procederen (ambtenarij)? Op 27 september 2005 raadsadvies tot schikken ! Vraag a) Wat is daaromtrent besproken? Vraag b) Waarom en door wie werd dat vervolgens niet uitgevoerd?

**Antwoord 3:**

Het college merkt vooraf op dat het de door de vragensteller geschetste gang van zaken niet herkent noch erkent.

a. Voor hetgeen daaromtrent is besproken verwijzen wij u naar het verslag van De Ronde van 27 september 2005. Dat verslag is u recent met collegebericht ([2021-027](#)) verstrekt.

b. De overeenkomst die in 2005 tot stand is gekomen, is de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o. (ORH 2005). Deze overeenkomst betreft primair de herontwikkeling van het toenmalige Handelsgebouw, inmiddels bekend onder de naam Oppidium. Daarnaast is bij de ORH 2005 de uitvoeringstermijn van de DV 98 voor wat betreft de woningbouwontwikkelingen en 3.000m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in Vathorst verlengd tot 29 september 2015. Van het niet uitvoeren van de ORH 2005 is geen sprake. De afspraken omtrent het Handelsgebouw zijn door de gemeente nagekomen in de periode 2009-2012. De 3.000m<sup>2</sup> bedrijfsruimte in Vathorst is in 2013 aangeboden ten behoeve van de realisatie van de DekaMarkt. Ten aanzien van de woningbouwontwikkelingen zijn 391 woningen aangeboden.

**Vraag 4:**

1. De gemeente probeerde Roel Boer als kwade genius neer te zetten bij een rechtszaak in 2015/16 Daarop schreven de gezamenlijke wethouders uit het college (PvdA weth Jan de Wilde, CU wethouder Piet Jonkman, D66 wethouder Marcel Fränzel en PvdA wethouder Tom de Man) toen die kwestie in hun college speelde, een brief die hun herinneringen aan die kwestie weergeeft. Vraag: Wie souffleerde de gemeentelijke advocaten om CDA wethouder Roel Boer in een kwaad daglicht te stellen?

**Antwoord 4:**

Het college herkent noch erkent het door de vragensteller gestelde met betrekking tot de heer Boer.

**Vraag 5:**

Wat deed VVD wethouder Buijtelaar de laatste 10 jaar om de zaak alsnog op te lossen behalve naar zijn ambtenaren en juridisch adviseurs luisteren ??

**Antwoord 5:**

**Het college heeft in de periode vanaf 2010 tot aan het einde van de zogenoemde referentieperiode op 29 september 2015 invulling gegeven aan de volgende afspraken uit de DV98 en de ORH 2005 (zie RIB [2015-082](#)):**

1. Handelsgebouw (Oppidium)

Met Vahstal zijn aanvullende afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van het Oppidium (v.m. Handelsgebouw) - (zie RIB [2010-091](#))

Het Oppidium is in genoemde periode gerealiseerd.

2. 3000m<sup>2</sup> detailhandel in Vathorst

In 2013 zijn de betreffende gronden in Vathorst aangeboden. Met de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Ierse Pond op 3 maart 2015 (zie [raadsvoorstel](#)) is voldaan aan de verplichting voor dit deel van de gemaakte afspraken.

### 3. 250 woningen

In de DV98 is onder artikel III, lid A.2 opgenomen dat er door de gemeente 'minimaal 250 woningen' aan Vahstal worden aangeboden. In de ORH 2005 is deze aanbiddingstermijn (de 'uitwerkingstermijn') verlengd tot 29 september 2015 (zie art. 7.1). In de periode 2010-2015 heeft het college in totaal 296 woningen aangeboden (op een totaal van 391 aangeboden woningen - waar nodig en mogelijk met een uitgestelde afnametermijn).

Na afloop van de aanbiddingstermijn (de referentieperiode) heeft Vahstal een bindend adviesprocedure gestart aangezien hij van mening was dat de gemeente niet aan haar verplichtingen heeft voldaan. In deze bindend adviesprocedure is op 21 december 2020 een eindbeslissing gegeven.

Zoals bij de beantwoording van uw vraag 12 van uw eerdere schriftelijke vragen (2021-003) aangegeven heeft het college ook sinds 2015 herhaaldelijk geprobeerd in onderhavige zaak tot een minnelijke oplossing te komen.

#### **Vraag 6:**

Bij het aantreden van VVD wethouder Buijtelaar in 2010 zou je zoiets verwachten en anders nadat hij het boek van Miro Lucassen in 2016 in ontvangst had genomen die zich ook in de kwestie verdiepte. Juridische conflicten die Vahstal zelf geld kostten, juridische conflicten die de gemeente (dus de OZB belasting betalende Burger dus) geld kostten, juridische conflicten die alleen de juridisch adviseurs geld opleveren. Vraag: Wiens belangen worden hier gediend

#### **Antwoord 6:**

Vooropgesteld dient te worden dat het college altijd de belangen van de gemeente Amersfoort behartigt. Daartoe is het soms nodig dat een juridisch conflict wordt beslecht door een onafhankelijke rechter of zoals in onderhavige geval door bindend adviseurs. Daarbij merkt het college, onder verwijzing naar het antwoord op vraag 1, op dat het college, in het kader van de DV 98 en ORH 2005, nooit het initiatief heeft genomen om te procederen.

#### **Vraag 7:**

Een bindend advies is doorgaans BINDEND ( ! ) zoals de naam al zegt. Vraag: Gaat Amersfoort verder op de weg die tot op heden alleen de juridisch adviseurs flink werk en geld opleverde of gaan we voor een helaas inmiddels vermoedelijk heel dure oplossing en beëindiging van dit veel te lang lopende conflict, dat behoorlijk wat persoonlijke trekjes lijkt te hebben, maar waarvan de burger hoe dan ook de dupe is?

#### **Antwoord 7:**

Zoals u in de eveneens vandaag verschenen RIB kunt lezen kiest het college voor het beproeven van een schikking onder gelijktijdige veiligstelling van haar rechten voor wat betreft de vierde tussenbeslissing en de eindbeslissing. Dat laatste betekent dat de gemeente de vierde tussenbeslissing en de eindbeslissing, tot behoud van haar rechten, ter vernietiging zal voordragen bij de civiele rechter. De termijn voor het ter vernietiging voordragen van de vierde tussenbeslissing verloopt 25 maart a.s. Het college ziet zich genoodzaakt tot de vernietigingsacties zolang er geen schikking is bereikt. Zoals eerder bij vergadering aan uw raad is meegedeeld, heeft Vahstal twee eindbeslissingen ter vernietiging voorliggen bij de civiele rechter. De eindbeslissingen uit 2012 en 2019. Deze beslissingen houden verband met de typologie van aan te bieden

woningen. Vahstal probeert daarmee, in tegenstelling tot de eerste tussenbeslissing van bindend adviseurs, alsnog een verklaring voor recht te krijgen dat zij recht heeft op luxe vrije sector woningen in plaats van vrije sector/goedkope vrije sector woningen, zoals is opgenomen in de DV98 (artikel III, lid A.1).

**Vraag 8:**

Een persoonlijke BPA vraag misschien, maar welke weg zou de VVD wethouder Buijtelaar persoonlijk bewandelen als hij geacht werd de schade uit eigen portemonnee te betalen?

**Antwoord 8:**

Het gemeenterecht gaat uit van politieke verantwoordelijkheid en kent geen persoonlijke privaatrechtelijke financiële aansprakelijkheid van raadsleden en collegeleden. Deze gaat op in de politieke verantwoordingsplicht.

**Vraag 9:**

Wat zou de VVD wethouder Buijtelaar doen als hij zoals dat vermoedelijk 10 jaar geleden nog mogelijk was geweest om de zaak zonder schadevergoeding af te handelen, door het aanbieden van voldoende bouwopties?

**Antwoord 9:**

Zie ook het antwoord op vraag 5. Het college is van mening dat met het nakomen van de afspraken met betrekking tot het Handelsgebouw, de 3.000m<sup>2</sup> detailhandel in Vathorst en met het aanbieden van 391 woningen wel degelijk heeft gehandeld om aan de aanbiedingsverplichting te voldoen. Het afhandelen van de zaak anders dan in de vorm van een schadevergoeding behoort nog steeds tot de mogelijkheden. Een schikking die zoals hiervoor bij het antwoord op vraag 7 aangegeven, zal door het college worden beproefd. Daar kan het aanbieden van woningbouwprojecten opnieuw onderdeel van uit maken.

**Vraag 10:**

Hoe is het gerede risico op het verliezen van de zaak tegen Vahstal terug te vinden in de (komende ) Begroting en de verschillende Jaarrekening (en) ?

**Antwoord 10:**

De huidige situatie is dat binnen de benodigde weerstandscapaciteit vanaf de jaarrekening 2018 bij het onderdeel Bestaand stedelijk gebied een risicobedrag is opgenomen. Voor de toekomst kan dit anders zijn: mogelijk een voorziening en/of een deel als risico dan wel een niet uit de balans blijvende verplichting. Zoals reeds eerder is beantwoord en ook is toegelicht door de accountant in de Ronde van 2 februari jl.

**Vraag 11:**

Gelet op de omvang van de kosten bij een tegenvallende uitspraak voor de gemeente, waarom heeft het College er niet voor gepleit om dit met een aparte reserve in de Begroting te af te dekken?

**Antwoord 11:**

Vanaf de jaarrekening 2018 is er een bedrag als risico opgenomen (zie vorige vraag). Dit risico wordt financieel afgedekt door de beschikbare weerstandscapaciteit via de Saldireserve. Dit is gelet op de verslagleggingsvoorschriften een gebruikelijke handelwijze.

**Vraag 12:**

Is het Dossier Vahstal de afgelopen 7 jaar met de huidige Accountant van Deloitte ( de heer R-A van Vugt ) gedeeld en zo ja Volledig ??

**Antwoord 12:**

Ja. De accountant heeft in de genoemde periode alle voor zijn rol benodigde informatie over het Dossier Vahstal gehad. Een en ander is door de accountant ook toegelicht in de Ronde van 2 februari jl.

**Vraag 13:**

En zo nee, waarom niet ?

**Antwoord 13:**

N.v.t. zie antwoord op vraag 12.

**Vraag 14:**

Waarom is er bij de rekenschap voor een tegenvallende uitspraak door dit huidige D66, GroenLinks VVD College geen rekening gehouden met uitspraak waarin Vahstal volledig in het gelijk wordt gesteld? Immers, de tussenbeslissingen gaven geen aanleiding om te vermoeden dat er een radicaal andere eindbeslissing zou volgen.

**Antwoord 14:**

Vooropgesteld moet worden dat Vahstal niet volledig in het gelijk is gesteld. Daarbij komt dat zoals bij de beantwoording van uw vraag 10 van uw eerdere schriftelijke vragen (2021-003) reeds aangegeven, bindend adviseurs eerst in een zestal tussenbeslissingen een aantal (procedurele) voorvragen hebben beantwoord alvorens toe te komen aan de kernvraag omtrent de tekortkoming. Deze laatste vraag is eerst met de beslissing van 21 december 2020 beantwoord. Dat antwoord kon op geen enkele wijze worden opgemaakt uit de eerdere tussenbeslissingen.

**Vraag 15:**

De BPA beseft volkomen dat het huidige College nu in een spagaat zit tussen de juridische verplichting die het College heeft t.o.v. de gemeenteraad (de gemeenteraad is volgens de Gemeentewet het hoogste Orgaan, en dat geldt ook (!) in Amersfoort ) v.b.t eerlijke voorlichting en openheid richting de Raad en anderzijds wil het College zich niet in de kaart laten kijken omdat dit haar juridische positie verzwakt. Echter er ligt een Uitspraak van Bindend Adviseurs waar (in het vorige College) o.a. de VVD wethouder H. Buijtelaar en D66 wethouder W.J. Stegeman een kei-harde juridisch opdracht toe hebben gegeven.

**Vragen a)**

- Is het volgens het huidige College juist dat het gebrek aan transparantie in het verleden dat haar nu richting de raad opbreekt ?

**En verder:**

Bij de fractie van de BPA is steeds minder vertrouwen in dit College tot het nakomen van haar bindende juridische afspraken met Derden !

Vraag b) Is het College dat met de BPA eens ?

Vraag c) Zo nee, waarom niet

**Antwoord 15:**

In uw vraag wordt aangegeven dat het college de juridische opdracht voor de bindend adviseurs hebben gegeven. Zoals bij het antwoord op vraag 1 en 6 reeds is aangegeven, heeft het college echter nooit het initiatief genomen tot enige procedure in het kader van de DV 98 en ORH 2005.

a. Nee. Het college heeft u op verschillende momenten met raadsinformatiebrieven, collegeberichten en een besloten De Ronde geïnformeerd over het verloop van de bindend adviesprocedure. Daarbij herkent het college de gesuggereerde “spagaat” niet. Het college wil een zorgvuldige en wel afgewogen keuze maken voor het vervolg op de einduitspraak. Een dergelijke keuze in een complexe zaak als deze vergt tijd. Reden dat wij de raad in de Ronde van 2 februari hebben gevraagd daar begrip voor te hebben en het college die tijd ook te geven.

Tot slot herkent en erkent het college het beeld niet van, de door de vragensteller gesuggereerde, “kei-harde juridische opdracht” van het vorige college. Zoals bij het antwoord op vraag 1 en 6 reeds aangegeven heeft het college nooit het initiatief genomen tot enige procedure in het kader van de DV 98 en ORH 2005.

b. en c. Het college neemt kennis van dit oordeel van de BPA.

**Vraag 16:**

Voor wat betreft de BPA Motie 2020 - 001 M, deze wil het College volledig aanhouden. Voor de BPA geldt dat hoogstens voor de vraag van financiële aard.

- a) Is het College dat met de BPA eens ?
- b) En zo nee, waarom niet ?

**Antwoord 16:**

a. Nee, dat is het college niet eens met de BPA.

b. Tijdens de raadsvergadering van 26 januari 2021 heeft de fractie van de BPA de motie ingetrokken. Voor het overige verwijzen wij nog naar ons collegebericht ([2021-021](#) preadvies Motie 2021-001M)

**Vraag 17:**

En die BPA Motie 2020 - 001 M kan natuurlijk ook nog in een besloten commissie vergadering worden beantwoord, zoals dat ook gebeurd is bij het sluiten van afspraken bij de DV in 1998 en de O&R in 2005. Het huidige gebrek aan controle door de Raad vindt de BPA totaal ongepast en in strijd met de Gemeentewet

- a) Is het College dat met de BPA eens ?
- b) En zo nee, waarom niet

**Antwoord 17:**

a. en b. Het college stelt vast dat de motie op 26 januari jl. is ingetrokken. Het dictum 1 t/m 7 verzoekt het college verschillende zaken waarover wij uw raad met collegebericht ([2021-021](#) preadvies Motie 2021-001M) hebben geïnformeerd. Dit standpunt is ongewijzigd. Voor het overige neemt het college kennis van deze constatering door de BPA.

**Vraag 18:**

Gegeven de huidige situatie waarin het College nu is beland ( er ligt een Bindende Uitspraak van arbiters ! ) zoekt de BPA na een betere en effectievere aanpak.

Vraag: Zijn volgens het College de huidige advocaten die de Gemeente heeft ingehuurd tot nu toe wel in staat gebleken om de problemen op constructieve wijze op te lossen, of is het volgens het College nu niet tijd voor een frisse wind en een wezenlijk andere aanpak?

**Antwoord 18:**

Het college heeft alle vertrouwen in de advocaten. Zoals bij de beantwoording van de vragen 12 en 14 van uw eerdere schriftelijke vragen (2021-003) aangegeven zijn er echter twee partijen nodig om een geschil op constructieve wijze op te lossen. Het is wat het college betreft dan ook geen tijd voor een frisse wind of wezenlijk andere aanpak. Los daarvan leent het dossier zich, gelet op de lange historie en omvang in samenhang met de huidige stand van de geschilbeslechting, ook niet voor een wezenlijke verandering in de aanpak.

**Vraag 19:**

Als de BPA , na 18 / 23 jaar ( ! ) al haar bekende stukken op een rijtje zet, dan blijkt tot nu toe dat deze advocaten geen blijk geven van enige vaardigheid in het oplossen van het conflict.

Deze advocaten kennen maar een ( 1 ) werkwijze/aanpak en dat is rekken en de boel ingewikkeld maken en alles betwisten wat je maar kan, vaak tegen beter weten in. Juist daardoor raken de verhoudingen volgens de BPA steeds verder verstoord, hetgeen ongewenst is. En deze aanpak kost tijd, veel tijd, en dat tijdverloop komt financieel gezien volledig op het bordje van de Gemeente. De Gemeente is dus gebaat bij een snelle, constructieve en vakkundige aanpak.

a) De BPA vraagt dit College, bent U dat met de BPA eens?

En wil het huidige College na 18 / 23 jaar nu eindelijk haar verantwoordelijkheid nemen? Dan vraagt dit tot het nemen van bepaalde stappen.

b) Bent U dat met de BPA eens ?

c) Zo nee, waarom niet ?

**Antwoord 19:**

a. Nee, dat is het college niet eens met de BPA.

b. Ja. Waarbij zij opgemerkt dat het college altijd haar verantwoordelijkheid heeft genomen en zal blijven nemen.

c. N.v.t. zie antwoord onder b.

**Vraag 20:**

De vraag is hierbij natuurlijk ook, of de advocaten op eigen initiatief hebben geacteerd of dat zij opdracht hebben gekregen om op deze ( zeer vertragende ) manier te werk te gaan. De gemeente Amersfoort is inmiddels vanaf 1998 met deze externe partij aan het procederen. Ook dat wil de BPA nu wel eens weten.

- Wat is hierop het inhoudelijke antwoord van het College ?

**Antwoord 20:**

Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij allereerst naar het antwoord op vraag 5 van uw eerdere schriftelijke vragen [2019-052](#). Daaruit blijkt dat er niet al vanaf 1998 met deze externe partij wordt geprocedeerd. Van het aan de zijde van de gemeente op een zeer vertragende manier te werk gaan is geen sprake.

**Vraag 21:**

Kennis van het verleden is , immers er ligt NU een bindende uitkomst van Bindend Adviseurs, voor de komende kwantificering van de schade minder belangrijk, want de inhoudelijke beslissingen zijn genomen door Bindend adviseurs en daar valt niets meer tegen te doen.

Vraag: Overweegt het College een mediation traject ?

Het is sneller dan een formele procedure, het College houdt dan het initiatief en zij kan daarbinnen benodigde expertise inhuren.

- Is het College dit met de BPA eens ?
- Zo nee waarom niet ?

**Antwoord 21:**

Zoals u in de eveneens vandaag verschenen RIB kunt lezen, kiest het college voor het beproeven van een schikking. In het kader van het beproeven van een schikking kan de mogelijkheid van mediation worden afgetast. Overigens is een mediation traject niet per definitie sneller dan een formele procedure. Een en ander wordt bepaald door de houding en het gedrag van partijen en de wil om tot een vergelijk te komen.

**Vraag 22:**

Als het huidige College er niet uitkomt met deze partij Vahstal dan kan het College alsnog gaan procederen ! ( zowel Mediation en verder procederen kunnen zelfs parallel lopen )

Vraag:

- Is het College dit met de BPA eens ?
- Zo nee, waarom niet ?

**Antwoord 22:**

Ja, dat is het college eens met de BPA.

**Vraag 23:**

De BPA is een voorstander, in dit stadium na ruim 18 a 23 jaar procederen, om een second opinion in te winnen en niet meer alleen te varen op de advisering van de huidige gemeentelijke advocaten.

Vraag:

- Is het College dit met de BPA eens ?
- Zo nee, waarom niet ?

**Antwoord 23:**

Nee, dat is het college niet eens met de BPA. De advisering door de huidige advocaten geeft geen aanleiding voor een second opinion. Daarbij komt dat de omvang van het dossier zich niet leent voor een second opinion.