



Noordwijk, 30 oktober 2015

Betreft: **schriftelijke vragen ex art. 49 over ‘Snel betaalbaar bouwen in Offem Zuid’**

Geacht College,

CDA, VVD en Noordwijk Zelfstandig willen dat er zo snel mogelijk wordt gestart met de bouw van betaalbare woningen in Offem Zuid. Uw College wil daarvoor de overeenkomst met Van Rhijn Bouw uit 2001 openbreken. U heeft de gemeenteraad al twee voorstellen gedaan met hoge afkoopbedragen. In combinatie met de bijbehorende voorwaarden en risico's brengen uw voorstellen betaalbare woningbouw eerder verder weg dan dichterbij. Uiteindelijk moeten de Noordwijkers dit betalen.

In januari 2015 stelde u een betaling van XX miljoen euro aan Van Rhijn Bouw voor. Vanwege bezwaren vanuit onze fracties en van Lijst Salman werd dit voorstel teruggenomen. Eind juni 2015 stelde u vervolgens voor ruim 6 miljoen euro te betalen voor de afkoop van het ‘disagio’. Ook dit voorstel heeft het gelukkig tijdens de raad van 2 juli niet gehaald.

Tijdens de raadsvergadering van 8 oktober jl. is er op verzoek van CDA, VVD en Noordwijk Zelfstandig een interpellatiedebat gevoerd over ‘Offem Zuid’ en de contractonderhandelingen met Van Rhijn Bouw. In vervolg hierop en voorafgaand aan de bespreking over een nieuw voorstel vanuit het College, willen wij graag nog duidelijkheid over enkele zaken welke nog spelen of hebben gespeeld.

Dit met het doel te proberen de gemeente te behoeden voor onnodige hoge financiële lasten en risico's bij de realisatie van de bouw.

Wij hebben voor u de volgende vragen:

1. In essentie gaat het wat betreft het contract uit 2001 met Van Rhijn Bouw om een bouwclaim-overeenkomst waarbij een projectontwikkelaar bouwgronden aan de gemeente verkoopt voor een lagere prijs dan waarvoor hij deze zelf heeft aangekocht en in ruil voor dit ‘disagio’ een ‘bouwclaim’ ontvangt. Bent u het hiermee eens?
2. Normaal gesproken ‘verdient’ de ontwikkelaar dit ‘disagio’ (en overige kosten) terug met de ontwikkeling van de woningen uit de ‘bouwclaim.’ Zo is het in hoofdlijn ook in deze overeenkomst afgesproken, alhoewel het aantal bouwclaims onder omstandigheden nog zou kunnen worden verhoogd. Bent u het hiermee eens?

3. Bent u het eens met onze stelling dat nergens in de overeenkomst staat dat het 'disagio' of andere afgesproken vergoedingen nu of in de toekomst in euro's moet worden uitbetaald aan Van Rhijn Bouw? Zo nee, waar staat dit precies? Zou alleen niet het aantal bouwclaims eventueel kunnen toenemen?
4. U wilde/wilt dit 'disagio' met rente alsnog betalen aan Van Rhijn Bouw. Dan is het gezien de essentie van een bouwclaim-overeenkomst toch heel logisch dat u de daarvoor in ruil gegeven 'bouwclaims' weer terug ontvangt? Wij begrijpen niet waarom Van Rhijn Bouw deze dan mag houden. Kunt u dit uitleggen?
5. In januari 2015 heeft u voorgesteld om XX miljoen euro te betalen aan Van Rhijn Bouw, waarbij deze projectontwikkelaar ook nog de bouwclaim voor 240 woningen mocht behouden. U heeft daarbij gesteld dat het noodzakelijk is dat de overeenkomst uit 2001 wordt beëindigd om te komen tot een 'gelijk speelveld' voor alle ontwikkelaars. Tevens zou 'de totale schade' moeten worden betaald en niet alleen het 'disagio'. In juli 2015 wordt er echter ineens niet meer gesproken over de 'gelijke uitgangspositie' of over 'de totale schade'. Heeft u in januari 2015, ten opzichte van de situatie van eind juni 2015, geen argumenten gebruikt die achteraf niet helemaal of zelfs helemaal niet kloppen?
6. Onze fracties zijn van mening dat een overeenkomst uit 2001 – die met Van Rhijn Bouw is afgesloten en hen dus bekend – gewoon aan ons in alle openbaarheid had moeten worden toegestuurd. Want wat is er in het gemeentebelang nog te verbergen? Door u is deze overeenkomst echter zelfs geheim verklaard. Daarmee heeft u de Raad feitelijk op achterstand gezet. Hierdoor werd het ons als raadsleden namelijk praktisch onmogelijk gemaakt om de zaken goed voor te bereiden, uitspraken van de wethouder hierover ter plaatse te controleren en/of de interpretatie van het college op een goede en deskundige wijze te (laten) checken. Bent u het met ons eens dat er geen enkele aanleiding was tot deze geheimhouding? Acht u dit niet ongewenst? Zo nee, hoe past dit dan in de door u zo voorgestane 'transparantie'? Bent u bereid uw komende voorstel openbaar te maken, na de vertrouwelijke bespreking hieromtrent?
7. De toenmalige portefeuillehouder, wethouder Bakker, heeft tijdens enkele overleggen met raads- en commissieleden over deze kwestie meerdere malen uitdrukkelijk gezegd dat in de overeenkomst van 2001 is afgesproken dat er nu moet worden betaald aan Van Rhijn Bouw. In de betreffende overeenkomst blijkt dit in het geheel niet te staan. Hoe verklaart u dit?
8. Wij vernemen de afgelopen tijd van diverse deskundigen op dit gebied dat er mogelijk voldoende aanknopingspunten zijn om de bouwrechten en compensatie zoals beschreven in de overeenkomst uit 2001 ter discussie te stellen. Mede omdat er voor 2008 niet is gebouwd (zie onder andere artikel 5). Heeft u dit onderzocht? En zo nee, waarom is dit niet gedaan gezien het miljoenenbedrag dat op het spel staat?
9. In de meeste gevallen kiest u ervoor om schadeclaims van burgers en ondernemers voor te leggen aan de onafhankelijke rechter. In deze zaak heeft u ervoor gekozen om zonder enige juridische procedure middels een eigen zeer ruime berekening het volle gevraagde bedrag te betalen. Is dat niet heel erg vreemd en ongebruikelijk? Zou het in

een juridische procedure niet altijd minder kunnen worden? Waarom wordt in dit geval en met dit mega bedrag een dergelijke deal voorgesteld, waarbij Van Rhijn Bouw volledig wordt gecompenseerd en mogelijk zelfs meer dan dat?

10. Wethouder Bakker heeft er alles aan gedaan om de gemeenteraad te overtuigen akkoord te gaan met het betalen van XX miljoen euro en het instemmen met een nieuwe overeenkomst. Vooral dankzij de volhardende inzet van onze fracties en van Lijst Salman is het oorspronkelijke voorstel in februari 2015 van tafel gegaan. Waarom heeft u toen pas een advocatenkantoor ingehuurd, terwijl het om zo een enorm bedrag ging?

11. Eind juni 2015 komt er een nieuw voorstel van uw College waarbij ruim 6 miljoen euro moet worden betaald. Ondanks alle door de hierboven genoemde fracties aangegeven risico's (onder andere wat betreft de bouwclaims ingeval van een faillissement, het geen haast meer hebben vanuit de zijde van de projectontwikkelaar, het mogelijk niet nodig zijn van dit bedrag indien goed wordt onderhandeld of wordt voorgelegd aan de rechter, etc.), heeft u tijdens de raadsvergadering van 2 juli jl. alles op alles gezet om dit besluit 'er door te drukken'. Uw voorgestelde eenzijdige besluit ('op voorhand 6 miljoen in principe beschikbaar stellen') verzwakt per definitie de onderhandelingspositie van de gemeente omdat u tijdens de verdere onderhandelingen onder andere niet meer kunt schermen met het argument dat de gemeenteraad dit bedrag waarschijnlijk niet voor 100% zal goedkeuren. Die 'buit' is immers dan al binnen voor de projectontwikkelaar!
Waarom luistert u niet naar de goede argumenten van raadsleden die u er eerder wel (met veel moeite) van hebben overtuigd niet akkoord te gaan met de door u voorgestelde betaling van XX miljoen euro?
In de gemeenteraad van juli 2015 stelt u in uw slotbetoog dat er een concept overeenkomst is, die u ons nooit voorgelegd heeft, en nog steeds niet. U wilde een akkoord van de Raad zonder dat de Raad haar controlerende taak kon uitoefenen op dit punt. U treft gelukkig een Raad tegenover u die mogelijke uitgaven van miljoenen vooraf wel wil controleren en leerpunten uit het verleden (bijvoorbeeld uit dossiers als het zwembad) wil toepassen. Waarom wil het College dit niet?

12. Tijdens de raadsvergaderingen van 25 juni en 2 juli 2015 bevreedde ons de reactie van de wethouder Van Duin zeer. Terwijl de raadsleden van de eerder genoemde fracties zich voluit inzetten tegen het al 'beschikbaar stellen' van een bedrag van meer dan 6 miljoen euro, maakte de wethouder zich vooral zorgen over de vraag hoe dit bij projectontwikkelaar Van Rhijn Bouw zou overkomen. Wij hebben ons hierover zeer verbaasd omdat dit nooit een argument mag zijn om dan maar akkoord te gaan met een betaling van vele miljoenen euro's. De wethouder was het hier duidelijk niet mee eens en heeft ook gedreigd te stoppen met Offem Zuid en zich alleen nog maar te richten op Bronsgeest. Mede gezien al het bovenstaande, acht u deze reactie niet ongepast?

13. Door CDA, VVD en Noordwijk Zelfstandig is een motie ingediend om nu zo snel mogelijk uitvoering te geven aan de overeenkomst uit 2001 en Van Rhijn Bouw in de gelegenheid te stellen te komen tot de bouw van de afgesproken woningen in Offem Zuid. Dat voorkomt de uitbetaling van vele miljoenen euro's aan Van Rhijn Bouw en draagt daardoor bij aan de realisering van honderden goedkope en betaalbare woningen. Waarom neemt u deze motie niet over?

14. Door CDA, VVD en Noordwijk Zelfstandig is een motie ingediend voor een onafhankelijk onderzoek / second opinion omtrent de inhoud van uw voorstellen. Dit heeft eerder in het geval van het contract met Heijmans over de woningbouw rond het zwembad de gemeente veel geld bespaard; wellicht zelfs vele miljoenen. Waarom hanteert u niet een zelfde aanpak die onze gemeenschap opnieuw veel geld zou kunnen besparen?
15. Eén van de door ons aangedragen argumenten om nu niet tot betaling over te gaan is geweest: “wat gebeurt er in geval van een faillissement van Van Rhijn Bouw?” Is dit argument inmiddels onderzocht en heeft u daar een antwoord op?
16. Graag willen wij ook open kunnen overleggen met het college over onze bevindingen die nooit (eerder) aan de raad kenbaar zijn gemaakt. Hier willen wij u ook vragen over kunnen stellen in de openbaarheid. Wij willen graag nog eens opnieuw alle argumenten voor en tegen open en kritisch bekijken. Ook over wat tot nu toe in diverse voorstellen en brieven is toegestuurd. Bent u bereid deze punten in openheid aan ons voor te leggen en te bespreken?

Namens de fracties van CDA, VVD en Noordwijk Zelfstandig