

Vahstal B de Bruin

Van: Gemeentesecretaris <Gemeentesecretaris@amersfoort.nl>
Verzonden: dinsdag 26 november 2013 11:05
Aan: Wethouder Buijtelaar
CC: 'info@hanbekkers.nl'; Mensink, Jolande; Bolsius, Lucas; 'Digna de Bruin'; B de Bruin
Onderwerp: Afspraken met Hans Vahstal
Bijlagen: Afspraken Vahstal en gemeente nov 2013 2.doc; Afspraken Vahstal en gemeente nov 2013 2.doc; Gespreksverslag woningbouw 21-6-13.pdf

Beste Hans,

Naar aanleiding van de verzoeken van Nico Kamphorst heb ik nogmaals de belangrijkste afspraken met Hans Vahstal kort op een rij gezet. Deze zijn weliswaar allemaal bekend bij de gemeente, maar het lijkt me goed om geen misverstand te laten bestaan. Deze afspraken heb ik met Hans Vahstal kortgesloten.

Uiteraard ben ik bereid nadere informatie te geven als dat nodig mocht zijn.

Vriendelijke groeten< Han

Han Bekkers

Leiderschap en advies

- Bestuurlijk en strategisch advies
- Organisatieontwikkeling
- Interim- en programmamanagement
- Coaching, training en teamontwikkeling

Telefoon: +31 (0)24 645 0395 Mobiel: +31 (0)6 5138 8667 E-mail: info@hanbekkers.nl Internet: www.hanbekkers.nl

Afspraken Vahstal en gemeente

Hieronder volgt een vrij compacte weergave van de onderwerpen waarover het afgelopen jaar intensief is gesproken.

1. Woningbouw.

De gesprekken over de woningbouwclaim (waaronder begrepen Kop Gildenkwartier en Eiland 4 in Vathorst) hebben we in het begin van het traject laten rusten, omdat dit het overleg te veel compliceerde. Later is dit onderwerp wel aan de orde gekomen. Er bleken uiteenlopende inzichten te zijn over de manier waarop de Definitieve Vaststellingsovereenkomst (DV) moet worden geïnterpreteerd (oud-wethouder Boer zou hierop een toelichting kunnen geven), en - daaruit voortvloeiend - de vraag hoe de procedure volgens de DV gevolgd zou moeten worden en wat moet worden verstaan onder het begrip 'marktconform'. Op 21 juni 2012 heb ik hierover een gesprek gevoerd met Digna de Bruin. Bij het tweede deel van dit gesprek was aanwezig Peter van der Pijl, adviseur bij de Brinkgroep.

De insteek van dit gesprek was, hoe we een nieuw getuigenverhoor en bindend adviesprocedure zouden kunnen voorkomen. Wij hebben afgesproken dat we een informele 'fact finding procedure' zouden starten, gecombineerd met een deskundigenadvies, waar het betrof de invulling van het begrip 'marktconform'. Aan de kant van Vahstal werd daarvoor Peter van der Pijl naar voren geschoven, die door mij is geaccepteerd als deskundige. Vanuit de gemeente zou er een inhoudelijk deskundige naar voren worden geschoven of ik zou zelf als zodanig optreden.

Wat betreft het achterhalen van de juiste interpretatie van de DV zou met name oud-wethouder Roel Boer worden gehoord. Hij is door mij benaderd met de vraag of hij bereid zou zijn een mondelinge toelichting te geven op de interpretatie van de DV, in het licht van de daarover vastgelegde schriftelijke interpretatieafspraken. De heer Boer was hiertoe bereid. Ik heb dit telefonisch doorgegeven aan Digna de Bruin.

Van de punten die in de informele 'fact finding procedure' aan de orde zouden moeten komen, is een verslag gemaakt, dat ik aan deze verklaring hecht. Zie bijlage. Het voorstel om de zaak zo af te handelen heb ik voorgelegd aan de betrokken wethouders, die hebben ingestemd met deze procedure.

Ik heb aan Digna gevraagd om met een voorstel te komen voor 'spelregels' hoe we deze 'informele fact finding procedure' op een correcte en heldere wijze zouden kunnen organiseren. Voor deze 'spelregels' zou Digna een concept maken. Deze 'conceptspelregels' zijn door Digna niet meer opgesteld, omdat op een later moment werd afgesproken, dat eerst de gesprekken over de algemene detailhandelskavel in Vathorst afgerond moesten worden.

Hans Vahstal heeft steeds benadrukt dat het OBV voor Vahstal geen partij is, omdat hij uitsluitend met de gemeente afspraken heeft. De gemeente moet een en ander zelf met het

OBV kortsluiten. Om deze reden is ook nog besproken, dat er wellicht bij de informele fact finding procedure ook een vertegenwoordiger van het OBV aanwezig zou moeten zijn.

Kort samengevat betrof het de volgende onderwerpen:

1. Aantal woningen (250 of 375 - toelichting oud-wethouder Boer). Verder: inspannings- of resultaatsverplichting (Boer)?
2. Geldt de afspraak dat de gemeente gemiddeld 50 woningen per jaar zou aanbieden (wethouder Boer)?
3. Kan deze verplichting nu nog worden ingevuld (tot september 2015), of was dit slechts mogelijk tot 2008 (juridisch punt)? Hierover eventueel Struijk horen, die indertijd door de gemeente is ingeschakeld en was belast met opstellen O&R Overeenkomst én het rapporteren over de door hem onderzochte rechten en verplichtingen.
4. 100 woningen (artikel A2 van de DV): maken deze deel uit van de 250/375 woningen of niet? De gemeente en Vahstal zijn het erover eens dat deze woningen niet zijn aangeboden, hoewel dit in de DV is vermeld. Is de gemeente ter zake hiervan inmiddels in verzuim?
5. Hoeveel is er tot nu toe door de gemeente volgens de overeenkomst ingevuld dan wel aangeboden, waar het de woningbouw betreft? Is daarbij de correcte procedure gevolgd (Vahstal terecht of ten onrechte gepasseerd)? Wat kan/moet er nog tot september 2015 worden ingevuld, indien geconcludeerd wordt dat invulling na 2008 nog mogelijk is?

Met betrekking tot deze aspecten en de invulling van het begrip 'marktconform' zou vanuit Vahstal Peter van der Pijl als deskundige naar voren worden geschoven, waarmee ik akkoord ben gegaan.

2. Vierkante meterprijs kavel Bedrijfsruimte Vathorst.

De gesprekken hierover lopen vanaf oktober 2012 tot en met heden. Er is gesproken over vierkante meterprijs, de exacte bestemming en de ontsluiting vanaf de Valutaboulevard, die voor jou essentieel was, alsmede de bepaling van de locatie. In de aanloop naar de locatiekeuze voor de detailhandel in Vathorst heeft Hans Vahstal gevraagd om twee deskundigen (ieder van partijen zou dan een eigen deskundige aanwijzen) met het doel deze een vierkante meterprijs te laten bepalen. Daar heb ik niet mee ingestemd, maar ik heb besloten een taxatie te laten doen door twee onafhankelijke taxateurs. Deze taxaties hebben geleid tot een grondprijsaanbieding van de gemeente aan jou. Daarin stond een vierkante meterprijs van € 319 vermeld. Deze vierkante meterprijs is in beginsel door jou aanvaard, met de kanttekening dat de koopsom moet worden bepaald op basis van deze € 319 x de effectieve meters. Daarnaast is ambtelijk toegezegd, dat naast de bestemming algemene detailhandel in de ruimste zin van het woord ook leisure en horeca zou kunnen worden toegestaan. Tenslotte is overleg gevoerd over een ontsluiting vanaf de Valutaboulevard; deze is inmiddels ambtelijk geaccordeerd, zo heb ik begrepen. Onder deze voorwaarden was Hans Vahstal het eens met de keuze voor kavel 15.

3. Aantallen woningen.

Hans Vahstal heeft een aantal malen gesteld, dat er nog geen woningen zijn aangeboden door de gemeente op de wijze, zoals de overeenkomst dat voorschrijft. Alles wat op enig moment aangeboden is, is niet door een derde gerealiseerd. Hij heeft aangegeven dat volgens hem niet was voldaan aan het begrip 'marktconform' en dat volgens hem ook de procedure niet correct is gevolgd. Hoe de procedure exact moet zijn, zal blijken/volgen uit de informele fact finding procedure. Zie hierboven onder 1.

Ten aanzien van het meningsverschil over de aantallen woningen geldt het volgende. Mijn persoonlijke mening was, dat het onduidelijk was of de locaties, die door Hans Vahstal zijn afgewezen onder dezelfde voorwaarden door de gemeente cq. het OBV aan derden zijn aangeboden. Daarom heb ik met hem afgesproken, dat ik opdracht zou geven een gedetailleerdere analyse te laten maken door de gemeente met betrekking tot hetgeen volgens de gemeente zou zijn ingevuld. Ondanks herhaalde verzoeken van zijn kant om deze analyse te verstrekken, is deze analyse nog steeds in bewerking, omdat de medewerking van het OBV hiervoor nodig was. Op 21 juni hebben we afgesproken dit punt ook mee te nemen in de totale discussie over de woningbouw.

4. Woningbouw Eiland 4 Vathorst.

We hebben een grondprijstaanbieding gedaan, die ik weliswaar zorgvuldig heb laten controleren en besproken, maar die Hans Vahstal betwistte. Hij heeft vervolgens een tegenbod gedaan aan de gemeente. Vervolgens heb ik toegezegd dat er een nieuwe taxatie zou plaatsvinden. Deze taxatie heeft op 13 november geleid tot een aangepaste –lagere- grondprijstaanbieding.

Ik heb geen afspraken gemaakt om twee deskundigen de prijs te laten bepalen. Noch het bijgevoegde verslag noch mijn aantekeningen even enige grond voor een dergelijke afspraak.

5. Kop Gildenkwartier.

Ons meningsverschil over de grondprijs heeft ertoe geleid dat Hans Vahstal een bindend adviesprocedure is begonnen en dat hij aan de gemeente heeft gevraagd een eigen bindend adviseur te benoemen, die samen met zijn bindend adviseur een derde bindend adviseur dient aan te zoeken. Later is afgesproken deze procedure aan te houden tot we meer duidelijkheid hebben gekregen over de kavel in Vathorst. In het overleg van 21 juni is afgesproken dat Kop Gildenkwartier wordt meegenomen in de totale discussie over de woningbouw.