

H.J. Kleian

ONS KENMERK: 1195673
UW KENMERK: HT2022022
UW BRIEF VAN: 24 februari 2022
BEHANDELD DOOR: Rick Dusée
ONDERWERP: vragen ex art. 43 RvO Koop- en ontwikkelovereenkomst Middengebied Steenenburg
AANTAL BIJLAGEN: 0
DATUM: 19 april 2022
VERZ: 19 april 2022

Beste meneer Kleian,

In antwoord op uw brief van 24 februari 2022 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de Koop- en ontwikkelovereenkomst Middengebied Steenenburg.

Vraag 1

Is deze overeenkomst inmiddels getekend, zo ja wanneer en kan die, met inbegrip van onderliggende stukken, worden ingezien?

Antwoord

De Koop- en ontwikkelovereenkomst Middengebied Steenenburg is op 23 februari 2022 getekend met Steenenburg Vastgoed I B.V.

We zullen de overeenkomst met inbegrip van alle bijlagen vertrouwelijk voor de leden van de raad ter inzage leggen en hebben besloten hierover geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, onder b. en g. van de Wet openbaarheid bestuur.

Vraag 2

Heeft u een marktverkenning gedaan om te bezien of er andere serieuze gegadigden waren? Zo ja, kan de raad kennis nemen van die marktverkenning?

Antwoord

Vanaf 2015 zijn we in gesprek met Jan Kelders Beheer over de integrale ontwikkeling van Landgoed Steenenburg. Dat heeft geresulteerd in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie stad-land Steenenburg', die de basis vormde voor het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan én de drie overeenkomsten met Jan Kelders Beheer (d.d. november 2018) voor de campusontwikkeling.

In 2019 hebben wij een marktconsultatie uitgevoerd voor het Middengebied, waarbij we onder andere verschillende ontwikkelaars en makelaars hebben bevestigd over de potentie van het Middengebied. Integraliteit en kwaliteit van de ontwikkeling van het landgoed werden daarbij als sterke argumenten aangedragen door partijen.

We zullen de vragen en antwoorden van de marktconsultatie vertrouwelijk voor de leden van de raad ter inzage leggen. Ook hierover hebben wij besloten geheimhouding op te leggen op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 10, lid 2, onder b. en g. van de Wet openbaarheid bestuur.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E INFO@HEUSDEN.NL

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

Bankrelatie
NL54NGH0285003909

Vraag 3

Indien u geen marktverkenning heeft gedaan, op welke gronden komt u dan tot de slotsom dat Jan Kelders Beheer of diens dochteronderneming Steenenburg Vastgoed BV I, de enige serieuze gegadigde is, anders dan de summiere onderbouwing in de RIB incl. bijlage?

Antwoord

In het antwoord op vraag 2 geven wij aan dat wij in 2019 een marktconsultatie hebben uitgevoerd.

De keuze voor Steenenburg Vastgoed I B.V. (indirecte zeggenschap van Jan Kelders Beheer) is gestoeld op het gegeven dat de ontwikkeling en exploitatie van de campus en het Middengebied door één partij een integrale aanpak, visie en exploitatie oplevert. De beoogde samenhangen in het gebied krijgen hierdoor een grotere kans van slagen. De meerwaarde van deze samenwerking en de drijvende kracht van Jan Kelders Beheer voor de ontwikkeling van Landgoed Steenenburg hebben zich ook getoond in gesprekken met derden. Een blijvende betrokkenheid van Jan Kelders Beheer biedt naar onze mening meer garanties op succes dan een willekeurige bouwer die nu pas betrokken raakt bij Landgoed Steenenburg.

Vraag 4

Moet hieronder ook worden verstaan de, als gevolg van marktontwikkeling en gewijzigde programma('s), hogere verkoopwaarde van de grotere appartementen en patiobungalows?

Voorafgaand aan de vraag staat in de brief:

Voor de concretisering van de afspraken over verkoop en ontwikkeling zijn in het collegevoorstel een aantal kaders geformuleerd. Eén van die punten is het hanteren van een verrekeningsclausule voor hogere grondwaardes als gevolg van gewijzigd(e) programma('s).

Antwoord

Hiertoe wordt inderdaad ook verstaan een hogere verkoopwaarde van grotere appartementen en patiowoningen. Marktontwikkelingen worden niet verrekend; wel is er sprake van een jaarlijkse indexering.

Vraag 5

Indien vraag 4 ontkennend wordt beantwoord, hoe heeft u dan geborgd dat de gemeente ook voor wat betreft dat punt, meedeelt in hogere opbrengsten?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Indien een marktpartij zich niet kan vinden in het bovenbedoelde besluit van het college en in rechte op komt tegen dat besluit op basis van het voornoemde arrest. Wat zijn dan de mogelijke (financiële) consequenties voor de gemeente of is vastgelegd dat die voor rekening van Jan Kelders Beheer/Steenenburg Vastgoed BV I komen?

Antwoord

In het geval van een gerechtelijke procedure zullen we de eis(en) moeten bestuderen en de uitspraak van de rechter moeten afwachten. Pas daarna kunnen we een uitspraak doen over eventuele gevolgen. Over deze specifieke situatie zijn geen afspraken opgenomen in de overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees