

Vragen divers

Onderwerp: Nieuwbouwplan De Graver

Gesteld door:	SvV / Fred Emmerik
Datum:	31 oktober 2024
Portefeuillehouder:	A. Ederveen
Teammanager:	Karin Keulers / I. Simons
Deadline:	1 december 2024

Vraag:

SvV verzoekt om op korte termijn op onderstaand bericht te reageren:

Aan: leden Gemeenteraad gemeente Valkenswaard
d.d. 29 oktober 2024

In het Eindhovens Dagblad van zaterdag 26 oktober 2024 heeft u ongetwijfeld het artikel gelezen met als titel: 'Starters verbijsterd door verscheuren koopcontract'. Aangezien ook mijn naam in dat artikel vermeld wordt, hecht ik eraan u juist en volledig te informeren en te voorzien van mijn perspectief op dit dossier. Zoals vaak namelijk is een krantenartikel in het Eindhovens Dagblad tendentiekus, eenzijdig en staat het vol feitelijke onjuistheden.

Op 28 juli 2023 is door mijn opdrachtgever in deze, Bureau Aard Vastgoed BV, een complete aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 22 woonappartementen en een maatschappelijke ruimte aan de Kerstroosstraat 20 (De Graver).

Daar is overigens op dat moment al een traject van bijna 2 jaar aan goed en constructief overleg met de ambtenaren en verantwoordelijke wethouders aan voorafgegaan waarbij reeds op 18 maart 2021 (!) de eerste Bibob vragenlijst ingevuld en wel bij de gemeente is ingediend.

Op 14 september 2023 wordt op verzoek van de gemeente voor de tweede keer een Bibob vragenlijst ingevuld en ingeleverd. Na ruim drie maanden radiostilte wordt door de gemeente om nadere informatie gevraagd, hetgeen prompt, te weten op 4 januari 2024 door de ontwikkelaar wordt verstrekt. Pas 5 maanden (!) later, te weten op 5 juni 2024 wordt door de gemeente gemeld dat zij dan pas net het LBB (Landelijk Bureau Bibob) ingeschakeld hebben.

Het LBB is een speciaal opgericht bureau waar onder meer gemeentes gebruik van kunnen maken voor Bibob toetsingen. Dit bureau beschikt over een groot scala aan faciliteiten en informatievoorzieningen en bevoegdheden om de toetsing efficiënt en doeltreffend te kunnen uitvoeren. Anders dan de gemeente heeft dit bureau bijvoorbeeld ook toegang tot gegevens van de belastingdienst, Fiod enz. En belangrijk: het LBB moet een toetsing binnen 8 weken uitvoeren. Op 6 augustus 2024 laat de gemeente weten dat het LBB positief heeft gereageerd en dat de signalen op groen staan. Maar dan heeft de weg die de gemeente (lees: de verantwoordelijke bestuurder, te weten de burgemeester) in het kader van Bibob heeft gekozen, inmiddels ook al bijna een jaar (!) geduurd.

Helaas was hiermee deze klucht nog niet ten einde. Het simpelweg plaatsen van een handtekening door de burgemeester onder een laatste document (te weten de anterieure overeenkomst die reeds eind oktober 2023 ondertekend door de ontwikkelaar retour is gezonden aan de gemeente) benodigd voor het afgeven van de ontwerpbesluiting voor de omgevingsvergunning, moet vervolgens wederom 10 weken (!) duren.

Op 17 oktober jl. wordt dan eindelijk de ontwerpbesluiting gepubliceerd. Al met al zijn

we nu dus ruim 14 maanden verder na het indienen van een complete bouwaanvraag. Ik ben inmiddels ruim 30 jaar (nieuwbouw)makelaar en heb vele verkooptrajecten begeleid maar dit heb ik nog nooit meegemaakt. En hopelijk bent u het met mij eens dat als we dit normaal gaan vinden, we met name de starters op de woningmarkt volledig in de kou laten staan.

In het artikel in het ED wordt melding gemaakt dat de kopers van het plan De Graver 'plots' met de ontbinding werden geconfronteerd en dat 'ze (lees: 'de ontwikkelaar') er blijkbaar zelf voor hebben gekozen om die info niet met de kopers te delen'. Dit is pertinent onjuist.

Reeds bij het ondertekenen van de koopovereenkomsten zijn alle kopers er in een persoonlijke afspraak met mij op gewezen dat er - zoals overigens altijd - een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst is opgenomen waarbij niet alleen de ontwikkelaar maar ook de kopers op enig moment kunnen ontbinden als er niet binnen een redelijke termijn een omgevingsvergunning is verleend. In het vervolgtraject zijn alle kopers op meerdere malen door mij per mail geïnformeerd over de ongekend traag verlopende procedure. Zij wisten aldus wel degelijk dat de deadline in gevaar zou komen als de procedure te lang zou gaan duren.

Op 27-5-2024 heb ik als makelaar aan de burgemeester per mail een brandbrief verzonden dat door de trage Bibob afhandeling, kopers in de problemen zouden gaan komen. Zie mijn mail in de bijlage. Dus de burgemeester kan daarom niet stellen dat hij niet op de hoogte was van de grote urgentie en het feit dat dit schade tot gevolg zou gaan hebben.

Ook door de ontwikkelaar zijn gedurende de procedure meerdere brandbrieven naar de gemeente verzonden waarin dringend verzocht wordt om voortgang in het kader van de vergunningverlening om daarmee anders onvermijdelijke financiële consequenties voor de kopers te voorkomen. Helaas wordt hierop niet gereageerd. Het gevolg is een ontbinding van de koopovereenkomsten.

Ik wil hier duidelijk benadrukken dat ik en ook de projectontwikkelaar voorstander zijn van een Bibob toetsing omdat hiermee dubieuze partijen buiten de deur worden gehouden. Echter in dit geval is door de burgemeester gekozen voor een onnodig lange en daardoor onzorgvuldige weg. In plaats van direct al in september 2023 het LBB in te schakelen is de burgemeester zelf begonnen aan een langdradig onderzoek terwijl hij daarvoor niet de kennis en de middelen beschikbaar heeft. Pas 10 maanden later schakelt hij dan eindelijk het LBB in. Dit terwijl de ontwikkelaar de gemeente Valkenswaard ook nog eens op 1 februari 2024 heeft geïnformeerd dat zij zojuist in de buurgemeente Waalre een positieve LBB toetsing hadden doorlopen.

De gemeenteraad controleert de taken die burgemeester en wethouders uitvoeren. In het kader van de wet Bibob is echter uitsluitend de burgemeester de verantwoordelijke bestuurder. Zoals ook al gemeld in mijn brandbrief aan de burgemeester gaat het mij in dit kader niet om het inhoudelijke dossier want ik begrijp dat de burgemeester daar niets over mag mededelen. Een leemte in de wet Bibob is echter dat er geen wettelijke termijnen aan verbonden zijn (anders dan de in beginsel 8 weken die het LBB onderzoek kent). De burgemeester ontloopt daarmee echter wel heel makkelijk zijn verantwoordelijkheid door nu simpelweg te stellen dat hij geen termijnen heeft overschreden. Dat klopt ook wel want als er geen termijnen zijn, dan kan je deze ook niet overschrijven. Maar daarmee kan het nog wel kwalificeren als 'onbehoorlijk bestuur'.

Uiteraard ben ik desgewenst graag tot een nadere toelichting bereid.

In afwachting van uw reactie,
Met vriendelijke groet,

registermakelaar/taxateur
lid NVM

Reactie (in aanvulling op de vragen van de fracties van H&G en VVD):

De beleving van de makelaar over van de gang van zaken is niet conform de daadwerkelijke praktijk.

Nadat de aanvraag is ontvangen is, zoals gebruikelijk, een ontvangstbevestiging gestuurd en is het dossier in behandeling genomen. Daarna zijn aanvullende vragen gesteld en ontbrekende stukken opgevraagd. Deze zijn nodig voor een ontvankelijke aanvraag.

Reeds in december 2023, herhaald in april 2024, is ontwikkelaar medegedeeld dat na het doorlopen van het gemeentelijk onderzoek een Bibob-advies gevraagd zou worden. Dit kan pas ná afronding van het eigen onderzoek, waardoor het advies pas in juni aangevraagd kon worden. Het starten van het eigen onderzoek door de gemeente is conform de Bibob-beleidsregels, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente heeft in december 2023 de ontwikkelaar geïnformeerd over het 'on hold' zetten van de termijn van de vergunningaanvraag. We zijn niet op de hoogte of en hoe de ontwikkelaar deze beslissing met zijn relaties besproken heeft. De makelaar is overigens voor de gemeente geen betrokken partij bij de vergunningaanvraag. De burgemeester kan daarom geen informatie met de makelaar delen. Het is aan de aanvrager van de omgevingsvergunning, de ontwikkelaar, om informatie met de makelaar te delen.

Na ontvangst van het LBB-advies (begin augustus) is de behandeling weer opgestart. Tot het aangaan van de anterieure overeenkomst was nog niet door het college besloten. Het opstellen van een integraal advies hiertoe en de daarop volgende bestuurlijke bespreking en besluitvorming vergt enige weken. De hoeveelheid tijd die dat in dit specifieke geval heeft gekost is niet anders dan in andere gevallen. Vlak voor de geplande besluitvorming kwamen vanuit de, voormalige, kopers de eerste berichten over ontbinding van de koopovereenkomsten binnen. Het college wilde hierover eerst nader worden geïnformeerd, alvorens te besluiten over de overeenkomst. Dit heeft tot twee weken uitstel geleid, een totaal van 7 weken i.p.v. 5.