

Feitenoverzicht Gemeente Amersfoort/Vahstal

De periode van de totstandkoming van de DV 1998

- 1.1 Op 28 maart 1995 besluit de gemeenteraad van Amersfoort (hierna: “**de Raad**”) de lopende procedures tegen Bouwstichting Vahstal-Vermeulen, Bouw- en Aannemingsbedrijf J.J. Vahstal B.V., Vahstal Bedrijfsobjecten B.V., de heer J.J. Vahstal en BAM-Vermeulen Ontwikkeling B.V. (o.m. t.a.v. (de omzetting van) premie C-woningen in (vrije sector woningen) Zielhorst) te beëindigen door het aangaan van een vaststellingsovereenkomst.
- 1.2 Ter uitvoering van dit besluit van de Raad ondertekenen burgemeester en wethouders (hierna: “**B&W**”) op 28 maart 1995 deze vaststellingsovereenkomst. Bouwstichting Vahstal-Vermeulen, Bouw- en Aannemingsbedrijf J.J. Vahstal B.V., Vahstal Bedrijfsobjecten B.V., de heer J.J. Vahstal ondertekenden deze overeenkomst reeds op 17 januari 1995.
- 1.3 In een brief van B&W aan VABEOG Amersfoort B.V. (hierna: “**VABEOG**”) d.d. 12 november 1996 staat:

“Daarnaast betekent de ondertekening van deze overeenkomst eveneens dat er voor ons een situatie is ontstaan om te bezien of er mogelijkheden zijn uw bedrijf te voorzien van bouwprojecten in de gemeente Amersfoort.

Los van het feit dat er in het bestaand gebied daartoe in de toekomst wellicht mogelijkheden zich zullen voordoen, zeggen wij u thans in concreto bouwproductie toe in de eerste drie jaar vanaf de start van de realisatie van de nieuwe wijk Vathorst. Wij streven er naar om in de loop van 1997 een en ander in kwantitatieve zin te concretiseren.”
- 1.4 VABEOG reageert bij brief van 18 december 1996:

“Zoals u bekend, gaan wij ervan uit, dat de compensatie uit 100 miljoen (gulden, CIR) ontwikkelingsproductie zal bestaan. De bouwproductie welke dit genereert zullen wij zelf realiseren.

Uw voorstel om dit in 3 jaar af te werken, lijkt ons in het licht van onze productie-kapaciteit iets te veel gevraagd.”
- 1.5 In een brief van B&W aan VABEOG d.d. 10 september 1997 staat:

“Na intensief overleg heeft de gemeenteraad uiteindelijk op 28 maart 1995 inzake het beëindigen van de gerechtelijke procedure’s in positieve zin besloten, waardoor de dadingsovereenkomst kon worden aangegaan.”

En:

“Daarnaast hebben wij in bovenvermelde brief (brief van 12 november 1996, met kenmerk CSG/96.8171/FvdH/sk) aan u in concreto ontwikkelings- en bouwproductie in Vathorst toegezegd. Wij kunnen u thans mededelen dat wij deze toezegging in beginsel kwantificeren op ca. 100 woningen in de marksector. Daarbij merken wij overigens op dat het in uw brief van 18 december 1996 genoemde ontwikkelings- en productievolume ons niet bekend is.”

Naar aanleiding van deze brief, met daarin ook andere onderwerpen, neemt de Gemeente het initiatief tot het voeren van overleg over een nieuwe vaststellingsovereenkomst.

- 1.6 Op de achtergrond van deze nieuwe vaststellingsovereenkomst staat de wens van partijen om uitvoering te geven aan de in 1995 gesloten vaststellingsovereenkomst ter beslechting van alle geschillen, en daarbij te komen tot concretisering van de genormaliseerde betrekkingen. Bij deze concretisering heeft een overwegende rol gespeeld de wens van de Gemeente om de beschikking te krijgen over het zogenaamde "Freede-terrein". De omstandigheid dat dit terrein in eigendom toebehoort aan Vahstal (althans aan een met Vahstal verbonden vennootschap) staat aan verdere ontwikkeling van het desbetreffende gebiedsdeel van de Gemeente in de weg. De basis voor deze vaststellingsovereenkomst wordt gevormd door een grondruil, waarbij de Gemeente het Freede-terrein van Vahstal in eigendom verkrijgt, en de Gemeente aan Vahstal een terrein overdraagt.
- 1.7 Aan de aantekeningen van de toenmalige behandelend ambtenaar van de gemeente, A. Ashouwer (hierna: "**Ashouwer**") op een eerste concept van de vaststellingsovereenkomst van notaris G.H. Beens (hierna: "**Beens**") d.d. 12 december 1997 kan over het ontwikkelingsvolume onder meer het volgende worden ontleend:
- "100 BSG (Bestaand Stadsgebied, CIR). 100 Vath. (Vathorst, CIR) Projecten waar gemeente vrij in is."*
- In dit concept worden onder artikel 2.d. marktconforme voorwaarden gedefinieerd als: *"dezelfde voorwaarden als ten aanzien van andere ontwikkelaars in Vathorst gelden, zowel wat betreft tijd, prijs en ontwikkelingsmogelijkheden"*. Dit concept (met aantekeningen) wordt aangehecht.
- 1.8 Een telefax van de advocaat van Vahstal, mr. Van Zelm (hierna: "**Van Zelm**") d.d. 17 december 1997 met een nieuw concept van de vaststellingsovereenkomst van die datum (met aantekeningen van Ashouwer). In dit concept worden de Gemeente en Vahstal Holding B.V. als partijen aangeduid. In artikel III (Ontwikkelingsvolume) is het totaal aantal woningen door Van Zelm opengelaten. Uit de aantekeningen van Ashouwer volgt dat de Gemeente uitging van minimaal 200 vrije sector woningen, waarvan 100 liggend in de bestaande stad. In artikel V (Vathorst) wordt over 100 woningen gesproken.
- 1.9 Een telefax van Van Zelm d.d. 22 december 1997 met een tweede concept van de vaststellingsovereenkomst van die datum (met aantekeningen van Ashouwer). In dit concept verhoogt Van Zelm het ontwikkelingsvolume tot minimaal 500 vrije sector woningen, als *"tegenbod"*. Aan zijn telefax wordt het volgende ontleend:
- "Uiteraard is de heer Vahstal zich bewust van de beperkingen van de Gemeente, doch het aanbod is eenvoudigweg te mager. In dit concept is derhalve een tegenbod opgenomen."*
- 1.10 Uit de aantekeningen van Ashouwer volgt, dat de Gemeente uitgaat van een ontwikkelingsvolume van 250 vrije sector woningen, waarvan 100 woningen in de bestaande stad en 100 woningen in Vathorst. Het ontwikkelingsvolume in Vathorst is een *"Onderdeel van de 250"*, aldus Ashouwer.
- 1.11 Een telefax van Van Zelm d.d. 12 januari 1998 aan Beens met een vierde in de ogen van Van Zelm definitief concept van de vaststellingsovereenkomst van die datum (met aantekeningen van Ashouwer). In dit concept wordt naast Vahstal Holding B.V. ook HOBEVA B.V. als partij opgevoerd. In artikel III (Ontwikkelingsvolume) is het totaal aantal vrije sector woningen door Van Zelm opengelaten.

- 1.12 Een brief van Beens d.d. 2 februari 1998 met als bijlage een zesde concept van de vaststellingsovereenkomst d.d. 27 januari 1998 en het aangepaste concept van 2 februari 1998 (met aantekeningen van Ashouwer). In deze concepten is in artikel III (Ontwikkelingsvolume) het totaal aantal woningen opengelaten. In het concept van Beens is in artikel III de zinsnede “*derhalve eksklusief Vathorst*” in het zesde concept van Van Zelm niet opgenomen.
- 1.13 Een telefax van Beens d.d. 6 februari 1998 met als bijlage het concept van die datum waarin de wijzigingen t.o.v. het vorige concept zijn aangegeven. In dit concept is artikel V – Vathorst opgenomen onder het tweede lid van artikel III Ontwikkelingsvolume. Het aantal woningen is in dit concept ingevuld en bepaald op (minimaal) 250 woningen.
- 1.14 Een brief van Beens d.d. 21 april 1998 aan Vahstal Holding B.V. en de Gemeente, t.a.v. wethouder economische zaken, de heer R.L. Boer (hierna: “**Boer**”) met als bijlage het definitieve concept van de vaststellingsovereenkomst met enkele wijzigingen naar aanleiding van het overleg tussen partijen op 15 april 1998.
- 1.15 Op 24 april 1998 heeft de Gemeente met Vahstal Holding B.V. en HOBEVA Amersfoort B.V. de Definitieve Vaststellingsovereenkomst (“**DV 1998**”) gesloten.

2 De periode van wethouder Boer na de DV 1998

- 2.1 Nadat partijen de DV 1998 zijn aangegaan, ontstaat tussen hen discussie over diverse aspecten van de DV 1998. De uitleg van de verplichting van de Gemeente om Vahstal Holding B.V. en HOBEVA B.V. uit te nodigen ter bespreking van woningbouwprojecten, is dan nog geen voorwerp van geschil.
- 2.2 In een brief van Vahstal Holding B.V. van 30 december 1998 wordt B&W bericht dat er wat Vahstal Holding B.V. betreft geen uitvoering is gegeven aan de DV 1998 om welke reden zij de teruglevering van de Stationsstraat wenst. B&W ontkennen dit en reageren bij brief van (abusievelijk gedateerd) 1 december 1998 op deze brief. Aan deze brief wordt het volgende ontleend:
- “Wij delen u nogmaals mede dat jegens u als coördinerend wethouder zal optreden de heer R.L. Boer en dat op ambtelijk niveau de aanspreekpersonen zijn de heren W.J. de Jager en A.J. Ashouwer.”*
- 2.3 Aan een door Beens opgesteld besprekingsverslag van een bespreking van 28 april 1999 in het kader van de Stationsstraat kan worden ontleend, dat “*na overleg van de heren Ashouwer en Vahstal wordt afgesproken/vastgesteld*” dat “*Voor Vathorst (gelden) de aantallen uit de overeenkomst nog steeds als minimum (gelden). De heer Ashouwer organiseert een dag waarop invulling wordt besproken. Daarbij zullen aanwezig zijn de heren Vahstal, Ashouwer en Frans van der Horst (Vathorst C.V.) Aan Vahstal is niet aangeboden in fase 1 deelplan 1 mee te doen. Het gesprek zal tot doel hebben te bepalen wanneer en hoeveel stuks Vahstal zal bouwen*”, en “*Vahstal wijst erop dat de in de Overeenkomst genoemde aantallen minima zijn en dat moet worden opgelet dat voldoende tijd voor de invulling van de minima en verdere uitgroei mogelijk blijft.*”

Uit het verslag volgt verder dat Vahstal opmerkt, dat aan de andere onderwerpen in de DV 1998 (“*Vathorst, woningbouwprogramma, bedrijventerrein, handels-gebouw*”) gewerkt moet worden.

2.4 Na een aantal maanden van onderhandeling (verslagen van Beens van 28 april 1999, 23 augustus 1999, 1 november 1999, 29 november 1999 en 14 december 1999) sluiten de Gemeente en VABEOG op 16 december 1999 een overeenkomst over het gebruik van de Stationsstraat-locatie. Aan het verslag van 1 november 1999 kan het volgende worden ontleend:

“De heer Vahstal verzoekt aan te geven wat de formele positie is van de heren Van der Horst en Ashouwer. De heren Van der Horst en Ashouwer geven aan:

- *de heer Van der Horst is gemandateerd door de wethouder met betrekking tot technische kwesties, hierna vermeld;*
- *de heer Ashouwer is gemandateerd door de wethouder met betrekking tot de financiële kwesties, hierna vermeld;*
- *de heer Van der Horst is de continue factor.*

De heer Vahstal vraagt dit (formeel) te laten bevestigen.”

2.5 Aan een brief van B&W van 16 december 1999 aan VABEOG over de ruiling van de gronden aan de Stationsstraat in het kader van de DV 1998 kan het volgende worden ontleend:

“Wij constateren dat deze voornoemde ruiling ca. 1 jaar later heeft plaatsgevonden. Alhoewel geen der partijen daarvoor kan worden aangesproken betreuren wij deze gang van zaken.

Eveneens is in de Vaststellingsovereenkomst afgesproken een aanbieding van de Gemeente aan Vahstal betreffende een aantal woningen in een bepaalde periode.

Het in dat kader genoemde minimale woningbouwvolume zullen wij trachten ruim te interpreteren, met inachtneming van de daaraan in de Vaststellingsovereenkomst opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden.”

2.6 In de periode juli tot en met november 2000 voeren de Gemeente en VABEOG gesprekken over de *“uitwerking van de vaststellingsovereenkomst”*, in het bijzonder over het Handelsgebouw en het CSG Eemkwartier. Ook wordt Beens gevraagd aan de hand van zijn notities en verslagen aan de Gemeente en VABEOG bij wijze van bindend advies aan te geven wat is afgesproken over het gebruik van de Stationsstraat-locatie (brief B&W d.d. 18 oktober 2000 en brief Wethouder Boer d.d. 18 december 2000 met het verzoek om een bindende uitspraak te doen over deze locatie). Beens stuurt dit advies bij brief van 23 januari 2001 aan de Gemeente en Vahstal Holding B.V. toe.

2.7 In februari 2001 besluiten partijen weer met elkaar om tafel te gaan zitten, teneinde de gesprekken over de uitwerking van de vaststellingsovereenkomst voort te zetten. Op verzoek van partijen is Beens hierbij aanwezig om te notuleren. In de onderhandelingsdelegatie van de Gemeente zitten Boer en de heer F.W.A van der Horst (directeur Ontwikkelingsbedrijf Vathorst) (hierna: **“Van der Horst”**) aan. De Vahstal-vennootschappen worden vertegenwoordigd van Van Zelm.

2.8 Vooruitlopend op de bespreking van 16 februari 2001 zendt VABEOG op 14 februari 2001 een telefax aan Boer met daarin een inventarisatie van gespreksonderwerpen die ook zijn opgenomen in de door VABEOG voor deze bespreking opgestelde agenda van 16 februari 2001. Onder andere worden vermeld:

“Nieuwe ontwikkelingen

Vanuit vaststellingsovereenkomst: Gemeente Amersfoort dient Vahstal mogelijkheid voor bouwen binnen het grensgebied van Amersfoort te geven.

100 woningen in de vrije sector in Vathorst is geaccepteerd door Vahstal. Nu drie jaar later geen aanbieding.

3000m2 bedrijfsruimte in Vathorst in de oksel van klaverblad Hoevelaken op een zichtlocatie bestemd voor detailhandel. Detailhandel kon niet maar NB! Ikea wel.

Nog geen aanbieding gedaan in het kader van artikel B.1.

Uitwerking bedoeling vrije sectorwoningen

Minimaal 250 woningen vrije sector. Grond moet worden aangeboden door de gemeente Amersfoort.

Aantal is van 250 is minimaal. Brief van het college in het kader Freede, dat er ruim met deze aantallen zal worden omgegaan en sprake zal zijn van kavels t.b.v. luxe vrije sectorbouw.”

Over de Amsterdamseweg 18 merkt VABEOG in deze brief het volgende op:

“Wanneer de verdere uitwerking welke, zoals ook door de gemeente Amersfoort verzocht door de heer Van Zelm op korte termijn kan geschieden, dient tevens nog een aantal buiten de vaststellingsovereenkomst lopende zaken te worden geregeld, aangezien deze dan weer de kern zullen worden van een volgend conflict. De punten hiervan zijn: De nog lopende planschadeclaim m.b.t. Amsterdamseweg 18, door de beperking van bouwvolume vanwege de gemeente Amersfoort op deze locatie door inbreng van oneigenlijke argumenten.”

- 2.9 Aan het besprekingsverslag van de bespreking van 16 februari 2001 kan het volgende worden ontleend:

“De heer Vahstal neemt het initiatief, hij overhandigt een vertrouwelijke brief aan wethouder Boer. De heer Vahstal stelt vast dat het niet werkbaar is dat enerzijds partijen trachten de betrekkingen te normaliseren, maar dat anderzijds toch procedures worden gevoerd. Alle onderwerpen dienen te worden besproken: de heer Boer beaamt dit nadat de heer Vahstal een eerdere (vertrouwelijke) brief heeft teruggenomen. Voor alle duidelijkheid stelt de heer Vahstal vast dat de keus is met elkaar werken of tegen elkaar procederen.”

En:

Vathorst woningen

Volgens de vaststellingsovereenkomst zijn in Vathorst aan de heer Vahstal al 100 woningen aangeboden, hij is deze aanbieding echter niet tegengekomen! Hoe moet nu worden omgegaan bijvoorbeeld met de term “ruim”. De heer Van Zelm wenst, gelet op al het voorafgaande waarvan vooral de basis vertrouwen in elkaar was, zeker nu de betrokken personen bij de gemeente wijzigen, een juridisch afdwingbare overeenkomst. Hij ziet bijvoorbeeld een probleem nu straks niemand meer sturend begeleiding zal geven met betrekking tot de in de partijen bekende brief vermelde opmerking dat aantallen ruim worden geïnterpreteerd. De heer Vahstal vraagt de heer Boer na te denken over het begrip “ruim” en dit in de vervolgovereenkomst te kwantificeren. De heer Van Zelm stelt voor om op basis van oude concepten – voor de vaststellingsovereenkomst – een concept op te stellen.”

2.10 Aan het besprekingsverslag van de bespreking van 22 februari 2001 kan omtrent het ontwikkelingsvolume het volgende worden ontleend:

"In de aan partijen bekende brief van de heer Boer wordt aangegeven dat het aantal van 250 woningen ruim uitgelegd wordt. Nu geconcludeerd wordt dat alleen de heer Boer weet wat moet worden verstaan onder "ruim", wordt besloten dat de heer Van Zelm de uitleg verwerkt in de concept-overeenkomst (na overleg tussen de heren Boer en Van der Horst)."

En:

"nog te regelen (...)"

- *Planschadeclaims. De heer Vahstal geeft op verzoek van de heren Boer en Van der Horst, aan dat de planschadeclaim Amsterdamseweg 18 (+/- 2000m², Maaik Huizer) bewust door partijen buiten de vaststellingsovereenkomst is gebleven. De heer Van Zelm stelt aan de gemeente voor om die claim af te doen ter voorkoming van gesteggel en een langdurige procedure, in compensatie van vierkante meters ontwikkelingsvolume, zonder grondkostencomponent. Afgesproken wordt dat de heer Vahstal terzake nog zal vernemen van de gemeente."*

Afgesproken wordt dat Beens het verslag van deze bespreking maakt en dat Van Zelm een conceptovereenkomst opstelt en aan partijen opstuurt.

2.11 Aan de door Van Zelm opgestelde concept (II) van een Nadere Overeenkomst die tijdens de bespreking van 22 maart 2001 "als agenda" wordt overhandigd, kan het volgende worden ontleend:

"Ter vermijding van misverstanden in de toekomst leggen partijen vast dat onder de gebruikte terminologieën ten aanzien van de uitleg van het in artikel III sub A van de vaststellingsovereenkomst bepaalde en de nadien met betrekking tot het onderwerp gevolgde correspondentie onder het begrip "ruim" het volgende moet worden verstaan.

1. *Het in de vaststellingsovereenkomst genoemde aantal van 250 woningen, is een minimum.*
2. *Onder woningen dient te worden verstaan: luxe woningen in de vrije sektor.*
3. *Een projekt zal niet gesplitst worden op basis van aantallen maar aan Vahstal zullen projecten worden aangeboden die qua bebouwingmogelijkheden geoptimaliseerd zijn op basis van randvoorwaarden, planologische inzichten en vanuit het oogpunt van het te realiseren type woning qua prijs en uitvoering eenheid van bebouwing."*

In artikel 5 (planschade) van de conceptovereenkomst staat over de Amsterdamseweg 18 het volgende:

"Met betrekking tot de locatie Amsterdamseweg 18 komen partijen overeen dat geen schadeclaim zal worden opgevoerd o.b.v. rendementsverlies door het tekort aan verhuurinkomsten doch dat er een compensatie zal worden geboden door de Gemeente Amersfoort op een nader aan te geven locatie ter goedkeuring aan Vahstal en de Gemeente ter grootte van 2000m² v.v.o. ten behoeve van kantooruimte."

Afgesproken wordt dat partijen hun "fundamentele opmerkingen" ten aanzien van het concept zullen melden aan Van Zelm. Van Zelm voert als partijen op Vahstal Holding en aan haar gelieerde vennootschappen.

2.12 Per telefax van 28 maart 2001 stuurt Van Zelm een nieuw concept (III) van de Nadere Overeenkomst. Aan dit concept kan het volgende worden ontleend:

“Ter vermijding van misverstanden in de toekomst leggen partijen vast dat onder de gebruikte terminologieën ten aanzien van de uitleg van het in artikel III sub A van de vaststellingsovereenkomst bepaalde en de nadien met betrekking tot het onderwerp gevolgde correspondentie onder het begrip “ruim” het volgende moet worden verstaan.

- *Het in de vaststellingsovereenkomst genoemde aantal van 250 woningen, is een minimum.*
- *Onder woningen dient te worden verstaan: luxe woningen in de vrije sektor.*
- *Een woningbouwproject, als bedoeld in de vaststellingsovereenkomst, zal in zijn geheel en derhalve niet gesplitst op basis van de bij het project betrokken aantallen woningen aan Vahstal worden aangeboden. Deze projecten zullen qua bebouwingsmogelijkheden geoptimaliseerd zijn op basis van randvoorwaarden, planologische inzichten en vanuit het oogpunt van het te realiseren type woning qua prijs en uitvoering eenheid van bebouwing*

Het in dit artikel bepaalde geldt niet ten aanzien van woningen, niet zijnde luxe woningen in de vrije sektor. Het bepaalde in de vaststellingsovereenkomst blijft ten aanzien van bedoelde “andere” woningen van toepassing.”

2.13 Aan het besprekingsverslag van de bespreking van 4 april 2001 kan het volgende worden ontleend:

“De heer Boer (RB, CIR) heet de aanwezigen welkom en geeft aan dat partijen bij de laatste bespreking de heer Van Zelm hebben gevraagd de nadere overeenkomst “fine te tunen” (derde concept). Intern heeft hij de nadere overeenkomst besproken.” (p.1)

En:

“Ten aanzien van de planschadeclaim Amsterdamseweg 18 wordt volstaan met een verwijzing naar voorgaande verslagen. Dit komt niet overeen met het besluit dat is genomen, want in het verslag staat dat de gemeente daar nog over zal nadenken, terwijl de heer Vahstal van mening is dat een besluit is genomen dat niet meer voor discussie vatbaar is. (Dit is ook de mening van de heer Van Zelm). De heer Beens reageert: Ik heb die conclusie niet getrokken.”

En:

“Uitdrukkelijk stellen partijen vast dat de concept-overeenkomst van de heer Van Zelm (28 maart 2001) in overeenstemming is met hetgeen is besproken.” (p.2)

En:

“FvdH: Elke overeenkomst moet aan de raad worden voorgelegd.” (p.5)

En:

“RB: Als we er niet uit komen, dan is het over en uit. Zo besloten in college.” (p. 6)

Over artikel 4 van de conceptovereenkomst staat in het besprekingsverslag:

“De heer Van der Horst geeft aan dat dit artikel er uit moet. De heer Vahstal kan daarmee instemmen als alles via het Handelsgebouw geregeld kan worden. De overeenkomst wordt dan

toegespitst op het Handelsgebouw, terwijl in de verslagen is vastgelegd hoe tot die overeenkomst, met welke onderleggers is gekomen.

Deze oplossing van EvZ/JV moet de heer Boer mogelijkheden geven.” (p.7)

Over artikel 5 van de conceptovereenkomst staat ik het besprekingsverslag:

“De heer Boer meldt dat wat hem betreft de heer Vahstal de claim maar indient; liever geld dan meters. De heer Van Zelm zal de overeenkomst verduidelijken. Dat dit artikel niet gaat over nieuwe claims maar over oude (zie artikel III van de vaststellingsovereenkomst).”

- 2.14 Op 12 april 2001 stuurt Van Zelm een nieuw concept (IV) van de Nadere Overeenkomst aan partijen toe .

Aan artikel 4 van dit concept wordt een nieuw tweede lid voorgesteld, dat luidt als volgt:

“2. Ter uitwerking van de vaststellingsovereenkomst komen partijen overeen dat gedurende de looptijd van die overeenkomst de Gemeente aan Vahstal grond voor gemiddeld 50 woningen per jaar zal aanbieden.”

Artikel 5 van het vorige concept (III) is in dit concept (IV) niet meer opgenomen.

- 2.15 Op 13 april 2001 wordt dit concept IV van de Nader Overeenkomst besproken. Aan het besprekingsverslag van deze bespreking, kan het volgende worden ontleend:

“De heer Van der Horst geeft aan dat hij geprobeerd heeft de heer Boer te bellen, maar dat dit niet gelukt is. Hij heeft zijn commentaar gegeven op de concept-overeenkomst van de heer Van Zelm. In deze overeenkomst alles regelen met betrekking tot het Handelsgebouw (dit blijkt uit een telefax van Van der Horst aan de heer Vahstal van 13 april 2001. Overige zaken zullen worden vastgelegd in collegebrieven, waarin juridisch afdwingbare toezeggingen worden gedaan. Partijen stemmen daarmee in. De heer Vahstal kan dan de ontvangst en inhoud bevestigen.”

En:

“Vervolgens stelt de heer Van der Horst voor artikel 3 vast te leggen in een collegebrief, met welk voorstel Van Zelm instemt.

Op artikel 4 reageert de heer Boer dat het niet zijn intentie is om aan het einde van de 10 jaar met het aanbod te komen, maar de vraag rijst hoe je in een brief weergeeft, zonder begin datum te noemen, dat het gaat om gemiddelden.

De heer Vahstal wijst erop dat de tekst van de vaststellingsovereenkomst, op dit moment een slap aftreksel vormt van de oorspronkelijke door de heer Van Zelm opgestelde tekst. De heer Boer brengt naar voren dat een probleem ontstaat als Vathorst niet door zou gaan, dan wordt het lastig. De heer Vahstal memoreert dat de toezeggingen van 2,5 jaar geleden nog steeds niet zijn nagekomen, de overeenkomst loopt nog 7,5 jaar, anderen krijgen alles aangeboden.

De heer Boer reageert daarop, kom dan eens met een voorstel, waarna de heer Vahstal aangeeft: zie de Hogeweg. De heer Vahstal stelt de vraag wie bij de gemeente invulling moet geven aan de uitvoering van dit artikel. De heer Van der Horst geeft aan de nieuwe directeur SOB, maar voorlopig hijzelf als gemachtigde: een naam is niet in te vullen.

Gelet op de beperkte tijd die nog rest dat de heer Boer wethouder van de gemeente Amersfoort is, worden de volgende afspraken gemaakt:

-dinsdag na Pasen (...) stuurt de heer Van Zelm de gewijzigde conceptovereenkomst en conceptbrieven voor het college."

2.16 Op 17 april 2001 stuurt Van Zelm per telefax een nieuw concept (V) van thans de Uitwerkingsovereenkomst bouwlocatie Handelsgebouw en omgeving en "een aanzet" voor de brief aan de heer Vahstal (hierna: "**de Conceptbrief**"). Uit de aantekeningen van Ashouwer op de Conceptbrief over het ontwikkelingsvolume volgt onder meer: "tot een maximum van 250, cfm vaststellingsovereenkomst".

2.17 Op 17 april 2001 vindt de laatste vergadering van B&W in het bijzijn van Boer plaats.

2.18 In een vertrouwelijke memo van 18 april 2001 reageert Ashouwer in de richting van Boer op een groot aantal punten in de Conceptbrief en concept V van de Uitwerkingsovereenkomst van Van Zelm. Als wordt aangehecht de telefax van Ashouwer van 19 april 2001 aan Boer met als bijlage dit memo. Aan dit memo wordt onder meer het volgende ontleend:

*"Wij streven er naar en zullen ons inspannen dat u gedurende de resterende looptijd van de Vaststellingsovereenkomst, die gesteld wordt op 7,5 jaar **vanaf de ondertekening van de nadere overeenkomst**, grond voor de realisatie van gemiddeld **maximaal 50 woningen in de vrije sector per jaar zal worden aangeboden, een en ander zoals omschreven en vastgelegd (met bijbehorende condities) in de Vaststellingsovereenkomst**. Voor wat betreft de aanbidding van bouw kavels in het gebied Vathorst maken wij uitdrukkelijk het voorbehoud dat zulks uitsluitend kan geschieden indien en voorzover het bestemmingsplan Vathorst rechtskracht krijgt."*

2.19 In zijn noot onder dit memo merkt Ashouwer het volgende op:

"De concept-overeenkomst geeft aanleiding tot nader overleg. Ik wil de overeenkomst ook nog voorleggen aan (...) Houthoff.

Op korte termijn bereik jij dus geen overeenstemming met Vahstal.

Jij moet Hans dat volgens mij morgen ook vertellen.

Wel moet het College, volgens mij, een ambtelijke delegatie de ruimte geven met Hans verder te overleggen, op basis van het concept."

2.20 Van der Horst reageert in de richting van Ashouwer (telefax 18 april 2001). Van der Horst schrijft in reactie op de Conceptbrief en concept V van de Uitwerkingsovereenkomst onder meer: "Dit wordt een brief van B&W aan Vahstal" en over de aanbidding van woningen ook: "een evenredig deel van de toegezegde woningen per jaar aan te bieden met een maximum van ca. 50 woningen per jaar."

2.21 Op 23 april 2001 stuurt Van Zelm een nieuw concept (VI) van de Uitwerkingsovereenkomst. Op 23 april 2001 stuurt Ashouwer een memo aan Van Zelm met daarin een reactie op de Conceptbrief en concept VI van de Uitwerkingsovereenkomst.

2.22 Op 24 april 2001 verlaat Boer de gemeente Amersfoort.

3 De periode van wethouder Kuijt

- 3.1 Op 25 april 2001 vindt over concept VI van de Uitwerkingsovereenkomst, de Conceptbrief en de memo van Ashouwer een bespreking plaats tussen Van Zelm, Ashouwer en P. van de Velde (ambtenaar bij de Gemeente Amersfoort).
- 3.2 Vahstal refereert in de brief van Vahstal Holding B.V. van 26 april 2001, verzonden op 27 april 2001 aan de opvolger van Boer, wethouder H. Kuijt (hierna: "**Kuijt**") aan deze bespreking. In deze brief uit Vahstal Holding haar ongenoegen over het niet bereiken van overeenstemming tussen partijen en stelt zij de Gemeente voor de gevolgen van een en ander aansprakelijk.
- 3.3 Van Zelm reageert naar aanleiding van deze bespreking bij (concept) brief van 2 mei 2001. In deze brief gaat Van Zelm in op de reactie van de onderhandelingsdelegatie van de Gemeente op de Uitwerkingsovereenkomst en de Collegebrief in de memo van Ashouwer van 23 april 2001.
- 3.4 Over de Conceptbrief merkt Van Zelm onder andere het volgende op:

"Artikel III lid a: Het voorbehoud goedkeuring bestemmingsplan Vathorst is inderdaad ter sprake geweest. Mocht dit bestemmingsplan niet goedgekeurd worden dan lijkt mij dit een omstandigheid van overmacht. Dit laatste toevoegen lijkt mij op zich geen probleem zij het met de nuancering dat dan elders conform de overeenkomst woningen worden aangeboden.

Bij de onderhandelingen zijn partijen uitgegaan van de clausule "minimaal" en de brief van het College waarin een ruime interpretatie is toegezegd. Partijen kwamen toen overeen dat het aantal 375 luxe woningen in de vrije sektor zou worden."

Van Zelm besluit:

"Tot zover mijn reactie op uw memo. Dat dezerzijds weinig bereidheid bestaat tot het aanpassing van de afspraken is begrijpelijk gezien het redelijk lange onderhandelingstraject waarbij u blijkens mededelingen van zijdens de Gemeente "op de achterhand" was betrokken."

- 3.5 In zijn commentaar in de kantlijn op deze conceptbrief schrijft Ashouwer hierover: "250 ww zie vaststellingsovereenkomst". Het aantal van 375 (luxe) woningen wordt in de brief van Van Zelm van 2 mei 2001 voor het eerst genoemd.
- 3.6 In een e-mail van 9 mei 2001 van Ashouwer aan Van Zelm schrijft Ashouwer:

"De heer Boer en de heer Van der Horst hebben namens de gemeente onderhandeld, vanzelfsprekend te allen tijde onder het voorbehoud van goedkeuring door het College van B&W en de Raad.

Voor u, als advocaat, is dit handelen onder voorbehoud bekend.

Een tweede reactie betreft uw opmerking als zou de heer Boer de concept-uitwerkingsovereenkomst in het College aan de orde hebben gesteld. Zulks is niet het geval geweest. De heer Boer heeft mondeling het College op de hoogte gesteld van de stand van de onderhandelingen. Er is derhalve geen sprake van een bindende overeenkomst tussen Vahstal en de gemeente."

En:

"Een formele reactie op uw mail met bijlagen zult u nog van mij ontvangen. Met name op enkele onderdelen van het contract en de begeleidende brief dien ik intern beraad te houden.

Vooralsnog blijf ik vasthouden aan mijn memo van 23 april 2001, in uw bezit. Het spreekt overigens voor zich dat ook ik te allen tijde handel onder het voorbehoud van instemming van het College en de Raad.”

- 3.7 In zijn (niet ondertekende) reactie van 10 mei 2001 schrijft Van Zelm deze lezing niet te delen, nu zowel Boer als Van der Horst hebben aangegeven volledig door B&W te zijn gemachtigd. Van Zelm houdt vast aan het standpunt dat er een overeenkomst tot stand is gekomen. Aan de brief wordt het volgende ontleend:

“Juist is uw opmerking dat de heer Boer het College op de hoogte heeft gesteld (of dit nu de stand van zaken is of de al voor handen zijnde tekst lijkt minder van belang.) Van meer belang is dat de heer Boer aan de heer Vahstal heeft aangegeven dat het College in grote lijnen accoord was, doch nog enige juridische redactiewijzigingen mogelijk noodzakelijk zouden kunnen zijn.”

- 3.8 Op 28 mei 2001 vindt een vervolggесprek tussen Van Zelm, Ashouwer, Van der Horst en Van de Velde plaats. De heer Vahstal is niet bij dit overleg aanwezig.

- 3.9 Op 1 juni 2001 reageert VABEOG op hetgeen op 28 mei 2001 is besproken. Aan deze brief wordt het volgende ontleend:

“U bent op dit moment in onderhandeling omtrent de afhandeling van wanprestatie vanwege Gemeente Amersfoort op een groot aantal punten, welke ook onderwerp zijn van de vaststellingsovereenkomst, zoals zowel door B & W als door de Raad geaccordeerd.

Wij verzoeken u derhalve met in achtnaめ van dit uitgangspunt, de eventueel te voeren vervolggесprekken omtrent de juridische vormgeving van de deal gesloten tussen de Gemeente Amersfoort en Vahstal acht te slaan.

Het zal duidelijk zijn dat daar waar de vervolgovereenkomst als ook van de aanbiedingsbrief reeds een compromis betreffen, wij inhoudelijk geen ruimte zien voor verdere onderhandelingen.

Wij zijn natuurlijk beried om zoals voorgesteld met u tekstueel de zaken te bespreken.”

- 3.10 Op 5 juni 2001 en 13 juli 2001 vinden tussen de onderhandelingsdelegaties van partijen vervolggесprekingen plaats. Bij deze besprekingen zitten Van der Horst en Ashouwer aan. Vahstal wordt wederom vertegenwoordigd door Vahstal en Van Zelm. Beens treedt op als notulist.

- 3.11 Aan het besprekingsverslag van de bespreking van 5 juni 2001 kan onder meer het volgende worden ontleend:

“De heer Ashouwer merkt op dat het gesprek van 13 april 2001 en ook het gesprek van vanavond uitdrukkelijk plaatsvindt onder voorbehoud van goedkeuring door het College en de Raad(scommissie).”

En:

“De heer Vahstal reageert op het verslag van de heer Van der Horst met de opmerking dat hij geen jurist is, maar dat naar zijn mening de vervolggесprekken geen gevolgen hebben voor de inhoud van hetgeen is overeengekomen. Alleen de tekstuele weergave moest worden vastgelegd.

De heer Ashouwer stelt dat de overeenkomst zoals deze voorligt in concept (concept VI van de Uitwerkingsovereenkomst. CIR) niet door het College komt.

De heer Van Zelm vat de positie van de Gemeente samen en stelt daarbij vast dat de Gemeente aan drie kanten vastzit en het probleem kramachtig probeert op te lossen (de drie kanten zijn: zijde publieke taak, zijde PPS, zijde Vahstal). Zijn voorstel is om de problemen nu op te lossen anders blijf je in een kring lopen. Kort samengevat: of een procedure of een overeenkomst.

De heer Ashouwer stelt dat hij een andere mening heeft over de stand van zaken met betrekking tot de overeenkomst. Hij verwijst hiertoe naar zijn e-mail (van 9 mei 2001, CIR).

De heer Van der Horst geeft aan dat de heer Ashouwer en hij een contract willen doen opstellen dat door de Raad komt en waarachter de heer Vahstal kan staan. Naar zijn mening zal concept 6, indien dit in procedure wordt gebracht, niet door het College komen. Ook al zou dit door het College komen, dan zal de Raad dit tegenhouden. Hij streeft naar een acceptabele tekst.

En:

“Concept-collegebrief. De heer Vahstal: over de brief bestaat volledige overeenstemming, 7X50. De heer Van der Horst: absoluut niet zo gezegd, wel binnen het aantal. De heer Vahstal: letterlijk in het verslag “Roel is akkoord”. De heer Van der Horst: niet vernachelen door zo’n rekensom. Niet zo gezegd. Zo stop ik ermee. Nogmaals, niet vernachelen met een rekentruc. Bedoeld is: stel in enig jaar 50 en je bouwt er 56, dan komen we daar niet op terug, dat is ruim. De heer Vahstal: zo kunnen we opnieuw beginnen. De heer Van der Horst: absoluut, zo doe ik het niet. De heer Vahstal: we waren het eens, en nu toch alles opnieuw. De heer Van der Horst: hiermee klaar. De heer Van Zelf geeft aan dat hij van de zijde van Vahstal zal bepalen, hoe nu verder. De heer Vahstal reageert als laatste met de verwijzing naar het feit dat hij de OCA is uitgegoid, terwijl naar zijn mening hij achteraf overal gelijk in heeft gekregen, maar nooit enige compensatie heeft gekregen.

Vervolgens wordt de bespreking beëindigd.”

3.12 Na dit overleg reageert Vahstal Holding B.V. in de richting van Van der Horst bij brief van 7 juni 2001 op hetgeen Van der Horst in deze bespreking heeft gezegd .

3.13 Op 13 juli 2001 (Besprekingsverslag) voeren de onderhandelingsdelegaties wederom overleg. In dit overleg meldt Van der Horst dat hij twee punten aan de orde wil stellen, te weten: (1) het aantal woningen dat aan Vahstal conform de vaststellingsovereenkomst is toegezegd, en (2) de financiële afwikkeling die dient te worden opgenomen in de uitwerkingsovereenkomst. Tijdens deze bespreking verlaat Vahstal de onderhandelingen, omdat de Gemeente volgens hem zou 'heronderhandelen'.

“De heer Vahstal geeft vervolgens opdracht aan de heer Van Zelm de gemeente te dagvaarden en verlaat de bespreking.”

3.14 Beens wordt niettemin verzocht om, onder voorbehoud van goedkeuring door partijen, als vastlegging van de tussenstand een akkoord op hoofdlijnen op te stellen op basis van hetgeen partijen hebben besproken. Dit akkoord is opgenomen in het (niet door partijen geaccordeerde) conceptbesprekingsverslag van 13 juli 2001.

3.15 Aan het uittreksel van het besprekingsverslag van de bespreking van 13 juli 2001 kan onder meer het volgende worden ontleend:

“Dit accoord op hoofdlijnen wordt onderschreven voor wat betreft de heer Ashouwer onder voorbehoud goedkeuring Burgemeester en Wethouders en Raad(scommissie) en voor wat betreft de heer Van Zelm onder voorbehoud goedkeuring van de heer Vahstal.”

En:

“- aantal woningen (nieuwbouw, omschrijving: zie vaststellingsovereenkomst) aan de Vahstal-bedrijven worden projecten aangeboden voor de bouw van woningen.

Zoals reeds vastligt in de vaststellingsovereenkomst bedraagt het minimum 250 woningen. Vanuit de optimalisatiegedachte zal als volgt worden gehandeld:

- het maximale aantal bedraagt 300 woningen;*
- per project worden ongeveer 50 woningen aangeboden, daarbij geldt de mogelijkheid voor Vahstal tot optimalisatie.*

Dus Vahstal krijgt een project aangeboden van 50 woningen, hij realiseert er 52, dan worden er op de 250, 50 in mindering gebracht. Stel hem worden 5x50 woningen aangeboden, hij realiseert er in de eerste 4 aanbiedingen bijvoorbeeld 4x50 + 30 optimalisatiewoningen en in het 5^e project 50 + 10 optimalisatiewoningen dan valt dit binnen de aanbieding. Stel in het 5^e project realiseert hij 25 optimalisatiewoningen, dan is hij over 5 woningen de marktwaarde verschuldigd.”

- 3.16 Bij brief van 16 juli 2001 schrijft VABEOG naar aanleiding van het overleg op 13 juli 2001 aan Kuijt *“geen bereidheid te hebben om in te gaan op hetgeen na het vertrek van de heer Vahstal is besproken en handhaven onze opdracht aan Van Zelm om tot dagvaarding over te gaan”*.
- 3.17 Op 17 juli 2001 stuurt Ashouwer een telefax aan Van Zelm met een conceptvoorstel aan B&W om onder voorbehoud in te stemmen met het concept akkoord op hoofdlijnen (d.d. 13 juli 2001). Aan de bijlage van deze telefax wordt het volgende ontleend:

“10. Ter uitwerking van de “Definitieve Vaststellingsovereenkomst” zijn partijen overeengekomen dat Vahstal in de komende jaren bouwgrond krijgt aangeboden voor tenminste 250 luxe vrije sector woningen waarvan 100 in de bestaande stad en de overige in het gebied Vathorst. De kavels zullen projectgewijs worden aangeboden waarbij Vahstal per project zo mogelijk kan optimaliseren zodanig dat hij maximaal 300 woningen mag/kan bouwen. Vahstal neemt de bouw kavels af tegen marktconforme grondprijzen.

En:

“13. Indien het College kan instemmen met dit Akkoord op hoofdlijnen is Vahstal bereid zijn bezwaarschrift in te trekken en ingetrokken te houden tegen het plan CSG-Noord. De schriftelijke instemming van B&W op dit Akkoord vindt plaats nadat door Vahstal schriftelijk is verklaard dat hij zijn bezwaar bij de Raad van State daadwerkelijk heeft ingetrokken en ingetrokken zal houden (intrekkingbrief naar R.v.State in afschrift naar College).

14. Na beider instemming zal dit Akkoord op Hoofdlijnen nader worden uitgewerkt in een zogenaamde Uitwerkingsovereenkomst, waarbij, voor wat betreft de gemeente, het voorbehoud zal worden opgenomen van goedkeuring College van B&W en de Raad (c.q. de raadscommissie).”

- 3.18 Op 17 juli 2001 schrijft VABEOG in haar telefax aan Ashouwer:

“Hierbij delen wij u mede dat wij hogelijk verbaasd zijn over het feit dat u meent allerlei principiële afspraken, gemaakt door de gemachtigde van B&W en de toenmalig verantwoordelijk wethouder de heer R. Boer, op hoofdlijnen te kunnen wijzigen. U handelt continu terug hetgeen voor ons onacceptabel is. Wij zijn dan ook niet bereid met het akkoord op hoofdlijnen zoals door u aan Van Zelm gefaxt, accoord te gaan.

Wij vinden het uitermate vreemd dat daar waar de heer Van der Horst officieel gemachtigd is namens het college op te treden er nu wordt gezegd “onder voorbehoud goedkeuring college”. Tijdens alle besprekingen is zowel door de heer Van der Horst als de heer Boer kenbaar gemaakt dat er terugkoppeling heeft plaatsgevonden.

Wij nemen aan dat u er als jurist van op de hoogte bent dat wanneer iemand aangesteld wordt door het college hetgeen schriftelijk vastligt en daarbij nog wordt geflankeerd door de verantwoordelijk wethouder, de andere partij ervan mag uitgaan dat er namens het college wordt onderhandeld. Het nu telkenmale door u ingebrachte punt “onder voorbehoud goedkeuring college B&W, houdt derhalve geen stand.

Wij verzoeken u dan ook om u, zoals afgesproken in het overleg te beperken tot de juridische uitwerking van de overeengekomen zaken waarbij wij geen wijzigingen accepteren ten aanzien van de vastgelegde afspraken.”

3.19 Bij brief van 17 juli 2001 schrijft VABEOG aan Kuijt af te zien van juridische actie jegens de Gemeente waarbij door VABEOG wordt aangegeven eerst haar bezwaren tegen het plan Puntenburg in te zullen trekken nadat een *“in de lijn van de voorliggende conceptovereenkomsten een tot in detail uitgewerkte overeenkomst tot stand komt die zijdens de gemeente wordt getekend”*.

3.20 Aan een telefax van Van Zelm van 18 juli 2001 (gedateerd 10 mei 2001) aan Ashouwer kan het volgende worden ontleend:

“Begrijpelijk is wel dat de definitieve vorm nog een nader akkoord behoeft van het college. M.i. gaat het echter om een formeel akkoord nu partijen in feite overeenstemming hebben bereikt. Dit zou slechts anders zijn indien van de voorliggende besprekingen en concepten en het akkoord op hoofdlijnen zou zijn afgeweken.

Hete hangijzers zijn o.m. (...)

“Voor wat betreft de luxe vrije sectorwoningen blijft er tussen partijen een verschil van mening ontstaan over de besproken gemiddeld 50 woningen per jaar en het getotaliseerd aantal. Ook hier zal een formulering moeten worden gevonden

die voldoende flexibiliteit aan beide partijen biedt uitgaande van een minimum aantal van 250. (ruim uitgelegd).

En:

“Voor wat betreft punt 10 (van het akkoord over de uitwerking van de 250 woningen, CIR) stel ik voor, nu de vaststellingsovereenkomst daar ook zaken over regelt, de zin op te nemen: “De kavels zullen projektgewijs met in achtneming van het dienaangaande in de vaststellingsovereenkomst bepaalde worden aangeboden, waarbij Vahstal per projekt gerechtigd is tot optimalisatie van de bebouwing””.

En:

“Voor wat betreft punt 14 stel ik voor:

“Nadat Vahstal conform het in punt 13 bepaalde, zijn bezwaar bij de Raad van State heeft ingetrokken, zal dit akkoord op hoofdlijnen nader worden uitgewerkt in de lijn van de tussen partijen gewisselde concepten van de Uitwerkingsovereenkomst (concept VI) waarbij voor wat betreft de Gemeente het voorbehoud wordt gemaakt dat indien significant wordt afgeweken van het hier vastgelegde akkoord op hoofdlijnen, het College nog nader zal beslissen waarna de uitwerkingsovereenkomst ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Raad c.q. de Raadscommissie.”

(...) Een en ander geeft beide partijen m.i. voldoende houvast om de onderhandelingen over de uitwerking naderhand voort te zetten. Ik zou het betreuren indien het schip in het zicht van de haven (weer) zou stranden.”

- 3.21 Bij brief van 19 juli 2001 (verzonden 20 juli 2001) bevestigt Kuijt naar aanleiding van de telefax van VABEOG van 17 juli 2001 dat VABEOG niet bereid is in te stemmen met het door Ashouwer aan Van Zelm ter hand gestelde akkoord op hoofdlijnen. Verder geeft Kuijt aan het overleg om een uitgewerkte overeenkomst op te stellen waarin de afspraken worden opgenomen tussen VABEOG en het College van B&W (in september 2001) te willen voortzetten. Aangegeven wordt dat Ashouwer en Van der Horst in dat kader handelen onder het voorbehoud van instemming door B&W en de Raad, c.q. de bevoegde Raadscommissie.
- 3.22 Op 27 juli 2001 behandelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep van VABEOG tegen het door gedeputeerde staten van Utrecht goedgekeurde bestemmingsplan Centraal Stadsgebied Noord. Een eerder door VABEOG ingediend schorsingsverzoek was door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak afgewezen.
- 3.23 In de brief van 1 november 2001 refereert VABEOG aan het reeds uitgegeven zijn van de luxere vrije kavels in Vathorst, waardoor de Gemeente volgens VABEOG in feite al wanprestatie pleegt, nu deze woningen volgens de DV 1998 al in 1998 hadden moeten zijn aangeboden.
- 3.24 Bij brief van 5 november 2001 (verzonden 6 november 2001) bericht B&W VABEOG in reactie op de brief van VABEOG van 21 september 2001, van 10 oktober 2001 zich *“te beraden op een standpunt ten aanzien van uw ontwikkelingsvoorstel voor het Handelsgebouw en de daaraan gekoppelde concept overeenkomst van de hand van uw advocaat Van Zelm.”* Op deze laatste brief reageert VABEOG bij brief van 8 november 2001.
- 3.25 Bij brief van 13 december 2001 sommeert VABEOG de Gemeente om de toegezegde vervolgbesprekingen te starten, bij gebreke waarvan het integrale dossier aan de Amersfoortse Courant zal worden gezonden.
- 3.26 Kuijt reageert bij brief van 14 december 2001 (verzonden 19 december 2001) op de brief van VABEOG van 13 december 2001. Aan deze brief wordt het volgende ontleend:

“In onze brief van 20 juli hebben wij ons standpunt aan u kenbaar gemaakt over de tot dan toe met u gevoerde gesprekken over de herontwikkeling van het Handelsgebouw. Bij brief van 6 november 2001 hebben wij u laten weten ons nog te beraden op een standpunt ten aanzien van uw ontwikkelingsvoorstel voor het Handelsgebouw en de daaraan gekoppelde concept overeenkomst.”

3.27 Naar aanleiding van (o.m.) de brief van VABEOG van 3 januari 2002 aan B&W met als bijlage de (eerdere) agenda van Vahstal ten behoeve het overleg op 16 februari 2001 openen de onderhandelingsdelegaties van partijen in de daaropvolgende periode het overleg met tussenpozen over de openstaande punten in de DV 1998. Zie in dit verband ook de brief van VABEOG van 22 januari 2002 en de reactie daarop van B&W van 6 februari 2002 (verzonden 8 februari 2002).

3.28 In een brief van VABEOG aan B&W van 8 februari 2002 schrijft VABEOG dat 20 luxe vrije sector woningen in Vathorst zijn aangeboden:

“Wij missen echter de feitelijke invulling van het contract waarin staat dat u ons al reeds 100 woningen in de luxe vrije sector zou hebben aangeboden (oktober 1998). In de vervolggesprekken met de door u aangewezen verantwoordelijken de heren R. Boer en F. van der Horst, is gesproken over een invulling van gemiddeld 50 woningen per jaar.”

En:

“Wij sommeren u derhalve wederom over te gaan tot invulling van de overeenkomst, de aangekondigde vervolggesprekken op te starten, daar wij aannemen dat uw juridisch adviseur uitgaande van duidend gulden per uur, in 8 weken tijd toch wel zijn advies aan u klaar zal hebben.”

3.29 In een brief van 15 maart 2002 schrijft VABEOG dat de Gemeente medewerking heeft verleend aan een woningbouwontwikkeling in het bestaand gebied – *“Wij nemen aan dat het hierbij weer gaat om vrij uitgeefbare kavels waarbij de Gemeente geen enkele binding had aan degene die nu met de ontwikkeling begint”*. VABEOG wijst in deze brief op de verplichtingen in deze van de Gemeente uit de DV 1998

3.30 Briefwisseling tussen partijen, waarin de Gemeente onder meer wijst op het ontbreken van overeenstemming over de uitwerking van de vaststellingsovereenkomst (brieven van 22 april 2002). VABEOG reageert bij brief van 26 april 2002 (met als bijlage een verslag van een bespreking over de Stationsstraat-locatie bij Beens van 16 december 1999).

3.31 Bij brief van 5 juni 2002 schrijft VABEOG de Gemeente wederom aan.

3.32 In een notitie van Ashouwer d.d. 17 juni 2002 aan het college, is een aantal voorstellen opgenomen omtrent de vervolgonderhandelingen met Vahstal. Aan dit stuk kan het volgende ontleend worden:

“Het door de gemeente opgestelde “Akkoord op Hoofdlijnen” d.d. 13 juli 2001 is als bijlage aan deze notitie gevoegd. Dit “Akkoord op Hoofdlijnen” is aan Vahstal toegezonden met het verzoek daarmee in te stemmen. Na instemming zijnerzijds zou het College van B&W verzocht worden daarmee in te stemmen. Aangezien de heer Vahstal zich niet kon verenigen met de inhoud van het Akkoord (de heer Vahstal wenste alleen in te stemmen met een volledig uitgewerkte overeenkomst) heeft geen formele besluitvorming door B&W daarover plaatsgevonden.”

(...)

*Voorgesteld wordt om het vorig jaar opgestelde “Akkoord op Hoofdlijnen” te gebruiken als **discussienota** (overzicht van discussieonderwerpen) bij vervolggesprekken met de heer Vahstal en zijn advocaat, met dien verstande dat een aantal punten uit het Akkoord (door verloop van*

tijd) thans niet meer actueel zijn, danwel dienen te worden bijgesteld. Het betreft de punten (...) punt 10 (woningbouwproductie van 250 ww handhaven op het aantal toegezegde woningen in de "Definitieve Vaststellingsovereenkomst" i.p.v. maximaal 300 ww)".

- 3.33 Bij brief van 27 juni 2002 van de Gemeente wordt VABEOG uitgenodigd om in overleg te treden over de uitwerking van de DV 1998.
- 3.34 In een brief van B&W van 8 juli 2002 wordt aan VABEOG geschreven dat de heer N. Kamphorst (hierna: "**Kamphorst**") namens B&W is gemandateerd om deze bespreking tot inventarisatie van de standpunten van partijen te voeren en – zo mogelijk – een voorstel voor een procedure voor de voortzetting van de gesprekken vast te stellen.
- 3.35 Deze bespreking vindt plaats op 17 juli 2002, waaraan Kamphorst, Ashouwer en de advocaat van de Gemeente deelnemen. Van der Horst zal niet meer aan de gesprekken over de uitwerking van de DV 1998 deelnemen.
- 3.36 Bij brief van 18 juli 2002 refereert Van Zelm aan deze zijns inziens "*geheel vrijblijvende inventarisatiebespreking*".
- 3.37 Naar aanleiding van het overleg van 17 juli 2002 wordt bij brief van 30 juli 2002 (verzonden 1 augustus 2002) van Kamphorst aan VABEOG een aantal uitgangspunten geschetst voor de onderhandelingen (over het Handelsgebouw e.o. en) ter uitwerking van de DV 1998.

Aan deze brief kan het volgende worden ontleend:

"Wat betreft de juridische status van die besprekingen merk ik allereerst op dat het hierbij voorbereidend overleg betrof, ten behoeve van de besluitvorming van het College van B&W en de Gemeenteraad. Ten tijde van de besprekingen in 2001 was uitsluitend de Gemeenteraad bevoegd omtrent het besprokene definitieve besluitvorming te plegen. Als ervaren projectontwikkelaar, bijgestaan door uw raadsman, was en is u zulks goed bekend."

En:

"10. Als uitwerking van de "Definitieve Vaststellingsovereenkomst" wordt nogmaals vastgelegd dat Vahstal in de oksel van het gebied Vathorst grond in het bedrijventerrein krijgt aangeboden, tegen een marktconforme grondprijs, ter grootte van 3.000 m2. Uitgangspunt vormt daarbij het huidige bestemmingsplan Vathorst. Over de concrete invulling en gronduitgifte (t.a.v. bestemmingsplan en gebruik van grond en gebouw) zullen partijen vooraf met elkaar in overleg treden. (Noot: reden is bestemmingsplanwijziging).

11. Voor wat betreft de toezegging van de bouw van vrije sector woningen in Amersfoort houdt de gemeente vooralsnog vast aan het aantal van 250 woningen zoals vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst van 1998."

En:

"Genoemde uitgangspunten betreffen uiteraard slechts de hoofdlijnen van de overeenkomst. De nadere details dienen nog vastgesteld te worden. Voorts geldt dat de hoofdlijnen zelve op hoofdlijnen mogelijk aangepast dienen te worden. Het college zal zulks beoordelen op basis van de inhoud van de besprekingen."

- 3.38 In een brief van Kamphorst aan VABEOG van 27 september 2002 over een te sluiten realiseringsovereenkomst over 20 luxe vrije sector woningen in Vathorst wordt ingegaan op de

marktconformiteit van de grondprijs, de gedetailleerdheid van de voorschriften en de toetsing van de verkoopprijzen.

- 3.39 In een brief van VABEOG van 27 september 2002 aan B&W is volgens VABEOG vastgesteld dat “er een probleem binnen de uitwerking van de vaststellingsovereenkomst” bestaat.
- 3.40 Op 2 oktober 2002 doet de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak in het beroep van onder meer VABEOG (200101165/1). Het beroep van VABEOG wordt geheel ongegrond bevonden.

4 De periode van wethouder De Wilde

- 4.1 In een brief van 2 oktober 2002 (verzonden 2 oktober 2002) bericht B&W VABEOG naar aanleiding van een brief van VABEOG van 27 september 2002 dat de heer Vahstal voor een bestuurlijk overleg met de portefeuillehouder centraal stadsgebied, wethouder J. de Wilde (hierna: “De Wilde”) zal worden uitgenodigd.
- 4.2 Bij brief van 4 november 2002 (verzonden 6 november 2002) bericht Kamphorst onder verwijzing naar de DV 1998 dat aan VABEOG en Vahstal Probouw B.V. 20 woningen ter bespreking zijn aangeboden, welk aanbod niet is aanvaard en dat op grond daarvan de Gemeente gehouden is om nog 230 woningen aan te bieden. VABEOG reageert bij brief van 7 november 2002.
- 4.3 Op 20 februari 2003 (verzonden 21 februari 2003) schrijft Kamphorst aan VABEOG naar aanleiding van een overleg op 30 januari 2003 over het Handelsgebouw, de 3000m² bedrijfsruimte, 20 woningen in Vathorst, de aanbieding van bedrijfsruimte op de locatie De Hoef en het Freede-terrein het volgende:

“3000m²

Tijdens het overleg heeft u aangegeven dat artikel III B.2 van de Vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998 aldus dient te worden gelezen, dat onder “3000 m² bedrijfsruimte” dient te worden verstaan “3000m² detailhandel”. Ik heb u aangegeven dat de gemeente van mening is dat uit de overeenkomst blijkt dat onder “bedrijfsruimte” zowel kantoren, detailhandel als ruimten voor bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden verstaan. Ik zal dienaangaande nogmaals het dossier raadplegen, waarna u op schrift een antwoord van de gemeente ontvangt.

20 woningen Vathorst

De gemeente zal in overleg treden met Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer B.V. omtrent de aan u gedane aanbieding voor de realisatie van 20 woningen op Vathorst conform de Vaststellingsovereenkomst. Doel van dit overleg is om vast te stellen of het Ontwikkelingsbedrijf bereid is u een aangepast aanbod te doen, danwel bereid is dit aanbod aan u, ondanks het verlopen van de gestanddoeningstermijn, nogmaals uit te brengen. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit overleg zal ik onderzoeken of het zinvol is om dienaangaande een vergadering te beleggen met het Ontwikkelingsbedrijf en u.”

- 4.4 Min of meer tegelijkertijd geeft Beens (brief van 19 februari 2003) zijn oordeel over het geschil tussen partijen over de locatie Stationsstraat.
- 4.5 In reactie op een brief van VABEOG van 20 februari 2003 over “de onderhandelingen omtrent de uitwerkingsovereenkomst m.b.t. de vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998” schrijft

Kamphorst in zijn brief van 19 maart 2003 (verzonden 20 maart 2003) aan VABEOG over het Handelsgebouw en de bebouwingsmogelijkheden aan de Wijersstraat/Brouwershof.

“Een tweede aspect betreft de vertegenwoordiging van de gemeente door de heren Ashouwer en Van der Horst. Tijdens de vergadering op 1 november 1999 is van gemeentezijde aangegeven dat de heer Van der Horst door de wethouder was gemandateerd met betrekking tot de technische kwesties en de heer Ashouwer met betrekking tot de financiële kwesties.

Op het moment van onderhandelen behoorde de bevoegdheid tot het sluiten van civielrechtelijke overeenkomsten toe aan de gemeenteraad. Het college van B&W noch de gemeenteraad heeft de door u gepretendeerde toezeggingen met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheden op het binnenterrein goedgekeurd.

Als ervaren projectontwikkelaar met juridische bijstand behoorde u op de hoogte te zijn van de organisatie van de gemeentelijke (collegiale) besluitvorming, waarbij een door een wethouder bereikt onderhandelingsresultaat (destijds) moest worden goedgekeurd door het college van B&W en de gemeenteraad.

Wij concluderen derhalve dat indien en voorzover de door u gepretendeerde toezeggingen zouden zijn gedaan – hetgeen wij uitdrukkelijk betwisten – deze toezeggingen niet zijn gedaan door het bevoegde orgaan en derhalve de gemeente niet binden.

Het bovenstaande is bevestigd in het vonnis van de Raad van State d.d. 2 oktober 2002.”

- 4.6 Een brief van Kamphorst d.d. 11 april 2003 aan VABEOG inzake randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Handelsgebouw.
- 4.7 In vervolg op het gesprek tussen VABEOG en Kamphorst van 30 januari 2003 reageert Kamphorst bij brief van 15 april 2003 na overleg met het Ontwikkelingsbedrijf Vathorst over de aan VABEOG gedane grondaanbieding. Kamphorst handhaaft zijn eerdere standpunt in zijn brief van 6 november 2002 (230 woningen), waarop door VABEOG in de brief van 17 april 2003 wordt gereageerd. Bij brief van dezelfde datum reageert VABEOG op de onderhandelingen inzake het Handelsgebouw.
- 4.8 In een brief van 24 april 2003 uit VABEOG haar teleurstelling dat de burgemeester geen behoefte heeft aan een gesprek met de heer Vahstal. Bij brief van 7 mei 2003 (verzonden 8 mei 2003) geeft de burgemeester aan, dat niet zij, maar De Wilde namens B&W zijn aanspreekpunt is.
- 4.9 Op 7 mei 2003 stuurt Kamphorst een 4-tal brieven aan VABEOG ter uitvoering van de DV 1998.
- 4.10 Aan een brief van Van Zelm aan de Gemeente van 7 mei 2003 - vooruitlopend op een bestuurlijk overleg op 14 mei 2003 - kan het volgende worden ontleend:

“De Raad heeft besloten tot het aangaan van de definitieve vaststellingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn een aantal onderwerpen globaal geregeld en dienen nog uitgewerkt te worden. De uitwerking is gedelegeerd aan het College, zodat de Raad daar verder geen bemoeienis mee heeft evenmin als de Raadscommissie.”

En:

“6. De aanbidding in “de oksel” van Vathorst, omvat tevens commerciële (winkel)ruimten. Gekonstateerd moet immers worden dat deze berstemming ook gegeven wordt aan derden, zodat er geen reden is om de bestemming aan cliënte te onthouden.

7. Binnen het kader van de overeenkomsten tussen partijen, dient de gemeente een aantal woningbouwprojecten in de luxe sector aan te bieden. Partijen hebben dienaangaande gesproken over 375 woningen. Dienaangaande is geen aanbidding tot op heden gedaan.

8. In de vaststellingsovereenkomst wordt vermeld dat de gemeente reeds een aanbidding heeft gedaan van 100 woningen. Deze aanbidding heeft de gemeente echter nagelaten schriftelijk te formaliseren en de noodzakelijke details zoals kavelgrootte etc. in die aanbidding te vermelden. De konklusie moet dan ook zijn dat deze aanbidding alsnog moet worden gedaan buiten de werking van de vaststellingsovereenkomst.

9. Voorts moet vastgesteld worden dat daar waar gesproken wordt over marktconforme prijzen, de gemeente – voor zover ze al aanbiedingen doet – niet het begrip marktconform hanteert. Niet ter zake is of derden de gronden wel voor de door de gemeente gevraagde prijs willen aankopen. Deze derden hebben immers reeds een bestaande relatie met de gemeente of haar PPS-deelnemingen. Binnen het kader van deze realisatie worden te hoge grondprijzen gekompenseerd door andere (projekrealisatie) mogelijkheden.”

- 4.11 Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg op 14 mei 2003 schrijft Van Zelm bij brief van 21 mei 2003 onder meer aan De Wilde:

“Voor wat betreft de diverse aanbiedingen die ingevolge de vaststellingsovereenkomst verplicht zijn, zal cliënte nu ten aanzien van “de oksel” van Vathorst een planvoorstel doen met betrekking tot de door de gemeente te leveren grond voor commerciële ruimten. Voor wat betreft de aan te bieden woningen vrees ik dat bindend advies niet meer te vermijden zal zijn, nu er sprake is van een verschillende uitleg van de overeenkomst.

Aangezien ik reeds heb aangegeven dat in mijn ogen geen “raadsbesluit” noodzakelijk is maar een collegebesluit en in het College reeds ten tijde van wethouder De Boer ter sprake is geweest dat een deficit op de locatie Handelsgebouw (H) ten laste van de grondexploitatie dient te worden gebracht, lijkt mij dat op korte termijn een besluit kan worden genomen. Gaarne verneem ik dan ook binnen 14 dagen na heden. Na verloop van deze termijn gaat cliënte ervan uit dat geen akkoord is bereikt en zal middels bindend advies een oplossing gezocht moeten worden.”

- 4.12 Kamphorst wijst in zijn brief van 22 mei 2003 op 4 brieven van 7 mei 2003 aan Vahstal die nog niet zijn beantwoord.

- 4.13 In een vertrouwelijke notitie van Kamphorst d.d. 3 juni 2003 aan het college, komt een conceptbrief gericht aan Vahstal aan bod (verzonden op 12 juni 2013). Kamphorst is namens B&W gemandateerd om de bespreking tot inventarisatie van de standpunten van partijen te voeren en – zo mogelijk – een voorstel voor een procedure voor de voortzetting van de gesprekken vast te stellen. Uit deze notitie kan – voor zover van belang – het volgende ontleend worden:

“Inleiding

Bij overeenkomst van 24 april 1998 (de zgn. "Definitieve Vaststellingsovereenkomst") zijn tussen Vahstal en de gemeente afspraken vastgelegd ter oplossing en beslechting van alle geschillen die daarvoor tussen partijen bestonden. Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

1. De Gemeente garandeert aan Vahstal, binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf 24 april 1998, een woningbouwproductie van minimaal 250 woningen, waarvan 100 woningen in de bestaande stad. (...)

Wat betreft de inhoud van de overeenkomst heeft de gemeente aangegeven dat zij de navolgende uitgangspunten wenst te hanteren bij een hervatting van de besprekingen:

(...)

11. Voor wat betreft de toezegging van de bouw in de vrije sector woningen in Amersfoort houdt de gemeente voorsnog vast een het aantal van 250 woningen zoals vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst van 1998."

(...)

Bovenstaande uitgangspunten zijn grotendeels identiek aan eerdergenoemd ambtelijk voorstel voor een akkoord op hoofdlijnen, dat door Vahstal was afgewezen. De uitgangspunten zijn schriftelijk bevestigd bij brief van 30 juli 2002."

- 4.14 Bij brief van 11 juni 2003 (verzonden 12 juni 2003) aan VABEOG en Vahstal Probouw B.V. beschouwt B&W de brief van Van Zelm van 21 mei 2003 als de definitieve beëindiging van de met Vahstal gevoerde minnelijke besprekingen naar aanleiding van artikel IV (Handelsgebouw) van de DV 1998.
- 4.15 Bij brief van Van Zelm d.d. 8 oktober 2003 worden bindend adviseurs verzocht advies uit te brengen over de ontwikkeling van het Handelsgebouw. In de daaropvolgende periode wisselen partijen van stukken.
- 4.16 Op 8 december 2003 wordt in de Raadscommissie ECO gesproken over het overleg met Vahstal met betrekking tot de vaststellingsovereenkomst. De Wilde geeft tijdens een mondelinge toelichting aan dat het college naar de meningsverschillen heeft gekeken die bestaan tussen Vahstal/VABEOG en de gemeente. Na gesprekken hierover heeft het college de conclusie getrokken dat de gemeente het niet met Vahstal eens wordt, omdat hij alles aan alles blijft koppelen en op alles onenigheid blijft bestaan.
- 4.17 Bij brief van 12 januari 2004 vraagt Kamphorst aan Van der Horst welke woningbouwprojecten hij namens de gemeente aan VABEOG kan aanbieden binnen de condities van de DV 1998. Kamphorst ziet zelf de mogelijkheid om plusminus 70 woningen aan te bieden in het stadscentrum. Van der Horst reageert bij brief van 21 januari 2004. Daarin stelt hij dat er geen mogelijkheden zijn om meer dan circa 100 woningen in Vathorst aan te bieden. Ook stelt hij dat er reeds 20 woningen aan VABEOG zijn aangeboden, maar dat hier geen gebruik van is gemaakt.
- 4.18 Partijen proberen via onderhandelingen alsnog tot overeenstemming te komen over de openstaande punten in de DV 1998. Gewezen wordt op een memo van 17 mei 2004 van bemiddelaar J.H.M. Struijk (hierna: "**Struijk**") die op verzoek van wethouder De Wilde

gesprekken met Vahstal heeft gevoerd (Geheimhouding op verzoek van Vahstal bij besluit van 25 oktober 2011 opgeheven)). Aan dit memo kan het volgende worden ontleend:

“Ten aanzien van die vaststellings-overeenkomst geldt overigens ook dat sinds de ondertekening alweer enkele jaren zijn verstreken. De heer Vahstal wenst de 10-jarenperiode waarin het hem wordt toegestaan om minimaal 250 vrije-sectorwoningen te ontwikkelen (100 in de bestaande stad en de rest in Vathorst) te laten ingaan op datum van ondertekening een nieuw akkoord. Naar mijn mening is dit een te rechtvaardigen wens.”

En:

“Over de realisatie van de vrije sector woningen in Vathorst zal in de nabije toekomst nog overleg tussen partijen nodig zijn, teneinde nieuwe misstanden te voorkomen”.

- 4.19 Ashouwer reageert op deze memo in de richting van Kamphorst per e-mail van 24 mei 2004. Aan deze e-mail kan onder meer het volgende worden ontleend:

“250 woningen, waarvan 100 in de bestaande stad en 100 in Vathorst en 50 elders (zie tekst Vaststellingsovereenkomst.”

- 4.20 Op 25 mei 2004 wordt in de commissie ECO/BEH de bemiddeling van Struijk besproken door De Wilde. Over de bemiddeling zegt De Wilde – voor zover van belang – het volgende:

“De Directeur CSG-gebied (H. Struijk) is, in opdracht van De Wilde, met de bemiddeling belast. Vorige week is zijn conceptidee aangedragen en is het college daarover geïnformeerd. In het college is aangegeven wat besproken moet worden en waar Struijk actie op moet ondernemen. Vervolgens zal dat worden vastgelegd. (...) Verder geeft hij (De Wilde, ODV), op een vraag van de BPA, aan dat na overeenstemming alle claims m.b.t. Vahstal de wereld uit zullen zijn.”

- 4.21 Op 13 oktober 2004 stuurt Kamphorst een eerste concept Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o. 2005 (“ORH 2005) naar Houthoff. In dit concept wordt niet over “luxe vrije sector” gesproken. Het doel van de overeenkomst wordt neergelegd in artikel 1 en luidt als volgt:

“Doel van deze overeenkomst is vast te leggen dat partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben:

a. de realisatie van het Ontwikkelingsplan mogelijk te maken;

b. de voor de realisatie van het Ontwikkelingsplan benodigde percelen grond te kopen resp. Te verkopen;

c. zich ertoe te verbinden tot het plegen van de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om de voorspoedige realisatie van het Ontwikkelingsplan te bewerkstelligen;

d. alle tussen Partijen bestaande geschillen over het ontwikkelingsgebied CSG Noord – hoe dan ook genaamd – te beëindigen.”

In de uiteindelijke ORH 2005 komt de inhoud van artikel 1 overeen met de tekst uit het eerste concept, behoudens een enkele tekstuele aanpassing.

In artikel 6, vijfde lid, van dit concept is een eerste aanzet voor het latere artikel 7 opgenomen – “van de vaststellingsovereenkomst blijven de bepalingen die betrekking hebben op afspraken tussen partijen over het ontwikkelingsgebied Vathorst in de gemeente Amersfoort van kracht, met dien verstande dat de daarin genoemde uitwerkingstermijn van tien jaar gaat gelden vanaf

de datum van dat Partijen elkaar op basis van deze overeenkomst over en weer finale kwijting hebben verleend.”

- 4.22 Op 16 november 2004 stuurt Struijk een aangepast concept ORH 2005. In dit concept komt het begrip ‘luxe vrije sector’ niet voor. Wel is in artikel 6, zevende lid, wederom opgenomen dat de bepalingen uit de DV 1998 die betrekking hebben op afspraken tussen partijen over rechten van de Ontwikkelaar in het centrum en in het ontwikkelingsgebied Vathorst van kracht blijven.

Als bijlagen worden de volgende documenten genoemd: 1) de vaststellingsovereenkomst, 2) massastudie RGD Alynea architecten, 3) plattegronden handelsgebouw en omgeving 4) kadastrale onderlegger handelsgebouw en omgeving 4) andere.

- 4.23 Op 18 november 2004 en 28 januari 2005 (gedateerd op 24 januari 2005) worden wederom concepten tussen partijen gewisseld.

- 4.24 Op 3 december 2004 is er een conceptreactie bemiddeling Vahstal opgesteld door Kamphorst en verstuurd aan De Wilde. Daarin staat beschreven dat er in de periode mei tot oktober (2004, ODV) nog regelmatig contact is geweest met Struijk over knelpunten en dat over een deel van deze knelpunten overeenstemming is bereikt. Ten aanzien van het deel waarover geen overeenstemming is bereikt, wordt geconcludeerd dat het verschil van mening tussen de gemeente en Vahstal zelfs groter is geworden. Uit dit stuk kan het volgende ontleend worden:

“Tegelijkertijd liggen de standpunten over programma, financiën en realisering nog te ver uiteen. Ook worden er geen afspraken gemaakt over de overige discussiepunten tussen de gemeente en Vahstal. Het een en ander overziend ben ik van mening dat het nu voorliggend voorstel nog onevenwichtig is. Om tot een evenwichtiger voorstel te komen moet er naar mijn mening worden teruggegrepen op de uitgangspunten die Struijk in mei heeft neergelegd en waarmee Vahstal heeft ingestemd. (...)

Ik stel voor aan het voorbeeldprogramma het volgende financiële kader en de volgende inhoudelijke randvoorwaarden te verbinden: (...)

- *Vahstal zich houdt aan de minimale randvoorwaarden die aan de aanbidding van maximaal 250 woningen in Vathorst of elders moeten worden gesteld (uitwerken in contract).”*

- 4.25 Over de conceptreactie van Kamphorst vindt in B&W overleg plaats op 14 december 2004 (gedeeltelijk openbaar)).

- 4.26 Bij brief van 17 december 2004 (verzonden 22 december 2004) bevestigt Kamphorst aan Struijk hetgeen hij aan hem heeft bericht tijdens het overleg over de vorderingen in het bemiddelingsproces over het Handelsgebouw gerezen conflict tussen de gemeente en de firma Vahstal holding b.v.

Daarin staat onder meer opgenomen onder het kopje ‘b. resultaten tot nu toe’ dat er in de memo van 17 mei 2004 staat dat met Vahstal is besproken dat indien met de gemeente met de volgende punten instemt Vahstal zijn procedures intrekt. Voor zover van belang betreft dit het punt dat de tien jaren termijn van tenminste 250 woningen op Vathorst wordt verlengd.

In de conclusie wordt voorgesteld om een meer evenwichtig aanbod te doen aan Vahstal, waarbij wordt teruggegrepen op het voorstel dat in de memo van 17 mei 2004 is neergelegd. Ten aanzien van de woningbouw wordt onder het kopje ‘F. overige conflicten’ gesteld dat:

“Partijen stellen in de overeenkomst vast dat Vahstal op de voet van het bepaalde in de vaststellingsovereenkomst van 24 april 1998 recht heeft op de realisatie van maximaal 250 woningen (en dus niet 350 woningen) in Vathorst dan wel elders in de stad.”

- 4.27 Op 10 februari 2005 wordt door Struijk een concept ORH 2005 gestuurd. In dit concept is niet het hiervoor benoemde artikel 6 opgenomen. Artikel 7 vormt in dit concept echter de basis voor het huidige artikel 7 in de ORH 2005 en luidt als volgt:

“7.1 Van de Vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998 blijven de bepalingen die betrekking hebben op afspraken van partijen over rechten van de Ontwikkelaar ten aanzien van woningbouw en de ontwikkeling van 3.000 m2 bvo bedrijfsruimten, bestemd voor grootschalige detailhandel, van kracht met dien verstande dat de daarin genoemde uitwerkingstermijn van tien jaar gaat gelden vanaf het moment dat Partijen deze overeenkomst hebben getekend.”

7.2 De Ontwikkelaar ziet af van het recht op een aanbod van de Gemeente voor het ontwikkelen van 10.000m2 bedrijventerrein in Vathorst.”

- 4.28 Op 11 februari 2005 wordt door Vahstal een ander concept ORH 2005 rondgestuurd, dat geparafeerd is door Vahstal. In dit concept is artikel 7 aangevuld met nog vijf sub leden, waardoor het artikel bestaat uit zeven leden totaal. De eerste twee leden komen overeen met het concept dat gedateerd is op 10 februari 2005. In artikel 7, zevende lid, sub d, van de concept ORH 2005 is opgenomen dat de aanbiedingen uitsluitend betrekking mogen hebben op gronden waarop woningen in de luxe vrije sector gerealiseerd mogen worden.

- 4.29 Dit is het enige concept waarin gesproken wordt over woningbouw in de luxe vrije sector.

- 4.30 Op 28 februari 2005 stuurt VABEOG een fax aan het college waarin Vahstal stelt dat het college het onderhandelingsresultaat van Struijk niet integraal wenst te accepteren.

- 4.31 In de besloten vergadering van de commissie ECO op 28 februari 2005 wordt de stand van zaken omtrent het Handelsgebouw besproken. Uit het verslag van deze vergadering kan het volgende ontleend worden:

“5. Informatie stand van zaken Vahstal/Handelsgebouw e.o.

Wethouder De Wilde: Alle stukken, ook de meest recente, liggen ter inzage in de kamer van Nico Kamphorst. De wethouder presenteert de stand van zaken van Vahstal (een hand-out van de presentatie wordt aan de ter inzage liggende stukken toegevoegd..

Chronologische ontwikkeling van het Vahstal dossier:

- *1998 vaststellingsovereenkomst*
- *Juni 2003 verzoek om arbitrage*
- *Maart 2004 voorstel tot bemiddeling*
- *Documenten bemiddeling*

Mei 2004 rapportage Struijk

Oktober 2004 stedenbouwkundigplan Vahstal

December 2004 programmatisch kader gemeente (onder voorbehoud bestuurlijke besluitvorming)

Februari 2005 conceptontwikkeling en realisatieovereenkomst

Maart 2005 eindrapportage Struijk. (...)

Vahstal wil verder ook 300 woningen voor in de vaststellingsovereenkomst genoemde min 250 en stelt daar als eis bij 2/3 grondgebonden moet zijn (nieuw punt)."

- 4.32 Op 12 april 2005 wordt door het college een conceptbrief van Struijk besproken. Aan deze conceptbrief kan het volgende worden ontleend:

"Ik voeg daar nog aan toe dat in de laatste fase van mijn bemiddeling, u mij heeft verzocht om ook te kijken naar andere geschillen met de heer Vahstal in de gemeente. Het gaat dan met name om woningbouwprojecten en de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hoewel ook op die punten overeenstemming onder handbereik ligt, is zeer onlangs met beide partijen afgesproken die onderwerpen niet in het kader van de overeenkomst voor het Handelsgebouw en omgeving mee te nemen. Wellicht kan in een later stadium daaromtrent – separaat – ook resultaat worden geboekt, waarbij de heer Vahstal ook de bij die onderwerpen behorende claims op en procedures tegen de gemeente zal staken."

- 4.33 In het verslag van de besloten Raadscommissievergadering van 18 april 2005 merkt De Wilde op: - *"De 200 woningen in Vathorst en detailhandel in de oksel van de A28 zijn zaken in de vaststellingsovereenkomst waarin niet wordt bewogen ten opzichte van de vaststellingsovereenkomst."*

- 4.34 In de Raadscommissievergaderingen van 13 juni, 22 en 30 augustus en 27 september 2005 is over (het aangaan van) de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Handelsgebouw e.o. binnen de gemeente gesproken. In dat kader is tevens het zogenaamde Eindvoorstel bemiddelaar Vahstal besproken.

Aan het Eindvoorstel bemiddelaar Vahstal kan het volgende worden ontleend:

"Met deze overeenkomst wordt een van de langst slepende conflicten met Vahstal opgelost. De discussies over het aantal aan te bieden woningen en de bestemming van de op het bedrijfsterrein Vathorst aan te bieden 3000m2 grond blijven (mogelijk) nog een bron van toekomstige meningsverschillen."

- 4.35 In de Raadscommissievergadering van 13 juni 2005 presenteert De Wilde aan de hand van een aantal sheets de stand van zaken omtrent Vahstal. In de sheets worden de resterende geschilpunten benoemd:

"Resterende geschilpunten Vahstal

1. Programma Handelsgebouw

2. Grondprijs Handelsgebouw

3. Nadere afspraken over aanbidding woningen en bedrijfsterrein

4. Karakter overeenkomst"

Ten aanzien van het derde punt, wordt vervolgens – voor zover relevant – in de sheets opgenomen dat:

- *"Geen nadere afspraak over 250 woningen*

- *Verschil van mening blijft bestaan*

4.36 In het verslag staat onder het kopje '3. Vahstal' het volgende weergegeven:

"De Wilde: De stand van zaken bij de laatste bespreking van het dossier Vahstal in de commissie was dat er toen naar verwachting overeenstemming met Vahstal kon worden bereikt, ondanks dat er nog wat 'moeilijke losse eindjes openstonden'. Maar de overeenstemming is nog niet bereikt. Wat nu nog openstaat (aan geschilpunten) betreft het programma van het handelsgebouw, de grondprijs, nadere afspraken over de aanbidding van woning- en bedrijfsterein (dateert nog uit de eerder opgestelde vaststellingsovereenkomst) en het karakter van de nu voorliggende overeenkomst. (...)

De gemeente is voornemens Vahstal 100 woningen in Vathorst aan te bieden en 150 woningen in een gemêleerd pakket in de stad. (...)

Momenteel worden tussen Vahstal en de gemeente de processen over het handelsgebouw afgewikkeld (...) Het resterende deel uit de vaststellingsovereenkomst (de 250 woningen, bedrijventerrein in de oksel van de A28) blijven nog mogelijke geschilpunten (De Wilde, ODV)."

4.37 Op 30 juni en 12 juli 2005 wordt de concept ORH 2005 aangepast. In deze versies is artikel 7 weer teruggebracht naar de eerste twee leden. Daarin is – kort samengevat – vastgelegd dat ten aanzien van de woningbouw vastgehouden wordt aan de bepalingen in de DV 1998.

4.38 Op 9 augustus 2005 wordt het Eindvoorstel bemiddelaar Vahstal en de concept ORH 2005 van 3 augustus 2005 aan de Raadscommissie ECO toegezonden. Het college stelt voor om conform de overeenkomst te besluiten, behoudens een aantal tekstuele aanpassingen.

4.39 In de besloten Raadscommissievergadering ECO van 22 augustus 2005, stelt De Wilde dat het dossier op één punt na is afgehandeld met dit voorstel. Het resterende punt ziet op de kwestie dat Vahstal in Vathorst recht meent te hebben op een bedrijventerrein met detailhandelsbestemming.

4.40 Op 30 augustus 2005 vindt er een Raadscommissievergadering ECO plaats. Hieruit blijkt dat de ORH op de ontwikkeling van het handelsgebouw en omgeving ziet en het college daar ook niks anders onder heeft geschaard. Op de vraag waarom het college nou zo graag voorliggende deal wil sluiten wordt door wethouder De Wilde als volgt gereageerd:

"tijdens het arbitragetraject heeft de commissie het college verzocht te onderzoeken 'hoe er toch uit te komen is met Vahstal'. Vahstal krijgt veel (alle voorstellen van Roel Boer) zitten in het pakket dat nu 'in de aanbidding is)."

Eerder wordt door wethouder De Wilde aangegeven wat de stand van zaken is en wat toegezegd is door Boer. Uit het stuk blijkt dat hetgeen toegezegd is door Boer, ziet op het handelsgebouw en de omgeving:

"De Wilde presenteert een aantal sheets met de stand van zaken . Enkele hoofdpunten:

(..)

- *Toegezegd is (destijds door wethouder Boer) dat Vahstal 11.000 m2 om niet verkrijgt bij de ontwikkeling van het handelsgebouw en omgeving. (...)*

- *Het pakket dat momenteel aan Vahstal wordt aangeboden vertegenwoordigt een waarde van € 6,493 miljoen. Het programma dat destijds door Roel Boer is*

samengesteld vertegenwoordigde een waarde van € 4,2 miljoen. Vahstal biedt momenteel € 2 miljoen.”

- 4.41 Bij brief van 5 september 2005, worden de stukken aan de raadsleden ter inzage gelegd ten behoeve van de vergadering van 27 september 2005. Aan deze brief kan het volgende ontleend worden:

“In deze Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst zijn tussen de gemeente en de heer Vahstal afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het gebied rondom het Handelsgebouw aan de Amsterdamseweg. De afspraken hebben betrekking op het bouwprogramma, de verkoop van grond en de daarbij behorende planologische procedures.”

- 4.42 Vanaf 15 september 2005 geldt er een nieuwe vergaderstructuur voor de raad. Vanaf dan worden de kwesties behandeld in ‘De Ronde’.

- 4.43 In de agenda van De Ronde van 20 september 2005, met als titel: Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Handelsgebouw, wordt door het presidium opgemerkt dat conceptovereenkomst wordt voorgelegd aan de Raad. Hij overweegt daartoe dat bij overeenkomsten die ingrijpende gevolgen kunnen hebben, het college pas van haar bevoegdheid gebruik mag maken als zij de Raad heeft ingelicht. Aan de bijbehorende samenvatting kan het volgende ontleend worden:

“in deze overeenkomst zijn tussen de gemeente en de heer Vahstal afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het gebied rondom het Handelsgebouw aan de Amsterdamseweg. Voor de inhoud van de overeenkomst verwijzen wij u naar het onder geheimhouding ter inzage liggende concept.”

Het bijbehorende concept betreft de versie van 3 augustus 2005, die als aan dit Feitenoverzicht gehecht is.

- 4.44 In de Ronde van 27 september 2005 wordt de concept ORH 2005 d.d. 3 augustus 2005 besproken. De bijlagen die aan de agenda zijn gevoegd betreffen de raadsinformatiebrief, het agendapunt ‘Wensen en bedenkingen De Ronde Vahstal’ en de concept ORH inclusief bijlage zes, die direct achter de concepttekst van de overeenkomst zit. De overige bijlagen van de ORH 2005 zijn niet toegevoegd aan de agenda. Zie daartoe de agenda voor het verslag. In het verslag zelf is de volgende toelichting van De Wilde opgenomen:

“Op verzoek van de raad vinden – nu al zestien maanden durende – onderhandelingen plaats om tot een minnelijke schikking te komen met Vahstal. In 1998 is een vaststellingsovereenkomst opgesteld. Over de uitvoering is verschil van mening ontstaan; toen is de arbitrage gestart. Vahstal wilde alleen het gehele pakket praten. Het betreffen geen nieuwe zaken.”

- 4.45 Op 29 september 2005 tekenen partijen de ORH 2005 en gaan partijen over tot een voortijdige beëindiging van de bindend advies procedure.

- 4.46 De afspraken met betrekking tot het uitnodigen van Vahstal ter bespreking van woningbouwprojecten en het doen van een grondaanbieding van 3000m² in Vathorst, zoals vastgelegd in de DV 1998, blijven ongewijzigd in de ORH 2005. Uitsluitend de in de DV 1998 genoemde uitwerkingstermijn wordt verlengd. Artikel 7 van de ORH 2005 bepaalt in dit verband het volgende:

"7.1. Van de vaststellingsovereenkomst d.d. 24 april 1998 blijven de bepalingen die betrekking hebben op afspraken tussen partijen over rechten van de Ontwikkelaar ten aanzien van woningbouw en de ontwikkeling van 3.000 m2 bvo bedrijfsruimten in Vathorst van kracht, met dien verstande dat de daarin genoemde uitwerkingstermijn van tien jaar gaat gelden vanaf de datum waarop Partijen deze overeenkomst hebben getekend."

Deze zaak wordt behandeld door R.R. Crince le Roy en R.S. Wijling, advocaten
Postbus 30106 3001 DC Rotterdam T 010 – 74 10 650 F 010 – 31 00 223
E r.crincleroy@vanardenne-crincleroy.nl