



Artikel 38 vragen SP en VVD over de realisatie- en vaststellingsovereenkomst
Tempelierstraat / Raamsingel

1. De realisatieovereenkomst, hierna te noemen de overeenkomst, tussen de gemeente en HBB van 26 januari 2010 verklaart de Algemene Voorwaarden van toepassing, onder meer de artikelen 2.2 en 2.7 waarin wordt bepaald dat erfdienstbaarheden aan de koper worden overgedragen en wel voor rekening van de koper. Indien er sprake van tegenstrijdigheden dan prevaleert de overeenkomst. In artikel 25 van de overeenkomst, die gaat over het afkopen van de erfdienstbaarheid wordt uitsluitend de naam van Schröder genoemd.

Is het college het met SP en VVD eens dat de verplichting voor de gemeente om de erfdienstbaarheid op te heffen, zo nodig met het inroepen van een juridische procedure, alleen de erfdienstbaarheid van Schröder betreft en niet de andere eigenaren van het recht van erfdienstbaarheid?

2. In artikel 19 van de vaststellingsovereenkomst wordt bepaald dat de gemeente een bedrag van 103.638,= inclusief BTW zal vergoeden ter compensatie van al hetgeen HBB verschuldigd is aan drie partijen, waaronder Schröder.

Moet, gezien het gestelde in vraag 1, de compensatie niet beperkt worden tot al hetgeen HBB verschuldigd is aan Schröder?

3. In artikel 25 van de overeenkomst is bovendien niets bepaald over een compensatie van de gemeente aan HBB. Geldt daarom niet de bepaling in de Algemene Voorwaarden, namelijk dat het afkopen van de erfdienstbaarheid ten laste komt van de koper?
4. Mocht de gemeente al van mening zijn dat aan HBB compensatie moet worden betaald is het dan juist dat deze ten laste van de koopsom wordt gebracht? Moet compensatie niet ten laste van een andere titel worden gebracht?
5. Artikel 23 van de overeenkomst stelt dat de inhoud van de overeenkomst geen invloed uitoefent op de publiekrechtelijke taak van de gemeente en andere overheden en vrijwaart deze overheden van publiekrechtelijke nadeelcompensatie. HBB kan dus geen aanspraak maken op deze nadeelcompensatie
6. Is het college het met de SP en VVD eens dat het verklaren van het HKB gebouw tot gemeentelijk of rijksmonument behoort tot de publiekrechtelijke taak van de overheid?

7. Zo ja, stelt het college zich dan met de SP en VVD op het standpunt dat er ook in dit geval geen sprake kan zijn van de nadeelcompensatieregeling en dat HBB derhalve daarop geen aanspraak kan maken?
8. Is het college het met de SP en VVD eens dat in geval van het invoeren van de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst, HBB ook geen civielrechtelijke vordering heeft op de gemeente? Zo nee, waarom niet? Zo nee, zal een civielrechtelijke vordering niet primair bestaan uit een vordering tot nakoming?
9. De koopsom die HBB en de gemeente zijn overeengekomen, is vastgesteld op grond van de residuele waarde en gebaseerd op de bouwstudie van Braaksma en Roos uit december 2009. Waarom is uitgegaan van de residuele waarde?
10. Hoeveel levert de verkoop van alle de te bouwen woningen, dus zowel de woningen op de grond van HBB als de woningen op de gemeentegrond, naar schatting op en hoe groot zijn de geschatte bouwkosten?
11. De koopsom is gebaseerd op de waarde van de grond en die van het te bouwen commercieel vastgoed in december 2009. Hoeveel is de waarde van de grondprijs en van het te bouwen vastgoed inmiddels gestegen?
12. In de brief van wethouder Langenacker van 10 november 2014 wordt gesteld dat de overeenkomst niet meer kan dienen als een anterieure overeenkomst voor het nog vast te stellen bestemmingsplan.
13. Na aftrek van het bedrag van 103.638 resteert een koopsom van 687.500 excl. BTW. Is het college op grond van de antwoorden op bovenstaande vragen niet van mening dat deze koopsom veel te laag is? Is het college daarom niet van mening dat de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst moet worden ingeroepen?
14. Zo nee, is het college dan niet van mening dat een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten in plaats van een aanvullende realisatieovereenkomst?

Frits Garretsen SP

Hendrikje van der Smagt VVD