

Aan de voorzitter en de leden van de gemeenteraad Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA Valkenswaard

Betreft: grondverkoop Kromstraat 28 en 30 te Valkenswaard

Valkenswaard, 26 januari 2022

Geachte voorzitter en leden van de gemeenteraad van Valkenswaard!

In de vergadering van de raadscommissie van 12 januari 2022, maar ook al in de raadsvergadering van 25 november 2021, heeft u onder meer gesproken over de verkoop van gemeentegrond aan de bewoners van de Kromstraat 28 en 30. Deze grondverkoop heeft mijn aandacht getrokken, omdat ik in de periode 2017 - 2019 zelf een slechte ervaring heb opgedaan in verband met de koop van grond van de gemeente Valkenswaard. Vanwege die slechte ervaring heb ik de vergaderstukken over de grondverkoop dan ook extra aandachtig bestudeerd. Hierdoor is bij mij de vraag gerezen of het de gemeenteraad daadwerkelijk is gelukt om alle relevante en noodzakelijke informatie over de grondverkoop 'Amundsenhal' boven tafel te krijgen, teneinde tot een weloverwogen oordeel te kunnen komen en de controlerende taak naar behoren te kunnen uitoefenen.

Ik vind dat er nog informatie ontbreekt.

Slechte ervaring

Mijn ervaring vs. de gang van zaken bij de bewoner Kromstraat 28.

De bewoner van de Kromstraat 28 is wethouder en heeft in zijn portefeuille onder meer de onderwerpen "financiën, eigendommen, grondzaken en grondexploitatie". Eerder was hij raadslid.

De functies van de bewoner Kromstraat 28 vind ik relevant, omdat het hier gaat om grondtransacties, grondprijzen en gelijke behandeling.

Ik neem aan dat u die mening deelt.

In de periode dat de bewoner Kromstraat 28 nog raadslid was heeft hij meerdere keren met de gemeente contact gezocht om grond achter zijn woning te kunnen kopen. Hij wist dat er een eventuele planontwikkeling aanstaande was. Dat lees ik in zijn brief van 14 november 2017. En dat hij meerdere keren aan de deur heeft gerammeld bij de gemeente lees ik in het B&W-advies van februari 2019 (onder het kopje 'voorgeschiedenis').

Ik vraag mij af of de bewoner Kromstraat 28 wist dat het voor de grondprijs uitmaakt of een stuk grond wordt gekocht, vóór een planontwikkeling of daarna. De reden dat ik mij deze vraag stel is gelegen in de koop van grond van de gemeente Valkenswaard, waar ik in de periode 2017 - 2019 zelf mee te maken heb gehad.

Ik was destijds, als bewoner, niet op de hoogte van een mogelijke planontwikkeling bij mij naast, laat staan dat ik wist dat het voor de grondprijs uitmaakt of je gemeentegrond koopt vóór of ná een planontwikkeling. Daar kwam ik destijds helaas pas achter bij het contact met de betrokken ambtenaar over de koop van gemeentegrond. Toen bleek mij dat de grondprijs via een taxatie was afgeleid uit de grondexploitatie De Vlasakker 3/ De Vlasroot 14: op basis van een planontwikkeling dus. Toen ik daarop aangaf dat het volgens mij om pure restgrond gaat, waar eigenlijk € 95,- per m² voor betaald hoort te worden, werd mij aangegeven dat ik daar maar niet op door moest gaan, omdat zij anders niet zou weten hoe de wethouder daar op zou reageren. Daardoor voelde het grondaanbod van de gemeente voor mij als een bod van "slikken of stikken". Ik ben van mening dat het college destijds heeft getoond dat het niet bepaald beschikt over een "moreel kompas". De gekochte grond, per m² betaald met bijna € 249,-, ligt namelijk ook nog eens deels ingeklemd tussen drie aangrenzende percelen, waardoor je er amper iets mee kunt. Het is wérkelijk restgrond. Terecht gebruikte de betrokken ambtenaar in e-mails dan ook de term 'restgrond', alleen was de prijs er niet naar.

Indien ik als bewoner destijds had geweten dat naast mij een planontwikkeling aanstaande was én dat het voor de grondprijs uitmaakt of je grond van de gemeente koopt vóór of ná een planontwikkeling, dan had ik destijds ook wel regelmatig bij de gemeente aan de deur gerammeld, net als de wethouder. Niets menselijks is mij vreemd. Maar het liep dus anders. Wat de grondaankoop destijds extra zuur maakt is dat een buurman in 2014 wél een mooi stukje grond van de gemeente kon kopen, zoals dat hoort, voor de prijs van restgrond.

In verband met de koop van grond waar ik in 2017 - 2019 bij betrokken was, in vergelijking met de grondverkoop Kromstraat 28 en 30, moet mij nog iets anders van het hart. Namens het college is in de vergadering van de raadscommissie van 12 januari 2022 het volgende aangegeven (zo goed als mogelijk letterlijk geciteerd):

- "de grondverkoop is gegaan, zoals dat in alle andere gevallen bij andere inwoners op de zelfde manier gaat"
- in deze zaak is een taxatie gedaan van de grond, terwijl in andere gevallen een vaste waarde voor de verkoop is"
- en over bodemvervuiling wordt tot slot een betoog van verontwaardiging afgestoken, dat krachtig wordt ondersteund met deze woorden: aantijgingen, verdachtmakingen, beschadigend en laakbaar.

Deze inbreng van het college is bij mij écht in het verkeerde keelgat geschoten. Ik wist namelijk niet van de planvorming naast mij en dat je door grond te kopen, voorafgaand aan een planontwikkeling, een gunstigere grondprijs kunt krijgen, dan wanneer er al sprake is van een planontwikkeling. Daarnaast heb ik destijds te maken gehad met een taxatie (dus niet een vaste waarde voor de verkoop), alleen was die bij mij op basis van een exploitatieplan (waarbij dus al sprake was van een planontwikkeling). Daardoor kreeg ik, bij deels slecht bruikbare grond, ook nog eens met de hoofdprijs te maken.

Ik betaalde € 249/m², de wethouder € 184,-m². En de prijs die ik eigenlijk had moeten betalen, omdat het echte restgrond betreft bedraagt € 95,-m².

Ik voel mij financieel benadeeld en niet gelijk behandeld.

Ontbrekende informatie

Zoals ik aan het begin van mijn brief al heb aangegeven ontbreekt er nog informatie.

Hierdoor kan de raad, naar mijn mening, met de 'informatie tot nu toe' niet met droge ogen vaststellen 'dat er niks aan de hand' is. Dat was echter wél het signaal van de vergadering van de raadscommissie van 12 januari 2022, tenminste zoals ik het heb ervaren.

Mij lijkt dat u er als raadslid 100% van overtuigd moet (willen) zijn dat er geen enkele twijfel over bestaat dat u over alle benodigde gegevens beschikt, gelet op uw controlerende taak. Volgens mij moet u alle relevante informatie (willen) hebben om, naar eer en geweten, tot een weloverwogen oordeel over de grondverkoop te kunnen komen. In lijn met de Wet Dualisering Gemeentebestuur mag het daarbij bovendien niet uitmaken of u in de raad zit namens een oppositie- of een coalitiepartij. Zeker in de uitvoering van uw controlerende taak moet u zich immers op geen enkele wijze belemmerd voelen en al zeker niet door het college. Dat is immers de strekking van genoemde wet. Een en ander lijkt voor zich te spreken, maar toch.

Suggestie

Na lezing van de stukken heb ik, als bewoner, behoefte aan een onafhankelijk onderzoek, door een ter zake kundige derde. Mag ik u hiertoe de suggestie doen? Het gaat namelijk om een weerbarstige materie, waarvan je niet van een 'gemiddeld raadslid' kunt verwachten dat die alles in voldoende mate overziet, begrijpt én doorziet. Natuurlijk is het aan de raad om mijn suggestie wel of niet over te nemen.

Onderstaand ga ik verder in op informatie die ik mis.

Hekwerk

Volgens artikel 10 van de koopovereenkomst (grondverkoop Kromstraat 28) is overeengekomen dat de erfafscheiding door de gemeente wordt verwijderd en verplaatst naar de nieuwe kadastrale grens. Deze afspraak verbaast mij. De vragen die bij mij opkomen zijn deze:

- wanneer is door het gemeentebestuur de model koopovereenkomst vastgesteld en hoe ziet die er uit?
- artikel 10 lijkt een aanpassing te moeten zijn op een eerder door het gemeentebestuur vastgestelde model koopovereenkomst. Immers is niet bij elke grondverkoop een hekwerk in het geding. Klopt deze aanname en is er misschien bij meer artikelen afgeweken van een vastgestelde model koopovereenkomst?
- is er tussen de bewoner en de gemeente onderhandeld in verband met het vaststellen van de koopovereenkomst Kromstraat 28? En zo ja, wie waren daar dan bij betrokken?
- mocht met artikel 10 inderdaad een vastgestelde model koopovereenkomst zijn aangepast: hoe zit het dan met andere bewoners? Krijgen die ook de gelegenheid om over de model koopovereenkomst te onderhandelen?
- het hekwerk wordt verwijderd en verplaatst door de gemeente. Zijn er afspraken gemaakt over de kosten die hiermee gemoeid zijn? Is daarover een schriftelijke afspraak vastgelegd? Is voor de verwijdering en verplaatsing van het hekwerk een extern bedrijf ingeschakeld of niet? Wat zijn de kosten van een en ander? Kan op basis van navolgbare informatie, objectief worden vastgesteld dat de functie(s) van de bewoner in relatie tot de tegenpartij, zijnde de gemeente, geen probleem is wat betreft de (schijn van) belangenverstrengeling?

Besluitvorming stedenbouwkundig plan

In de stukken heb ik gelezen dat het college aan de grondverkoop de voorwaarde heeft verbonden dat die verkoop mogelijk is, mits de ontwikkeling van het totale Amundensenhalterrein dit toelaat. Door de beschikbare informatie zijn bij mij de volgende vragen gerezen:

- hoe ziet het besluitvormingsproces er uit, dat heeft geleid tot het 'stedenbouwkundig voorkeursmodel', op basis waarvan besloten is dat er restgrond overbleef, die aan de bewoners van de Kromstraat 28 en 30 kon worden verkocht?
- ligt de verantwoordelijkheid om een stedenbouwkundig model vast te stellen bij het college of ligt die bij de raad, en is die bevoegdheid eerder ooit bestuurlijk vastgelegd? Hoe is dit eerder gegaan bij andere locaties in Valkenswaard?
- in het B&W-advies van 30 juni 2020 wordt wat gezegd over onder meer de 'Amundsenstraat', op bladzijde 4 van dit advies. Uit de tekst blijkt dat er een voorkeursmodel is. Ik heb in de stukken echter nergens een uitgebreide toelichting gelezen, waar uit valt op te maken welke stedenbouwkundige modellen er nog meer zijn bekeken voor het terrein van de Amundsenhal. Een voorkeursmodel impliceert immers dat er andere modellen zijn onderzocht.... Ik mis dus de analyse, met kaartjes, waarbij met 'voors- en tegens' is geredeneerd waarom welke stedenbouwkundige modellen zijn afgefallen en waarom het voorkeursmodel tot slot is boven komen drijven. Is er misschien nog een B&W-advies? Mis ik iets?
- welke wethouders waren eigenlijk aanwezig / betrokken bij de B&W-adviezen en de besluitvorming inzake de stedenbouwkundige modellen?
- overigens: je zou toch denken dat je pas kunt spreken over 'restgrond' wanneer op basis van een marktonderzoek is vastgesteld dat geen enkele projectontwikkelaar interesse heeft om het totale 'Amundensenhalterrein' te willen ontwikkelen? Zijn er ontwikkelaars benaderd om interesse te peilen? Is er een overzicht?
- door de aan Kromstraat 28 en 30 verkochte grond is er feitelijk wat ruimte afgesnoept van het totale 'Amundensenhalterrein'. Hierdoor kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden van dit Amundensenhalterrein toch alleen maar worden beperkt? Het gaat wel om 155m2!! Dat is, geredeneerd vanuit ontwikkelingsmogelijkheden, helemaal geen 'restgrond'!! Die ruimte had immers goed gebruikt kunnen worden voor een extra woning (bij sociale woningbouw zelfs twee!), voor waterberging, voor parkeren of voor groen. De nu verkochte grond had een projectontwikkelaar ongetwijfeld kunnen gebruiken om een extra kwaliteitsslag te maken. En nu er twee sociale (koop/huur)woningen niet gerealiseerd kunnen worden betekent dit ook nog eens dat twee gezinnen niet aan woonruimte geholpen kunnen worden... Past dat bij "bouwen, bouwen, bouwen"? Ik vraag me oprecht af hoe, op basis van objectieve argumenten, besloten kan zijn om de aan de Kromstraat 28 en 30 verkochte grond als 'restgrond' te kwalificeren. Hier snap ik echt niets van.

Verwarring Amundsenstraat - Emmastraat

Ik begreep dat er verwarring is over een ruil met Woningbelang, waardoor de aanvankelijk voor de locatie Amundsenhal gedachte sociale woningbouw werd verplaatst naar de Emmalaan. Ik vind dat onbegrijpelijk. Het gaat niet om een pakje boter, toch? Dit gaat echt ergens over. Daar moet dus ergens iets over op papier zijn gezet. Mij lijkt dat het niet waar kan zijn, niet waar mag zijn, dat hierover geen schriftelijke afspraken zijn vastgelegd.

Door gemeente aan de Provincie verstrekte informatie

In de brief van de provincie dd. 11 november 2020 lees ik dat wordt gesproken over 'restgrond'. Dit roept bij mij de vraag op of die term ook gebruikt is in de door de gemeente aan de provincie aangereikte informatie. Heeft de provincie van de gemeente misschien wél een analyse ontvangen, waaruit blijkt dat uit meer stedenbouwkundige modellen één voorkeursmodel is gekozen? Hoe heeft de provincie anders kunnen vaststellen dat er inderdaad sprake is van 'restgrond', die niet nodig is voor de totale ontwikkeling van de locatie Amundsenstraat?

In de brief van de provincie is onder meer aangegeven dat er sprake is van een nieuwe bestemming (tuin). Hoe moet ik dit begrijpen? Volgens www.ruimtelijkeplannen.nl gaat het om de bestemming 'Sport'. Daarbij is in de koopovereenkomst overeengekomen dat het verkochte mag worden gebruikt conform de bestemming 'wonen'. Dat is toch raar? En hoe verhoudt zich dit tot de uitgevoerde taxatie? Grond met de bestemming 'wonen' heeft een hogere waarde (is duurder), dan wanneer er sprake is van de bestemming tuin of sport ... Ik vind dat raar, of ben ik misschien de enige?

Het kan zijn dat mijn brief niet wordt betrokken bij de behandeling van het agendapunt over de grondverkoop 'Amundsenhal'. Dat is niet aan mij om daar over te beslissen.

Mogelijk past de ontvangst bij u van mijn brief, op een laat moment, misschien niet in de procedures van de gemeenteraad. Dat weet ik als bewoner niet.

Het zou wel jammer zijn indien ik mijn brief voor niets heb geschreven. Ik denk namelijk dat de boodschap belangrijk genoeg is, zeker ook in verband met de controlerende taak van de raad en de informatie die nog mist.

Met vriendelijke groet,

