



Van de grond gekregen?

Grondexploitatie in Gulpen-Wittem nader onderzocht

27 maart 2009





Inhoudsopgave

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Inleiding | 5 |
| 2. | Het onderzoek | 7 |
| 2.1 | Aanleiding | 7 |
| 2.2 | Doel | 7 |
| 2.3 | Onderzoeksvragen | 7 |
| 2.4 | Grondexploitatiebeleid van de gemeente Gulpen-Wittem | 8 |
| 2.5 | Normenkader | 8 |
| 2.6 | Werkwijze | 9 |
| 2.7 | Leeswijzer | 9 |
| 3. | Binnenterrein Mechelen | 11 |
| 3.1 | Feitelijke reconstructie | 11 |
| 3.2 | Financiële reconstructie | 13 |
| 4. | Feitelijke reconstructie Wijlre | 15 |
| 5. | Financiële reconstructie Wijlre | 37 |
| 5.1 | Exploitatieopzetten en kostencalculaties | 37 |
| 5.2 | Belangrijkste uitgaven | 38 |
| 5.3 | Belangrijkste inkomsten | 38 |
| 5.4 | Vergelijking van de exploitatieopzet van april 2004 met de raming van 2008 | 39 |
| 6. | Conclusies naar aanleiding van de reconstructies | 43 |
| 6.1 | Inleiding | 43 |
| 6.2 | Mechelen | 43 |
| 6.3 | Wijlre | 44 |
| 6.4 | Beantwoording van de onderzoeksvragen 1, 3, 4 en 5 | 46 |
| 6.5 | Overeenkomsten tussen Mechelen en Wijlre | 48 |
| 7. | Conclusies informatievoorziening aan de gemeenteraad | 49 |
| 7.1 | Normenkader | 49 |
| 7.2 | Mechelen | 50 |
| 7.3 | Wijlre | 51 |
| 7.4 | Resumé | 54 |
| 8. | Conclusies opzet en gebruik van het controle-instrumentarium | 55 |
| 8.1 | Normenkader | 55 |
| 8.2 | Gang van zaken in Gulpen-Wittem | 56 |
| 8.3 | Rapportages van de accountant | 58 |
| 9. | Aanbevelingen | 61 |
| 9.1 | Adviezen naar aanleiding van de reconstructies | 61 |
| 9.2 | Adviezen met betrekking tot de informatievoorziening | 61 |
| 9.3 | Adviezen met betrekking tot het controle-instrumentarium | 62 |



Bijlagen

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Uitgangspunten voor het normenkader m.b.t. het controle-instrumentarium | 64 |
| 2. | Uitgaven en inkomsten project Wijlre | 67 |
| 3. | Brief raadsgriffier 28 augustus 2008 | 72 |
| 4. | Overzicht gevoerde gesprekken | 74 |
| 5. | De rekenkamercommissie | 75 |



1. Inleiding

In dit onderzoek van de rekenkamercommissie Gulpen-Wittem (verder: de commissie) staat de gang van zaken bij de grondexploitaties 'Herontwikkeling Parallelweg te Wijlre' (hierna te noemen 'Wijlre') en 'Binnenterrein Mechelen' (hierna te noemen 'Mechelen') centraal. Het onderzoek is uitgevoerd op verzoek van de gemeenteraad.

Met dit onderzoek heeft de commissie de feitelijke gang van zaken rond de besluitvorming, bestedingen, informatievoorziening aan de gemeenteraad en de opzet en het gebruik van controle-instrumenten in kaart willen brengen. Daarnaast vroeg de gemeenteraad nadrukkelijk aanbevelingen te doen voor verbeteringen, met het oog op toekomstige projecten.

Dit rapport gaat over de haalbaarheid van de plannen om in de nabijheid van het oude NS station van Wijlre en in Mechelen woningbouw te realiseren.





2. Het onderzoek

2.1. Aanleiding

De raad van de gemeente Gulpen-Wittem heeft op 3 juli 2008 een motie aangenomen waarin de commissie wordt verzocht de gang van zaken bij de grondexploitaties in Wijlre en Mechelen te onderzoeken. Bij deze twee projecten waren “enorme tekorten” ontstaan. Volgens aan de raad verstrekte informatie van de gemeente gaat het om 822.216 euro bij het project in Wijlre (stand 16 mei 2008) en een geraamd tekort van afgerond 160.000 euro bij het project in Mechelen (stand 16 mei 2008).¹ Bij het eerste bedrag moet een eerdere bijdrage aan het exploitatietekort van 317.500 euro worden opgeteld. Deze bijdrage kreeg op 8 juli 2004 de instemming van de gemeenteraad.

2.2. Doel

Dit onderzoek heeft een tweeledig doel. In de eerste plaats heeft de gemeenteraad verzocht om “een onafhankelijk oordeel over de gang van zaken en wat er fout ging rond de grondexploitaties in Wijlre en Mechelen.” In de tweede plaats heeft de gemeenteraad gevraagd om aanbevelingen voor verbeteringen bij de aanpak van toekomstige grondexploitaties.²

2.3. Onderzoeksvragen

De gemeenteraad heeft de commissie de volgende vragen voorgelegd:

1. Wat is op welk moment wel en niet goed gegaan
 - a. in de voorbereiding om te komen tot besluitvorming?
 - b. bij de besluitvorming?
 - c. bij de aansturing, planning en concrete aanpak voor de grondexploitatieprojecten in Wijlre en Mechelen?
2. Financiën
 - a. Welke bestedingen zijn gedaan in de projecten?
 - b. Hoe hebben de bestedingen zich ontwikkeld in de loop van de projecten?
 - c. Hoe werden beslissingen genomen over de bestedingen en hoe werd hierover gecommuniceerd?
3. In hoeverre kon de gemeente bepaalde situaties voorzien die tot vertraging en verlies hebben geleid en in hoeverre kon de gemeente deze zelf beïnvloeden?
4. In hoeverre hebben zich situaties voorgedaan die de gemeente niet heeft kunnen voorzien of heeft kunnen beïnvloeden?
5. In hoeverre hebben anderen situaties (kunnen) beïnvloed(en)?
6. Wat is de opzet van het controle-instrumentarium ten aanzien van de voortgang van de exploitatieprojecten en is hiervan op de juiste manier gebruik gemaakt?
7. Is de raad in het algemeen (dus niet alleen over de bestedingen) op momenten dat zulks aan de orde zou zijn, op een goede manier over de voortgang en inhoud van de projecten geïnformeerd?

¹ Raadsinformatiebrief over het project Herontwikkeling Parallelweg Wijlre van 16 mei 2008 (kenmerk U.08.02538) en raadsinformatiebrief ‘grondexploitatie Mechelen’ van 16 mei 2008 (kenmerk U.08.02537)

² Brief van de raadsgriffier aan de commissie van 28 augustus 2008



8. Geef tips en verbeterpunten voor toekomstige projecten.

2.4. Grondexploitatiebeleid van de gemeente Gulpen-Wittem

In het Bestuurlijk Programma 2006-2010 is “een enigszins terughoudend actief grondbeleid” als uitgangspunt voor het te voeren beleid vastgelegd. Wat onder “een enigszins terughoudend actief beleid” moet worden verstaan is als volgt uitgewerkt:

- actieve grondaankoop vindt primair plaats voor concreet benoemde of te benoemen, te realiseren doel(en), met een beoogde realiseringstermijn binnen maximaal vijf jaar, waarbij dat doel past binnen daarvoor geldende beleidslijnen;
- actieve grondaankoop kan op beperkte schaal plaats vinden voor kleinschalige grondaankopen ten behoeve van realisering van doelen op korte tot hooguit middellange termijn voor voorzieningen in algemeen maatschappelijk belang en eventuele uitruilmogelijkheden (flexibiliteit);
- de financiële risico's van actief te verwerven gronden zijn primair en in hoofdzaak beperkt tot de rentelasten over een tijdsduur van maximaal vijf jaar. In geval van eventuele verdergaande risico's dienen die bij de grondaankoop afgedekt te zijn of te worden;
- eigen exploitatie van gronden door de gemeente zelf heeft prioriteit: samenwerking met private partijen blijft mogelijk indien de meerwaarde daarvan op praktisch, technisch of financieel-technisch terrein inzichtelijk en aantoonbaar is. Waar nodig en wenselijk zal aanvullend in de toekomst ten aanzien van specifieke grondposities van derden gebruik gemaakt worden van het instrumentarium van de nieuwe Grondexploitatiewet;
- voor de realisering van voorzieningen in het kader van de uitvoering van de Herinrichting Mergelland Oost zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de grondinbreng en verdeling in het kader van de uitvoering van de herinrichting.

Uit interviews is de commissie gebleken dat het grondbeleid in de daaraan voorafgaande periode “niet expliciet was vastgelegd”, maar ook dat het huidige beleid berust op een al veel langer bestaande keuze voor een behoedzame aanpak als het om grondexploitatie gaat. De vroegere gemeente Gulpen ontwikkelde zelf nieuwbouwprojecten, de vroegere gemeente Wittem kende een overigens thans uitgewerkte (alle projecten zijn afgerond) Raamovereenkomst Woningbouwprogramma Gemeente Wittem' van juni 1997.³

2.5 Normenkader

De commissie hanteert in dit rapport een normenkader voor zover het de beantwoording van de vragen 6 (controle-instrumentarium) en 7 (informatie aan de raad) betreft.

Wat betreft de informatie aan de raad, mede in het kader van de besluitvorming, worden de normen ontleend aan de Gemeentewet, betrouwbaarheidsaspecten (juistheid, volledigheid en tijdigheid) en de afspraken die tussen college en raad over informatievoorziening zijn gemaakt. De wijze waarop de gemeenteraad is geïnformeerd komt in hoofdstuk 7 aan bod.

Wat het controle-instrumentarium betreft wordt ingehaakt op wat hieromtrent in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt opgemerkt c.q. de interpretatie die de commissie BBV hieraan geeft. Op het BBV en de uitspraken van de commissie BBV wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan.

³ Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans op 15 december 2008 te Gulpen-Wittem. De Raamovereenkomst kan als uitgewerkt of afgesloten worden beschouwd. Epen en Slenaken zijn gerealiseerd, Wahlwiller is in de fase van afronding van de realisering (exploitatie door de gemeente); Partij wordt geëxploiteerd door de gemeente; met Van Kan-Jongen zijn afspraken gemaakt over grondoverdracht en de door het aannemersbedrijf te bouwen aantal woningen; voor Mechelen is de afspraak gemaakt dit verder in ontwikkeling te nemen.



2.6. Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een dossieranalyse en gesprekken. Een overzicht van de gevoerde gesprekken is opgenomen in bijlage 4.

Het was de bedoeling van de commissie om ook met oud-wethouder de heer mr. W.H.P.M. Crombach te spreken. Hij is zowel door de gemeente Gulpen-Wittem als door de commissie benaderd, helaas zonder resultaat. De heer Crombach wenste niet aan het onderzoek mee te werken. De weigering van de heer Crombach heeft het werk van de commissie niet gefrustreerd. Op basis van de overlegde stukken en de gesprekken heeft de commissie zich een uitgebreid beeld kunnen vormen van de casuïstiek. Het geplande interview met de heer Crombach was vooral bedoeld om een bevestiging te krijgen van hetgeen de commissie in eerdere gesprekken hoorde en een bevestiging te krijgen van de conclusies die de commissie op basis van de gesprekken en het dossier had getrokken. De heer Crombach heeft om hem moverende redenen geen gebruik van de uitnodiging van de commissie willen maken.

2.7. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaat de commissie allereerst op het project in Mechelen in. In dit hoofdstuk staat de feitelijke reconstructie en de financiële reconstructie van Mechelen centraal. De hoofdstukken daarna gaan vooral in op Wijlre. In hoofdstuk 4 wordt het dossier van Wijlre gereconstrueerd. Jaar voor jaar wordt beschreven wat er met dit dossier is gebeurd. In hoofdstuk 5 gaat de commissie in op de financiële aspecten van dit project.

Na de reconstructie in de hoofdstukken 3, 4 en 5 trekt de commissie in de drie daarop volgende hoofdstukken conclusies. Hoofdstuk 6 bevat conclusies aangaande de gang van zaken bij beide dossiers. In dit hoofdstuk gaat het om wat er allemaal bij deze dossiers fout ging. In hoofdstuk 7 gaat de commissie in op de vraag of bij de projecten Mechelen en Wijlre naar behoren met de raad is gecommuniceerd. In hoofdstuk 8 gaat de commissie in op de planning & control- c.q. verslaggevingaspecten.

In hoofdstuk 9 presenteert de commissie aanbevelingen. Op deze manier beantwoordt de commissie alle door de raad gestelde vragen.

De volgende onderzoeksvragen worden in de volgende hoofdstukken beantwoord:

- | | |
|----------------------|--|
| Hoofdstukken 3 en 5: | vraag 2 (2a 2b en 2c) inzake financiën. |
| Hoofdstuk 3, 4 en 6: | vraag 1 (1a, 1b en 1c) met betrekking tot wat wel en wat niet goed ging vraag 3 met betrekking tot situaties die de gemeenten kon beïnvloeden vraag 4 met betrekking tot situaties die de gemeente niet kon beïnvloeden vraag 5 met betrekking tot situaties die anderen (konden) beïnvloeden |
| Hoofdstuk 7: | vraag 7 inzake de informatievoorziening aan de raad |
| Hoofdstuk 8: | vraag 6 inzake het controleinstrumentarium |
| Hoofdstuk 9: | vraag 8 tips en verbeterpunten voor toekomstige projecten. |





3. Binnenterrein Mechelen

Dit hoofdstuk handelt over het binnenterrein Mechelen. In dit hoofdstuk gaat de commissie in op de feitelijke gang van zaken (de “feitelijke reconstructie”). Daarna staat de commissie stil bij de financiële gang van zaken van dit project.

3.1. Feitelijke reconstructie

In deze paragraaf gaat de commissie in het kort in op de exploitatie van het binnenterrein Mechelen.

Op 1 juli 1997 gingen gemeente Wittem en aannemersbedrijf Van Kan-Jongen een Raamovereenkomst Woningbouwprogramma gemeente Wittem aan. Doel van deze overeenkomst was een publiek-private samenwerking aan te gaan teneinde bouwprojecten in de gemeente Wittem te realiseren⁴. Deze bouwprojecten betroffen:

- Engelsdalstraat te Slenaken
- Aan het Bovenpad te Epen
- Parkeerterrein/sportvelden te Wahlwiller
- Binnenterrein te Mechelen
- Een locatie te Partij (op dat moment onbenoemd)

Deze overeenkomst werd op 3 juni 1997 aan de gemeenteraad van Wittem voorgelegd. In de overeenkomst werd vastgesteld dat:

“door de gemeente een locatiekeuze is gedaan voor een nadere voorbereiding of uitwerking van een bestemmingsplan en verdere realisering daarvan voor het zogenaamde binnenterrein te Mechelen, waarvan de betreffende gronden gedeeltelijk in gemeentelijk eigendom zijn en de gemeente voornemens is die gronden, ter realisering van het bestemmingsplan door de private partij, in te brengen en waarin is begrepen de sloop van het voormalige patronaatgebouw aan de Hoofdstraat, door private partij.”

In de overeenkomst werd in artikel 1.5 het volgende bepaald:

“Binnen de exploitatieovereenkomsten van de respectievelijke deelgebieden (de 5 hierboven genoemde bouwprojecten) zullen uit rendabele plannen aanvullende middelen worden gegenereerd opdat niet sluitende plannen realiseerbaar worden.”

Men ging er op voorhand vanuit dat alle plannen in totaal met een positief resultaat afgesloten konden worden. In de raamovereenkomst was geen bepaling opgenomen over hoe om te gaan met een onverhoopt negatief totaalresultaat.

In de overeenkomst werd bepaald dat binnen negen maanden na het aangaan van de overeenkomst een exploitatieovereenkomst betreffende ‘Mechelen’ en ‘Wahlwiller’ aan de raad en aan de private partij werden voorgelegd.

Als gevolg van externe omstandigheden liep de verdere ontwikkeling en uitvoering van een aantal plannen vertraging op⁵. Voor een belangrijk deel hing die vertraging samen met in voorbereiding zijnde beleidsvoorstellen op provinciaal niveau. Deze ontwikkelingen maakten het noodzakelijk om de in de raamovereenkomst woningbouwprogramma Gemeente Wittem opgenomen termijnen, bij te stellen.

⁴ Raamovereenkomst woningbouwprogramma gemeente Wittem, 1 juli 1997.

⁵ Actualisering van de raamovereenkomst dd. 16 maart 1999.



Op 19 maart 1999 tekenden de burgemeester van Gulpen-Wittem en Van Kan-Jongen de “actualisering 1998 van de raamovereenkomst.” Een en ander vond plaats nadat de raad van Wittem hieraan op 15 december 1998 haar goedkeuring verleende. De oorspronkelijke termijn waarbinnen een exploitatieovereenkomst met betrekking tot Mechelen zou worden overlegd aan de gemeenteraad en aan Van Kan-Jongen werd hiermee verlengd tot 1 juli 1999. Deze termijn werd achteraf niet gehaald omdat in verband met de beschikbaarheid van de grond de realisering van het plan in gevaar kwam, zoals uit het vervolg zal blijken. Tot een exploitatieovereenkomst met van Kan is het nooit meer gekomen.

In 1998 vonden de eerste voorbereidingen voor de uitwerking van een groot deel van het binnenterrein plaats. In eerste aanleg ging de gemeente uit van het in exploitatie brengen van het gehele binnenterrein (variant 1). Al gauw bleek dit echter niet haalbaar te zijn. Met name de bewoners van de aan het binnenterrein gelegen panden verleenden geen medewerking. Negentig procent van de totaal te verkavelen grond moest worden verkregen van particulieren c.q. omwonenden. Vooral familie Van Houtem (eigenaar hotel-restaurant “de Oude Brouwerij”) en mevrouw Bosch-Vluggen boden weerstand. Van Houtem wilde wel grond aan de gemeente verkopen, maar vroeg daarvoor op voorhand een aantal bouw kavels op het binnenterrein terug. Mevrouw Bosch-Vluggen weigerde grond af te staan, waardoor er bij de ontsluiting van het binnenterrein een probleem ontstond.

In de loop van 1999 besloot de gemeente om het binnenterrein in afgeslankte vorm te exploiteren (variant 2). Uitgegaan werd van de realisatie van elf vrije sector kavels. Op 7 december 2000 vervaardigde Van Kan-Jongen een exploitatieopzet die sloot met een negatief saldo van 348.000 gulden. Deze exploitatieopzet is waarschijnlijk nooit met de raad expliciet gecommuniceerd. In het jaarverslag 2006 van gemeente Gulpen-Wittem is hierover (immers) het volgende te lezen:

“Voor dit plan is niet expliciet een raadskrediet beschikbaar gesteld. Het is een van de vijf plannen die in samenwerking met de projectontwikkelaar zouden worden gerealiseerd. Gezamenlijk zou het resultaat positief moeten zijn. De onder ‘raadskrediet genoemde bedragen’(bedoeld wordt de invulling van de kolom raadskrediet) komen uit de onderliggende stukken van december 2000.”

Zoals eerder vermeld maakte het patronaatsgebouw vanaf het prille begin deel uit van het plan. Reden hiervan was dat het patronaat gesloopt moest worden om een betere ontsluiting van het binnenterrein (variant 1) mogelijk te maken. Voor ontsluiting bij variant 2 was dit niet nodig. Hoewel op dat moment inmiddels alleen nog maar variant 2 tot de mogelijkheden behoorde, werd in de loop van 2002 overgegaan tot sloop van het patronaatsgebouw. Het besluit hiertoe kwam onder politieke druk tot stand. Reeds enige jaren maakte de raad gewag van vernielingen en molest die jongeren in dit pand veroorzaakten. Het patronaat was op het moment va sloop eigendom van de gemeente, maar had geen waarde.

Op 7 oktober 2003 besloot het college om de verdere voorbereiding van het plan te parkeren.⁶ Reden hiervan was dat er met Van Kan-Jongen een discussie ontstond over de vraag wie voor een eventueel totaaltekort op alle plannen moest “opdraaien”. Zoals hierboven vermeld was hierover in de raamovereenkomst geen regeling opgenomen. In 2003 bleek dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat er toch een negatief totaalresultaat ontstond. Uit becijferingen van december 2000 bleek immers dat het totaalresultaat van alle vijf plannen naar verwachting uitkwam op negatief 21.017 gulden.

In overleg met Van Kan-Jongen werd voorgesteld om tot een 50%-50%- verdeling te komen, zowel bij een positief als een negatief totaalresultaat. Van Kan-Jongen wees dit voorstel af omdat men niet wenste mee te betalen aan een tekort.

⁶ Adviesnota B&W van 7 oktober 2003



In de visie van Van Kan-Jongen moesten de exploitaties van de nog te ontwikkelen plannen zodanig worden opgezet dat er uiteindelijk geen tekort meer was. Van de kant van de gemeente was dit niet aanvaardbaar omdat oorspronkelijk gekozen was voor een eenvormig uitgiftebeleid op basis van een vastgestelde grondslag voor de uitgifteprijs van bouwgrond. Het kon dus niet zo zijn dat met het laatste te ontwikkelen plan alle tekorten moesten worden weggewerkt. De discussie met Van Kan-Jongen leidde wel tot de overeenstemming dat nog beoogde te ontwikkelen plannen niet meer in ontwikkeling werden genomen, als daar een negatief exploitatieresultaat voor het betreffende plan aan verbonden was. Aangezien dit bij Mechelen op dat moment het geval was, werd de stekker uit dit project getrokken.

Op 5 december 2007 werd een brief verzonden aan Van Kan-Jongen waarin de afrekening van de vijf 'Wittemse' projecten plaatsvond. Op dat moment was er in het Binnenterrein Mechelen een bedrag groot 124.000 euro (inclusief rente) geïnvesteerd.

3.2. Financiële reconstructie

Exploitatieopzetten en kostencalculaties

Van het binnenterrein Mechelen is slechts één exploitatieopzet beschikbaar (variant 2). Deze dateert van 7 december 2000, opgesteld door Van Kan-Jongen. Volgens deze opzet bedragen de totale kosten, inclusief inbreng van gemeentegrond, 1.227.404 gulden. De opbrengsten in verband met verkoop van de grond (elf vrije sector woningen) bedragen 878.514 gulden. Hieruit resulteert een negatief exploitatietekort groot 348.889 gulden (158.319 euro). Voor zover de commissie bekend is van deze exploitatieopzet geen contraberekening vanuit de kant van de gemeente voorhanden.

Werkelijke kosten

Tot op heden zijn de volgende kosten gemaakt:

Tabel 1 Werkelijke kosten binnenterrein Mechelen (in euro)

| | Gerealiseerd t/m 2007 | Uitgaven 2008 |
|-------------------|-----------------------|---------------|
| Plankosten | 19.641 | |
| Grondverwerving | 2.594 | 37.097 |
| Bouwrijp maken | 33.364 | |
| Financiële kosten | 32.271 | 4.264 |
| Totaal | 87.576 | 41.361 |

Naar verwachting zal het hier bij blijven.

De kosten inzake grondverwerving hebben betrekking op door Van Kan-Jongen ten behoeve van de gemeente aangekochte gronden. De kosten van bouwrijp maken betreffen de kosten in verband met de sloop van het patronaat. De financiële kosten zijn inmiddels door Van Kan-Jongen afgerekend op 31 december 2007, met een rentenota ten bedrage van 32.271 euro.

De commissie stelt vast dat vergeleken met de opzet van 2000, het werkelijk behaalde resultaat in financiële zin ongeveer gelijk is aan de verwachting. Het verwachte volkshuisvestingsresultaat c.q. de woningbouw, is echter niet gerealiseerd.



Thans beschikt de gemeente over drie grondstukken. Het stuk grond van het voormalige patronaat, thans braakliggend terrein, een perceel (historisch eigendom) in het oostelijk deel van het binnenterrein en een stuk grond (deel van een bebouwd perceel), gekocht van de woningvereniging Wittem met een nog onbekende bestemming.



4. Feitelijke reconstructie Wijlre

In dit hoofdstuk gaat de commissie in op de gang van zaken met betrekking tot het dossier Wijlre, vanaf 1998 tot en met 2008. Bij ieder jaar afzonderlijk wordt stilgestaan.

1998: aankoop 'de Boerenbond'

Bouwmogelijkheden in de gemeente Gulpen in het algemeen en in Wijlre in het bijzonder waren schaars. Binnen de bebouwde kom bestonden geen mogelijkheden tot uitbreiding. Locaties als de Parallelweg in Wijlre boden wellicht uitkomst, met name de palletfabriek. Op 12 juni 1998 sprak de eigenaresse van Meijs Projectontwikkeling & Management of een van haar medewerkers⁷ met de eigenaar van de palletfabriek, de heer J.J.M. Boumans.⁸ Medewerking van de eigenaar van de palletfabriek aan een verplaatsing van zijn bedrijf leek mogelijk. Een van de adviseurs van de eigenaar had op 28 oktober 1998 een eerste inschatting van de hiermee gemoeide kosten opgesteld.

Het gesprek op 12 juni 1998 bood klaarblijkelijk perspectieven: Meijs Projectontwikkeling & Management ontwikkelde een groot aantal activiteiten om "in opdracht van de gemeente Gulpen-Wittem de woningbouwontwikkeling van het gebied Parallelweg/Elkenraderweg" te verzorgen. Hoe de samenwerking tussen Meijs Projectontwikkeling & Management tot stand is gekomen heeft de commissie niet kunnen reconstrueren. De door haar geïnterviewde personen konden daarover geen uitsluitsel geven.

Niet de palletfabriek, maar het verderop aan de Parallelweg gelegen perceel van de Limburgse Land- en Tuinbouw Bond (LLTB) markeerde het begin van de gemeentelijke betrokkenheid bij de herontwikkeling van dit gebied. Het bestuur van de LLTB besloot in november 1998 - voor Meijs Projectontwikkeling & Management "onverwacht" - via openbare inschrijving het pand aan de Parallelweg 15, beter bekend als 'de Boerenbond', te verkopen.

Het college besloot tot aankoop, maar deed dat via Meijs Projectontwikkeling & Management. Aan deze aankoop lag een taxatierapport van ing. A.L. Batstra, beëdigd rentmeester taxateur ten grondslag.⁹ De taxateur trad op namens Lyons Business Support B.V., waarmee Meijs Projectontwikkeling & Management niet veel later een samenwerkingsverband zou vormen voor de ontwikkeling van het project aan de Parallelweg.

Al kort na de zomer van 1998 had het gemeentebestuur -zo berichtte ze naderhand op 16 december 1998 aan de gemeenteraad- "een studie naar bebouwingmogelijkheden voor deze locatie" in gang gezet.¹⁰ Meijs Projectontwikkeling & Management nam "als risicodragende partij" deel aan de ontwikkeling van de plannen. Aan de gemeenteraad werd meegedeeld dat een haalbaarheidsonderzoek zou zijn uitgevoerd. Dit onderzoek zou aspecten als milieu, ruimtelijke ordening en financiën betreffen. Ook zou in dit onderzoek een eerste inschatting van de sloop- en bodemsaneringskosten zijn opgenomen. De commissie heeft navraag gedaan naar dit haalbaarheidsonderzoek maar dit onderzoek niet in het archief of werkdossiers aangetroffen. Wel was sprake van twee onderzoeken naar de geluidsoverlast ter plaatse. In opdracht van gemeente Gulpen voerde Witteveen en Bos een onderzoek uit naar de haalbaarheid op grond van milieu-overwegingen van woningbouw ter plaatse van de vestiging van 'de Boerenbond' alsmede het plantsoen gelegen langs de parallelweg.

⁷ Dit kan zijn geweest mevrouw Meijs of mevrouw Pelzer. Uit de ter beschikking staande documentatie is niet duidelijk te krijgen wie.

⁸ De eigenaresse van Meijs Projectontwikkeling & Management bv, mevrouw C.J.M.G. Meijs, is inmiddels overleden. De commissie ontleent deze informatie aan een impressie van het gesprek uit een brief van mevrouw Meijs aan de provincie Limburg van 29 juli 1999. De brief is de commissie door de gemeente Gulpen-Wittem beschikbaar gesteld, maar twee van de drie daarbij horende bijlagen ontbreken.

⁹ Lyons Business Support B.V., Taxatie grond en gebouw L.L.T.B. te Wijlre. Echt, 28 oktober 1998

¹⁰ Gemeentebld 1998 nr. 105



In dit onderzoek wordt alleen onderzocht de invloed van de omliggende milieuvergunningplichtige bedrijven alsmede de invloed van het geluid van de spoorlijn Schin op Geul-Kerkrade.

Witteveen en Bos concludeerden als volgt:

1. Woningbouw op de groenstrook langs de parallelweg is niet mogelijk indien 'de Boerenbond' wordt verkocht en er komt een soortgelijk bedrijf voor terug.
2. Indien 'de Boerenbond' wordt verkocht en er komt een nieuw bedrijf in de plaats met maximaal milieucategorie 2 (invloedafstand 30 meter of minder) dan is woningbouw op de groenstrook mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - woningen situeren zo dicht mogelijk langs de parallelweg
 - tussen bedrijven en woningen visuele afscherming maken
 - de bestaande milieuvergunning van 'de Boerenbond' moet worden ingetrokken en het nieuw te vestigen bedrijf moet zijn invloedafstand binnen de 30 meter houden
 - in overleg treden met Monsewije en een akoestisch onderzoek uitvoeren (in opdracht van de gemeente) en nadere eis stellen in het kader van de Amvb voor de herstelrichting motorvoertuigen.
3. Indien woningbouw op het terrein van 'de Boerenbond' plaats dient te vinden (en 'de Boerenbond' dus wordt gesloopt) gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - de nieuwbouw dient buiten de 30 meter-cirkels van Brand en Monsewije te worden gerealiseerd. Dit betekent dat slechts een deel van het terrein van 'de Boerenbond' voor de woonfunctie kan worden benut
 - de visuele hinder tussen nieuwbouw en Monsewije beperken door de groenstrook/tuinmuur door te zetten
 - bij de stedenbouwkundige invulling dient rekening te worden gehouden met het minimaliseren van de visuele hinder richting Brand alsmede de geluidsbelasting ten gevolge van de spoorlijn
 - in overleg treden met Brand en een akoestisch onderzoek uitvoeren om aan te tonen dat de geluideisen voor Brand niet worden verzwaaard als een invloedafstand van 30 meter wordt aangehouden.

Met de provincie was contact opgenomen. Daar was de vraag aan de orde gesteld of de toenmalige gemeente Gulpen aanspraak kon maken op subsidie uit het provinciale fonds Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing bij de herinrichting van dit gebied. Ook was een mogelijke verplaatsing van de palletfabriek BV Houtheadel W.E. Boumans ter sprake gekomen. Uit navraag van een verslaggever van 'De Limburger' bleek dat door de provincie "nog niets definitiefs was toegezegd."¹¹ Bijna zes jaar later, op 14 september 2004, kende de provincie een projectsubsidie van 228.000 euro¹² toe. Aan dit besluit lag een verzoek van de gemeente Gulpen-Wittem van 20 december 1999 ten grondslag.¹³

De openbare inschrijving voor de verkoop van 'de Boerenbond' bracht "de ontwikkeling van het plan in een stroomversnelling." Op 3 december 1998 kreeg de toenmalige commissie II van de gemeenteraad te horen dat de gemeente Gulpen via de projectontwikkelaar een bod had uitgebracht op 'de Boerenbond'. Voorzover de commissie heeft kunnen nagaan werd dit bod gedaan zonder ontbindende voorwaarde van instemming door de gemeenteraad.

¹¹ 'Gulpen koopt terrein Boerenbond Wijlre', De Limburger 18 december 1998

¹² Zie tevens paragraaf 5.4

¹³ Brief van de provincie Limburg van 14 september 2004 aan burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem van 14 september 2004, kenmerk 2004/50382



Voor deze omwegconstructie via Meijs Projectontwikkeling en Management was gekozen omdat het gemeentebestuur de “raad niet tijdig (heeft) kunnen informeren over deze aanstaande verkoop en de financiële garantie.”¹⁴

Het bod berustte op een verwachting van de toekomstige waarde van het terrein. In eerste instantie werd uitgegaan van een herbebouwing met vijf woningen. Het getaxeerde bedrag bedroeg 275.000 gulden. Dit bedrag werd verhoogd tot 315.575 gulden, omdat inmiddels in de plannen achttien woningen waren voorzien.¹⁵ In het taxatierapport is een korte verwijzing opgenomen naar een bodemonderzoek.

Dit bodemonderzoek dateert van 19 juni 1998 en bevat de volgende aanbeveling: “Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat het terrein in de huidige staat niet geschikt is voor het plegen van milieugevoelige activiteiten waaronder woningbouw.” Verder bevat dit rapport nog een aanbeveling: “Het gehalte aan paks is van een dusdanige aard dat er aanvullend/nader onderzoek naar de aanwezigheid van paks aan te bevelen is.”¹⁶

Op 8 december 1998, liet de LLTB aan mevrouw C.J.M.G. Meijs weten dat haar bod “namens maatschap Argus (Lyons Business Support bv en Meijs Projectontwikkeling bv)” was geaccepteerd. Op 16 december 1998 werd de gemeenteraad op de hoogte gebracht van deze aankoop en vroeg het college aan de gemeenteraad akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een krediet van 318.000 gulden (143.202 euro).

Een dag later, 17 december 1998, stemde de gemeenteraad met dit voorstel in. Het gemeenteraadslid de heer R.A.J.C.M. Verhoeven vond de verhouding tussen de grondprijzen scheef. Voor het 1500 m2 grote terrein van ‘de Boerenbond’ betaalde de gemeente 318.000 gulden, de bijna 6000 m2 ruime groenstrook in eigendom van de gemeente was getaxeerd op ruim 200.000 gulden.

In het eerder uitgevoerde en genoemde geluidsonderzoek trokken met name de geluidsbelasting door de evenementen- en exporthal van Brand bierbrouwerij en de geluidsoverlast van autogaragebedrijf Monsewije de aandacht. Het college besloot tot een vervolgonderzoek op dit vlak. Op 5 november 1998 kreeg Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs hiertoe een telefonische opdracht. Doel van dit onderzoek was na te gaan of woningbouw ter plaatse van het pand ‘de Boerenbond’ en eventueel langs de parallelweg (groenstrook) een verzwaring betekende voor de geluidseisen uit de Wet milieubeheervergunningen (Brand) danwel het Besluit herstelrichtingen voor motorvoertuigen milieubeheer (Monsewije). Op 26 november 1998 beschikte het college over de resultaten van de door dit ingenieursbureau uitgevoerde metingen. Geconcludeerd werd dat:

“woningbouw op het terrein van de vestiging van ‘de Boerenbond’ alsmede op het plantsoen gelegen langs de parallelweg geen verzwaring behoefde te betekenen van de geluidseisen voor de bedrijven Brand en Monsewije. Indien een minimale afstand van 30 meter wordt aangehouden tussen de eventueel te bouwen woningen en de beide bedrijven wordt zeker voldaan aan bovenstaande eis.”

De gemeente beschikte ook over het reeds eerder vermelde bodemonderzoek. Hieruit bleek dat de grond deels was verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (paks) door opslag van creosootpalen. Het terrein was bovendien gedeeltelijk opgehoogd met puin, bouw- en slooafval.

¹⁴ Gemeenteblad 1998 nr. 105

¹⁵ Wanneer het bod is verhoogd is onduidelijk. De commissie beschikt over een aantekening van 15 december 1998, zeven dagen na de acceptatie van het bod, maar haar zijn geen documenten bekend die een verhoging van het eerdere bod rechtvaardigen van eerdere datum.

¹⁶ ‘Verkennd bodemonderzoek Parallelweg 15 Wijlre’. Het milieuburo, 19 juni 1998. Rapportnummer 98-336-24, blz. 10



1999: aan de slag met Meijs Projectontwikkeling

Na de aankoop van 'de Boerenbond' sprak het college uit "met voortvarendheid" de ontwikkeling van de nieuwe bouwlocatie ter hand te nemen.¹⁷ Hiervoor wilde het college de haalbaarheid van verplaatsing van de palletfabriek nader onderzoeken. "Voor zover nodig en mogelijk" hield het college bij de uitwerking van zijn plannen rekening met het vrijkomen van deze locatie aan de Parallelweg. Een van de overwegingen om ook de Parallelweg te betrekken in het plan voor 'de Boerenbond' was dat de gemeente in aanmerking wilde komen voor een subsidie uit het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds. Daarvoor moest tijdig een totaalplan bij de provincie zijn ingediend.¹⁸

Zoals gezegd, een doordacht plan ontbrak. Meijs Projectontwikkeling & Management had de gemeente louter berekeningen voorgelegd die binnen het gemeentelijk apparaat niet op hun validiteit waren nagerekend. Ook was onbekend hoe groot de totale woonbehoefte in Gulpen-Wittem in het algemeen en in Wijlre in het bijzonder was. Pas in de Structuurvisie Gulpen-Wittem van 26 februari 2003 heeft de commissie een onderbouwing aangetroffen van het woningbouwprogramma 2002-2009 voor de kern Wijlre. Naast de veronderstelde woonbehoefte was uiteraard het verdwijnen van de palletfabriek vanwege asbest en brandgevaar gewenst: in de (half) open loods met veel asbesthoudende materialen waarin regelmatig ruime hoeveelheden droog hout lagen opgeslagen. Destijds was sprake van verschillende pogingen tot brandstichting. De gemeente had dus in zekere mate te maken met een "tijdbom."

Voor de uitwerking van de plannen deed de gemeente een beroep op Argus, een samenwerkingsverband van Meijs Projectontwikkeling & Management, Bureau PMA Heerlen BV Advisering en Lyons Business Support. De gemeente meldde dit aan de gemeenteraad in een brief van 2 februari 1999. Op het terrein van de palletfabriek werden 24 wooneenheden voorzien, naast de al eerder genoemde 18 op het terrein van 'de Boerenbond'.

Op 25 februari 1999 ging de gemeenteraad van Gulpen-Wittem akkoord met het voorbereidingskrediet om het plan voor de Parallelweg in Wijlre uit te werken. Het college pakte het plan gefaseerd aan. Het eerste deel van project (fase 1) had betrekking op het terrein van 'de Boerenbond'. Eind 1999 werd verwacht een concrete uitwerking van dit deelplan aan de raad te kunnen voorleggen. "Naar de huidige stand van zaken" concludeerde het college dat dit deel van het plan een bescheiden positief financieel resultaat zou opleveren. Hoe groot dat resultaat zou zijn werd niet nader aangeduid.

Het tweede deel van het project (fase 2) had betrekking op de bij 'de Boerenbond' gelegen woningen en bedrijven. Het college kondigde aan op korte termijn met de eigenaren van deze woningen en bedrijven te overleggen om hun eigendommen te betrekken in de ontwikkeling van dit gebied. Uit informatie die de commissie ter beschikking staat is gebleken dat de gemeente deze sondage heeft overgelaten aan Meijs Projectontwikkeling & Management. In 1999 bezocht een medewerker van Meijs Projectontwikkeling & Management, mevrouw M.H.E. Pelzer, de heer L. Seelen (Parallelweg 9a/b).¹⁹

Wellicht -aldus de informatievoorziening aan de raad- kon in deze tweede fase ook de ontwikkeling van het terrein van de palletfabriek worden betrokken. Om deze ambitieuze plannen waar te maken wilde de gemeente zich verzekeren van de diensten van Meijs Projectontwikkeling & Management als adviesbureau. Op 24 augustus 1999 stelde het college voor Meijs Projectontwikkeling & Management de status van vaste adviseur te geven en met terugwerkende kracht "reeds bestede en nog te besteden uren" te vergoeden, "waarbij ook de afkoop van het

¹⁷ Brief van het college aan de gemeenteraad van 2 februari 1999.

¹⁸ Toelichting in Adviesnota aan burgemeester en wethouders van 2 februari 1999, nr. 125

¹⁹ Brief van de heer L. Seelen aan burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem van [onleesbaar] juni 2004 en gesprek van de commissie met de heer ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008



gelopen risico plaats vindt.” Voor de ontwikkeling van het terrein aan de Parallelweg op het terrein van de palletfabriek zou van een risicodragende relatie sprake blijven: Meijs Projectontwikkeling & Management zou meewerken op basis van ‘no cure – no pay’.

Op 16 september 1999 stemde de gemeenteraad in met het voorstel van het college. Tot de tegenstemmers hoorden de leden van de fracties van het CDA, GroenLinks en de Partij van de Arbeid. Deze fracties voerden het ontbreken van een structuurvisie en een totaalplan voor het hele gebied aan als reden voor hun tegenstem.

Omdat “er geen zicht was op afdoende technische en financiële mogelijkheden voor de beoogde sanering/verplaatsing van de palletfabriek”, raakte het project in een impasse. Uiteraard was het denkbaar dat reeds met de herontwikkeling van het terrein van ‘De Boerenbond’ zou zijn begonnen. Omdat een totaalplan ontbrak, bleef de uitvoering van dit deel van de herontwikkeling wachten.²⁰ Ook ontstonden verschillen van inzicht tussen Meijs en de gemeente. De gemeente wilde graag de kavels en de daarop te bouwen woningen ten goede laten komen aan de eigen inwoners. Voor Meijs gold dat de kavels en woningen op de vrije markt bij voorkeur aan de hoogstbiedende zouden worden verkocht.²¹

Tot 1 januari 2000 konden gemeenten een beroep doen op twee regelingen: het al eerder genoemde Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds en de regeling Bedrijfsverplaatsingen. Toekenning van subsidies op grond van beide regelingen hing niet alleen af van de concrete uitwerking van de plannen aan de Parallelweg, maar ook van de bereidheid van de gemeente Gulpen-Wittem om een deel van de kosten zelf te dragen.

Omdat de tijd drong legde de afdeling grondzaken van de gemeente aan het college voor om een beroep te doen op beide regelingen. Met de opstelling van dit voorstel was zoveel haast geboden dat vooroverleg met de afdeling middelen niet meer mogelijk was geweest. In het voorstel van de afdeling grondzaken werd rekening gehouden met:

“een tekort op onderwerpelijke bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling tot woongebied in de grootte-orde van een tot twee miljoen gulden. Van die bedragen uitgaande moet er rekening mee worden gehouden, dat voor dit project een gemeentelijke bijdrage vereist zal zijn in de grootte-orde van naar huidige inzichten zeker 500.000 gulden.”

En passant meldde de afdeling grondzaken de eerste tegenvaller bij de exploitatie van het terrein ‘de Boerenbond’. Het eerder gedachte financiële resultaat van 300.000 gulden was teruggebracht tot 50.000 gulden: “veiligheidshalve dient ervan te worden uitgegaan, dat het resultaat nihil zal zijn.”²²

Het college besloot de aanvragen voor een beroep op de regelingen in te dienen, maar voegde eraan toe: “Als het project doorgang vindt zal gemeentelijke bijdrage onderwerp van nader beraad zijn.”

2000-2001: stilstand

Op 27 december 1999 ontstond brand in het garagebedrijf Monsewije. Voor de herbouw gaf de gemeente een verplichte bouwvergunning af onder voorwaarde dat de ingang van de garage zou worden verplaatst. Als dat zou gebeuren, zou het bedrijf geen belemmering vormen voor een uitgebreidere ontwikkeling van het gebied. De afspraken met de heer Monsewije worden vastgelegd in een verslag van een gesprek op 26 juli 2000. Het verslag is op 3 augustus 2000 ‘voor akkoord met genoemde conclusies/afspraken’ ondertekend door de heer M.J. Monsewije en

²⁰ Gesprekken van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans en ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008

²¹ Gesprek van de commissie met ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008

²² Adviesnota aan burgemeester en wethouders, 9 december 1999, nr. 1988



wethouder mr. W.P.H.M. Crombach. Deze laatste was niet bij het gesprek aanwezig. De gemeente werd vertegenwoordigd door ir. P.G.H.M. Lemmerlijn. Aan het gesprek namen ook mevrouw C.J.M.G. Meijs en mevrouw M.H.E. Pelzer deel.

In het verslag werd (onder andere) het volgende afgesproken²³:

- de gemeente zal trachten een ontsluitingsweg vanaf de Elkenraderweg, langs het spoor naar de garage van Monsewije aan te leggen
- de heer Monsewije zal na aanleg van die ontsluitingsweg de poort van zijn garage aan de zijde van de Parallelweg verplaatsen naar de zijde van de spoorbaan
- de gemeente zal meewerken aan een aanpassing van de bouwvergunning voor de uitbouw/werkplaats aan de noord-west-zijde van de garage
- de kosten voor de aanpassing van het bouwplan en de wijziging van de bouwvergunning komen voor rekening van de gemeente
- de zijde van de garage aan de Parallelweg wordt in genoemde opzet dan de achterzijde van de garage, waar dan verder geen in- of uitgangen aanwezig zijn en geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden.

De grond ten behoeve van de ontsluitingsweg is door de gemeente van de NS aangekocht. De uitbereiding van de garage is door Monsewije gerealiseerd. De poort van de garage is niet verplaatst, omdat in juni 2000 nog onvoldoende zekerheid was omtrent de definitieve invulling van het plan. Bovendien was op dat moment de ontsluiting niet gerealiseerd. Monsewije had legitieme redenen om met de verplaatsing van de poort nog te wachten.

In de hierop volgende periode, van medio 2000 tot eind 2001, lag het project als het ware stil. Boumans was er niet in geslaagd een alternatieve locatie te vinden voor de voortzetting van zijn bedrijf. Op de achtergrond speelde mee dat hij geen duidelijkheid had over de hoogte van het bedrag dat hij voor de verplaatsing van zijn bedrijf zou kunnen tegemoet zien. Zou hij die helderheid wel krijgen, dan zou hij verder “de boer op kunnen.” De gemeente wilde hem die zekerheid geven door hem een aankoopbedrag voor de grond met bestaande gebouwen van 2,2 miljoen gulden te bieden. Sloopkosten en bodemsaneringskosten waren in het voorstel buiten beschouwing gelaten. Het bedrag van 2,2 miljoen gulden berust op een aantal taxaties. De commissie beschikt onder andere over een taxatie door Hub. M.A. Stienstra namens Stienstra Taxaties B.V. te Heerlen van 14 juni 2002. De taxatie berust op de getaxeerde bruto huurwaarde minus de op de onroerende zaak rustende zakelijke lasten. Bij de taxatie is een verslag van een zogenaamd “nulsituatie-bodemonderzoek” gevoegd.

Op 23 oktober besloot het college af te wijken van deze taxaties en het hierop berustende ambtelijk advies. Het aankoopbedrag zou worden gelimiteerd tot 1,9 miljoen gulden, exclusief btw, met dien verstande dat Boumans zich zou moeten inspannen om zijn bedrijf te verplaatsen. In dat geval zou uit de subsidieregeling bedrijfsverplaatsing Boumans een bedrag van 100.000 gulden toevallen dat in mindering zou worden gebracht aan het gelimiteerde aankoopbedrag. Of het desbetreffende collegebesluit in de onderhandelingen over de aankoop is ingebracht, heeft de commissie niet kunnen vaststellen.

Als voorwaarde stelde de gemeente dat de eigenaar van de palletfabriek uiterlijk op 1 februari 2002 de gemeente duidelijkheid zou geven over verplaatsing of voortzetting van zijn bedrijf. Die duidelijkheid is door Boumans, voor zover de commissie heeft kunnen nagaan, nooit gegeven.

²³ Verslag van de bespreking op 26 juli 2000 tussen M. Monsewije, G. Lemmerlijn en C.Meijs/M. Pelzer in het gemeentehuis te Mechelen over de herbouw van de garage aan de Parallelweg te Wijlre



2002: aan de slag met Mulleners

In juli 2002 spraken wethouder mr. W.P.H.M. Crombach en de heer Lemmerlijn met de heer Th.J.E. Kitzen, commercieel directeur van Mulleners Vastgoed bv, een in Sittard gevestigde projectontwikkelaar. De heer Kitzen had opgevangen dat de herontwikkeling van het gebied in het slop was geraakt en had met wethouder Crombach contact opgenomen.²⁴

Daarmee werd de impasse in het nieuwbouwplan aan de Parallelweg doorbroken. Het betekende afscheid nemen van Meijs Projectontwikkeling & Management en in zee gaan met Mulleners Vastgoed BV (hierna Mulleners). Bij Mulleners lag de sleutel naar de oplossing van het kernprobleem bij de herinrichting van dit gebied.

Op 18 juli 2002 liet de heer Kitzen namens Mulleners immers weten dat Mulleners een nieuwe locatie voor de te verplaatsen palletfabriek had gevonden. Deze nieuwe locatie in Stein had de instemming van de heer Boumans. Bovendien was nog van een tweede alternatieve locatie in Maastricht sprake. Mulleners was al begonnen “met het opstellen van een definitief programma van eisen, nodig voor het maken van een betrouwbare kostenraming voor de verplaatsing c.q. nieuwe bedrijfsphuisvesting.”

Met deze kostenraming en een in opdracht van de gemeente opgestelde taxatie zouden onderhandelingen tot een definitief akkoord over verplaatsing van de palletfabriek moeten leiden. Mulleners drong wel aan op haast: als overeenstemming op tijd kon worden bereikt zou de gemeente nog een definitieve aanvraag voor subsidie uit het Provinciaal Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds kunnen indienen.²⁵

Het college besloot met Mulleners over de verplaatsing van de palletfabriek tot een afspraak te komen. Mulleners maakte er geen geheim van dat na een akkoord over de verplaatsing van de fabriek Mulleners met de gemeente graag wilde samenwerken bij de bouw van nieuwe woningen aan de Parallelweg. Het college besloot het ambtelijk advies te volgen om dat in een intentieovereenkomst vast te leggen. Van de zijde van de gemeente gold daarvoor dat de maximale financiële inspanning van de gemeente in de orde van grootte van 300.000 euro zou zijn.

2003: onderhandelen met Boumans en de provincie

Volgens wethouder mr. W.P.H.M. Crombach zouden hij en de eigenaar van de palletfabriek in februari 2003 hun handtekening kunnen zetten onder de overeenkomst over de verplaatsing van de palletfabriek en de aankoop door de gemeente van het daardoor vrijkomende terrein. Eind 2004 zou dan volgens de wethouder de eerste paal voor de woningen op het terrein van de palletfabriek kunnen worden geslagen. Op het aangrenzende terrein van het gesloopte gebouw van ‘de Boerenbond’ kon “mogelijk zelfs dit jaar al begonnen worden met bouwen.”²⁶

Want ook daar was een obstakel verdwenen. Weliswaar was het nog niet gelukt om de drie op dit terrein gevestigde bedrijven zover te krijgen dat zij hun bedrijf zouden verplaatsen.²⁷ Hier stond tegenover dat de gemeente op het punt stond van de NS een stuk grond te kopen waarop een nieuwe weg naar de bedrijven kon worden aangelegd.

²⁴ Gesprek van de commissie met de heer ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008 en brief van de heer Th.J.E. Kitzen aan burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen van 18 juli 2002

²⁵ Brief van de heer Thei.J.E. Kitzen, commercieel directeur van Mulleners Vastgoed bv, aan burgemeester en wethouders, 18 juli 2002. De brief is gevoegd bij de adviesnota aan burgemeester en wethouders, ongedateerd, ten behoeve van vergadering van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2002, nr 1652

²⁶ ‘Bijna akkoord over vertrek palletfabriek’. In: De Limburger 30 januari 2003

²⁷ Naast garage M & M (Monsewije) en Seelen Kastenfabriek ging het om een dakdekkersbedrijf.



Maar in de eerste helft van 2003 bleef overeenstemming over de verplaatsing van de palletfabriek uit. De tijd begon nu te dringen. In de eerste plaats omdat de provincie voor de zomervakantie duidelijkheid zou moeten hebben over het exploitatietekort van de locatie voor de woningbouw en de eventuele subsidiabele kostenposten daarin. Daar zou immers de hoogte van de subsidie uit het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds vanaf hangen.

In de tweede plaats had Boumans aangedrongen op duidelijkheid. Alleen als hij zekerheid had “op zeer korte termijn” over de door de gemeenteraad te bekrachtigen aankoop van zijn terrein kon hij de hoogte van zijn bijdrage aan het totale exploitatietekort aangeven. Deze onzekerheden zorgden ervoor dat de gemeente en Mulleners in een eindeloze lus waren terechtgekomen. Zonder inzicht in de bijdragen van provincie en eigenaar van de palletfabriek konden zij geen afspraken maken.

Voor Mulleners was de hoogte van diens aandeel in het dichten van het financiële tekort afhankelijk van aantal en types van de te bouwen woningen. Voor de gemeente gold dat haar bijdrage weer in verband stond met de invulling van het woningbouwprogramma en bovendien in verhouding moest zijn met de andere bijdragen. Dit was uiteindelijk 317.500 euro.

Het college besloot Mulleners en Boumans te laten weten dat vóór 1 juli 2003 duidelijkheid moest bestaan. Als dat niet het geval zou zijn, dan zouden voor het jaar 2004 geen middelen voor een financiële bijdrage van de gemeente beschikbaar zijn. Deze waarschuwing kwam niet uit de lucht vallen. Voor zo'n financiële bijdrage aan de herontwikkeling van het terrein van de palletfabriek, zo werd in een ambtelijk memo, afkomstig van drs. S.W.J. Amkreutz, vastgesteld, waren in de begroting geen middelen beschikbaar. Alleen de algemene reserve zou daarvoor kunnen worden aangewend. Als de gemeente aan de ontwikkeling van dit gebied meedoet, dan zou het college een financiële toezegging doen “zonder raadsbekrachtiging.”²⁸

Op 18 september 2003 leek het dan zover. In een faxbericht aan de gemeente berichtte Boumans dat hij akkoord ging met de verkoop van zijn fabrieksgebouw aan de gemeente voor een bedrag van 1.050.000 euro. Een en ander was afhankelijk van het verder dichten van het financieel tekort in de exploitatie van de grond voor de woningbouw, maar dat legde de heer Boumans in handen van gemeente en projectontwikkelaar. Zelf ging hij ervan uit dat hij nog een eenmalige bijdrage van de gemeente kon krijgen voor gemaakte kosten. Daaronder verstond hij onder andere personeelskosten, niet-verkoopbare machines en stagnatie. Het zou gaan om een bedrag van ongeveer 136.000 euro. Verder wilde de heer Boumans na verkoop van zijn pand (en na betaling van het aangekochte!) nog zes tot twaalf maanden zijn activiteiten voortzetten aan de Parallelweg. Ten slotte vrijwaarde de eigenaar zich van “tegenvallers van welke aard dan ook.” Kennelijk werd hiermee bodemverontreiniging bedoeld.²⁹

Ook de onderhandelingen met de provincie over toekenning van een subsidie uit het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds verliepen niet zoals gewenst. Weliswaar was de provincie bereid om het subsidiebedrag met 95.000 euro te verhogen naar 135.000 euro, maar desalniettemin moest, voor het rondkrijgen van de exploitatie, de gemeente het volledig gereserveerde bedrag (van aanvankelijk 300.000 euro en kort daarna verhoogd naar 317.500 euro) aanspreken. Daarbij golden dan ook nog risico's met betrekking tot planschadeclaims, btw-verlies, renteverlies door vertragingen als gevolg van bezwarenprocedures, extra kosten van sanering en de kosten van het aanbrengen van een nieuwe ingang voor de garage van de heer Monsewije, een van de drie bedrijven in het gebied van 'de Boerenbond.' Dit laatste in verband met het noodzakelijkerwijs terugdringen van de geluidsoverlast.

²⁸ Adviesnota aan burgemeester en wethouders, vermoedelijk 28 mei 2003 en Memo van drs. S.W.J. Amkreutz van 2 juni 2003

²⁹ Faxbericht van de heer J.J.M. Boumans aan de gemeente Gulpen-Wittem van 18 september 2003



Deze voorgestelde aanpak leidde tot een tweede waarschuwing, ook dit keer van ambtelijke zijde en wel dezelfde persoon (drs. S.W.J. Amkreutz).

De conclusie van het tweede memo luidde dat:

“helaas geen gemeentelijke exploitatie-opzet aanwezig c.q. opgesteld is. Daarnaast (b)lijken diverse belangrijke risico’s helemaal niet (zoals renteverliezen na eerste jaar, planschadeclaims, btw-verlies, eventuele aankoop Seinhuisweg e.d.) verdisconteerd te zijn in de aangereikte financiële opzet van Mulleners Vastgoed. Deze risico’s dienen gekwantificeerd te worden. De opname van pm-posten leidt uiteindelijk tot onaanvaardbare risico’s. Ook de provinciale subsidieverhoging ad 100.000 euro (moet zijn: 95.000 euro) schijnt nog niet gegarandeerd te zijn.

Het daadwerkelijk tekort dat door de heer Lemmerlijn momenteel op 200.000 euro geschat wordt, zou door tegenvallers wel eens zeer aanzienlijk kunnen toenemen. Geadviseerd wordt om met betrekking tot het gehele plan nog geen definitieve besluitvorming te treffen, doch alle financiële risico’s zover als mogelijk uit te werken en te komen tot een reële betrouwbare exploitatie-opzet.”

Het college besloot anders: voor de afdekking van de in het memo genoemde risico’s besloot het college 17.500 euro te reserveren, waardoor de maximale bijdrage van de gemeente niet 300.000 bedroeg, maar 317.500 euro.³⁰

Een week later boog het college zich nogmaals over het exploitatietekort. Weliswaar hadden Mulleners en Boumans water bij de wijn gedaan en 97.500 euro extra toegezegd. Maar het tekort was inmiddels door “nadere calculaties” opgelopen tot “minimaal 235.000 euro.” Ook een verhoging van de verkoopprijs van de koopwoningen met vierduizend euro was onvoldoende. Er resteerde een tekort van 54.000 euro: “op zich nog een problematisch bedrag.” Om dat weer op te lossen werd gedacht aan het schuiven met het jaar waarvoor het prijsniveau zou gelden. Zou dat (1 januari) 2005 worden, dan leverde dat 60.000 euro op, maar daar stonden voor de gemeente ook hogere rentelasten tegenover. Hoe de projectontwikkelaar daarover dacht, is niet in dit onderzoek vast te stellen. De desbetreffende informatie is mondeling door de portefeuillehouder, wethouder Crombach, verstrekt in de vergadering van burgemeester en wethouders van 30 september 2003. Het college besloot de gemiddelde verkoopprijs te verhogen van 200.000 naar 207.000 euro.³¹ Daarmee kon dus ook het resterende tekort van 54.000 euro worden opgevangen.

Op 18 november 2003 nam het college kennis van de “voorlopige” exploitatieopzet voor Wijlre. Het tekort op de exploitatie bedroeg op dat moment 600.000 euro, waarvoor bijdragen van de verschillende partijen nodig waren:

- maximaal 317.500 euro van de gemeente
- maximaal 173.000 euro provinciale subsidie
- minimaal 110.000 euro van Mulleners Vastgoed bv/Boumans.

2004: aankoop palletfabriek

Het optimisme van eind 2003 maakte al op 8 januari 2004 plaats voor nieuwe donkere wolken boven het project. Door aan de bedragen van de provincie en gemeente een plafond te stellen, lagen de risico’s bij de realisatie van het project bij Mulleners Vastgoed bv. Althans zo leek het. Op 8 januari 2004 maakte de heer Th. Kitzen van Mulleners duidelijk dat Mulleners slechts “een redelijkerwijs aan hem toe te kennen deel van het risico (zou) willen dragen.” In ruil daarvoor zou een andere verdeling van de kavels moeten worden overeengekomen.

³⁰ Adviesnota aan burgemeester en wethouders zonder datum voor vergadering van burgemeester en wethouders van 23 september 2003, nr 1368 (met diverse bijlagen)

³¹ Adviesnota aan burgemeester en wethouders, vermoedelijk 26 september 2003, nr 1407



Zou de gemeente vasthouden aan de financiële begrenzing van alle denkbare risico's onder het plafond van 317.500 euro, dan ontstond een nieuwe patstelling. Dat zou kunnen leiden "tot onverwijd afblazen van project". Om dat te voorkomen werden vier varianten bedacht:

- opdelen van risico's
- het hele project onder verantwoordelijkheid van Mulleners Vastgoed bv
- opsplitsing van het project. De gemeente start ontwikkeling van het deelproject 'de Boerenbond'. De sanering van het terrein van de palletfabriek wordt niet doorgezet, dan wel Mulleners krijgt de vrije hand om dat deel te realiseren
- in overleg met Mulleners de risico's "verder proberen uit te zuiveren" en de exploitatie-opzet dienovereenkomstig aanpassen.

Het college koos voor de eerste variant. Als de gemeente en Mulleners er niet in zouden slagen om de risico's naar ieders tevredenheid te verdelen, dan zou de gemeente kiezen voor de derde variant.³²

Voor Mulleners waren de eerste en de twee laatste varianten niet bespreekbaar. Met als vertrekpunt de tweede variant stelde Mulleners drie subvarianten voor. De eerste was dat de gemeente de volledige verantwoordelijkheid voor de exploitatie zou krijgen en Mulleners een garantie op afname van de projectmatig te bouwen woningen zou afgeven. Deze variant was, zo tekende Mulleners al zelf aan, niet aanvaardbaar voor de gemeente. De tweede variant was exploitatie door Mulleners namens de gemeente. De gemeente zou in die opzet exploitant blijven, maar Mulleners zou de restrisico's afdekken. De derde subvariant was een gezamenlijke exploitatie door gemeente en Mulleners met een gelijke verdeling van de risico's. Het ambtelijke advies luidde om met de tweede (sub) variant in beginsel in te stemmen. Wethouder J.R.M. Bormans (geen portefeuillehouder) liet op dit ambtelijk advies aantekenen dat hij nader advies van de afdeling Financiën wilde hebben en het voorstel nog niet "beslisrijp" vond.³³

Op 4 februari 2004 legde Mulleners een nieuw voorstel neer. De commissie beschikt niet over dit voorstel en het voorstel is desgevraagd ook niet terug te vinden in werkdossiers en archief van de gemeente Gulpen-Wittem. Om deze reden is niet meer te reconstrueren of en zo ja in welke mate in de onderhandelingen de voorkeursvariant in het uiteindelijke besluit is terug te vinden. Mulleners deed uiteraard ook voorstellen die in de uiteindelijke, niet meer te reconstrueren besluitvorming aan de orde waren.

Het college besloot op 10 februari 2004 de uitgangspunten van de gekozen exploitatieopzet vast te leggen in een overeenkomst en deze ter juridische en financieel-technische toetsing voor te leggen aan een extern deskundige.

Maar er zat een addertje onder het gras. Boumans had zich in de schermutselingen tussen gemeente en projectontwikkelaar afzijdig gehouden, maar wel via Mulleners als voorwaarde voor uitwerking van de tweede variant gesteld dat hij een bevestiging van de aankoop van zijn palletfabriek zou krijgen. De bevestiging zou vóór 1 februari 2004 schriftelijk moeten worden vastgelegd. Boumans had aan zijn medewerking (en bijdrage aan de oplossing van het exploitatietekort) de voorwaarde gesteld dat de overdracht van zijn eigendom aan de gemeente op 1 mei of uiterlijk 1 juni 2004 zou plaatsvinden. Voor elke maand later zag Boumans zich genoodzaakt 7.000 euro te eisen.³⁴ Op 10 maart 2004 ging de gemeente er nog van uit dat de afronding van de overeenkomst en de definitieve besluitvorming over de aankoop van de palletfabriek vóór 1 juni 2004 rond zou zijn. Dat werd Boumans ook in een brief meegedeeld. In deze brief werd de volgende passage opgenomen:

³² Memo van de heer G. Lemmerlijn aan burgemeester en wethouders van 13 januari 2004

³³ Adviesnota aan burgemeester en wethouders, voor de vergadering burgemeester en wethouders van 27 januari 2004, nr 115

³⁴ Adviesnota aan burgemeester en wethouders van 6 februari 2004, nr 195



“Het is ons bekend dat u aan het door u al eerder gegeven uitstel van 1 januari 2004 naar 1 mei 2004 de voorwaarde heeft gekoppeld van het betalen van een extra bedrag van 7000 euro voor elke maand overschrijding van die termijn. Dit bedrag is gebaseerd op de maandelijkse kosten voor instandhouding van gebouwen etc volgens uw opgave. Wij delen u mede dat wij met die voorwaarde niet instemmen. Voorts delen wij u mede dat wij onze externe adviseur opdracht hebben gegeven om de voorgestelde constructie zowel juridisch inhoudelijk en financieel-technisch te toetsen. Wij houden ons het recht voor om eventuele op- en aanmerkingen zijnerzijds nog te verwerken.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat er pas sprake is van een definitieve overeenkomst als de gemeenteraad zijn goedkeuring heeft verleend. Wij zullen alles in het werk stellen om in samenwerking met de ontwikkelaar de bovengenoemde termijn te halen. Tevens wijzen wij u er met nadruk op dat, noch op grond van het tot nog toe met u gevoerde overleg en onderhandelingen inzake aankoop van de palletfabriek, noch op grond van dit verzoek met de hierin opgenomen informatie, uwerzijds geen enkel recht ontleend kan worden op enige aanspraak op vergoeding en/of schadeloosstelling jegens de gemeente Gulpen-Wittem, indien de aankoop van de palletfabriek met ontwikkeling van woningbouw alsnog geen doorgang zou of zal vinden. Wij zullen alsdan op voorhand geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden.”³⁵

Maar door het schriftelijk vastleggen van de afspraken in een overeenkomst en het inroepen van extern advies daarover kwam het college in tijdnood. Om tijdig de raad de aankoop van de palletfabriek voor te kunnen leggen moest het college op uiterlijk 16 maart een eerste versie van de overeenkomst bespreken. De gemeenteraad zou zich dan op 27 mei 2004, vier dagen voor de afloop van de uiterste termijn voor de aankoop van de fabriek, over de overeenkomst en aankoop kunnen buigen.

Het college besloot meer tijd in te ruimen voor bestudering, becommentariëring en vaststelling van de overeenkomst en paste het tijdschema aan: koers werd gezet naar de raadsvergadering van 8 juli 2004.

Het op 12 maart 2004 opgestelde advies aan burgemeester en wethouders bevat de aantekening van wethouder J.R.M. Bormans dat hij zich afvroeg of de financieel-technische toetsing van de ontwerp-overeenkomst niet beter binnen het gemeentelijk apparaat kon geschieden. Daar werd geen gevolg aan gegeven. Van Naem & Partners, een organisatieadviesbureau, voerde de opdracht uit om “de concept overeenkomsten inhoudelijk te toetsen op voldoende afdekking van vooral de aansprakelijkheid van en risico’s voor de gemeente.” Namens Van Naem & Partners concludeerde de heer J.M. van der Zwam dat “voor de risico’s die zich kunnen voordoen dekking aanwezig is door ruimte (post onvoorzien) in de grondexploitatie en door aan de gemeente te verstrekken garanties door BV Houthandel W.E. Boumans en Mulleners Vastgoed B.V. De door de gemeente te aanvaarden risico’s zijn normaal voor de beoogde grondexploitatie.”³⁶

Nog voordat het advies Gulpen-Wittem bereikte moest het college weer contact opnemen met Boumans. Deze had op 17 maart 2004 een faxbericht aan de gemeente gestuurd. Nog dezelfde dag nam de gemeente (telefonisch en per faxbericht) contact op met Boumans.³⁷ Wethouder mr. W.P.H.M. Crombach sprak op 24 maart 2004 met hem. De in dat gesprek gemaakte afspraken werden uiteindelijk bevestigd in een brief van 22 april 2004. Deze brief is in concept besproken in het college. De eerste keer gebeurde dat op 6 april 2004 in afwezigheid van de portefeuillehouder, die wel nadrukkelijk met het concept had ingestemd. Tijdens deze eerste bespreking rezen bezwaren in het college tegen een van de drie toezeggingen aan Boumans. Het ging daarbij om de derde toezegging:

-

³⁵ Brief van de burgemeester en wethouders aan de heer J.J.M. Boumans van 10 maart 2004

³⁶ Brief van Van Naem & Partners aan de gemeente Gulpen-Wittem van 2 juni 2004, kenmerk 04.0205hz

³⁷ De commissie heeft dit faxbericht ook na navraag niet aangetroffen in de administratie van de gemeente Gulpen-Wittem.



- het college zegde toe ('de planning is erop gericht') om de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen op 8 juli 2004 de aankoop van de fabriek te laten goedkeuren, zodat de overdracht voor 15 juli 2004 kon geschieden
- tot die datum bleef de verkoopprijs 1.050.000 euro
- het recht van Boumans werd erkend om, als de overdracht later zou plaatsvinden, de kosten van rentelasten en beheer bij de gemeente in rekening te brengen.

In eerste instantie dacht het incomplete college de laatste toezegging te kunnen neutraliseren met de volgende zinsnede:

“Wij wensen hierbij echter te benadrukken dat voor ons – in het geval dat bedoelde bijkomende kosten door u in rekening worden gebracht – daarmee dan wel een geheel nieuwe uitgangssituatie ontstaat en het in dat kader geheel des gemeente is of zal zijn, om onder de dan geldende omstandigheden alsnog wel of niet tot aankoop te besluiten.”

De brief werd voor een volgende vergadering van burgemeester en wethouders geagendeerd. Op 20 april 2004 werd de erkenning van het recht tot berekening van bijkomende kosten vervangen door een passage waarin uitsluitend melding werd gemaakt van de daartoe geuite wens van de heer Boumans.³⁸ Met andere woorden: het college wenste zich niet te binden aan een overeenkomst waarin de mogelijkheid van bijkomende kosten werd opengelaten.

De aandacht van de gemeente kon nu helemaal worden geconcentreerd op de onderhandelingen over de intentieovereenkomst met Mulleners. Op 25 mei 2004 werd overeenstemming over de tekst bereikt, maar een week later moesten in het college nog de laatste puntjes op de i worden gezet. Op 1 juni 2004 kreeg wethouder mr. W.P.H.M. Crombach het mandaat om de overeenkomst af te ronden.

De aankoop en sanering van de opstallen en het terrein van de palletfabriek leek de onmisbare schakel om het project te realiseren. Maar de andere kant van de medaille was ook duidelijk: “De sanering/verplaatsing van de palletfabriek trekt een zware wissel op de financieel-technische haalbaarheid van het project.”³⁹ Zo liet het college in een brief aan de raadscommissie grondzaken weten.

Hoewel het college ervan uitging dat vooralsnog de bedrijven en bestaande woningen op de locatie ‘de Boerenbond’ en omgeving’ gehandhaafd zouden blijven, was het een kwestie van tijd om “ook daar tien- tot vijftiental vervangende woningen te realiseren.”

Een belangrijk detail is dat op dat moment (29 juni 2004) de eigenaar van garagebedrijf M & M (Monsewije) de eerder overeengekomen afspraak om de toegang van zijn garage te verplaatsen naar de richting van de spoorlijn had herroepen. Op 24 juni 2004 liet de heer M.J. Monsewije de gemeente in een brief weten geen medewerking meer te verlenen aan de uitvoering van de in 2000 gemaakte afspraken omdat het aan de gemeenteraad voorgelegde plan “in zijn geheel niet” strookte met wat hem eerder was voorgespiegeld in het gesprek op 26 juli 2000. De heer Monsewije kondigde aan zo nodig de gemeente Gulpen-Wittem aansprakelijk te stellen voor inkomstenderving en waardevermindering van zijn garagebedrijf.⁴⁰ (overigens was na de gemaakte afspraken van juli 2000 ook onenigheid ontstaan over de vraag wie voor de kosten van de aanpassing van de garage zou moeten opdraaien. Monsewije was van mening dat de gemeente deze kosten voor zijn rekening zou nemen. De gemeente was van mening dat Monsewije de kosten zou dragen).

³⁸ Adviesnota aan burgemeester en wethouders, zonder datum, nr. 529 en nr. 556

³⁹ Brief van het college aan de gemeenteraad van 29 juni 2004, blz. 2

⁴⁰ Brief van de heer M.J. Monsewije van 22 juni 2004 aan de gemeente Gulpen-Wittem, geregistreerd onder nummer 04/03030



Al snel concludeerde de gemeente dat de eerder gemaakte afspraak (om dat wel -op kosten van de gemeente- te doen) onvoldoende juridische basis had om te kunnen worden afgedwongen.⁴¹

Op 17 juni werd een commissievergadering gehouden. Het college wilde namens de gemeente overgaan tot de aankoop van de palletfabriek op uiterlijk 15 juli 2004. Die datum was immers vastgelegd in de brief aan Boumans van 22 april 2004. Als die datum niet zou worden gehaald, moest met “bijkomende onvoorziene kosten” rekening worden gehouden, zo liet de gemeente (het college) de raadscommissie weten. Niet vermeld werd dat - mocht zo'n situatie zich voordoen - de gemeente zich niet meer aan de overeenkomst gebonden achtte.

De raadscommissie had de nodige twijfels over het in zijn ogen grote aantal woningen dat op beide locaties zou worden gebouwd: “de commissie heeft daarop geadviseerd tot een aanpassing van het plan te komen met een vermindering van het aantal geprojecteerde woningen tot circa dertig, zijnde het oorspronkelijke beoogde aantal woningen.”

De twijfels waren ingegeven door reacties van omwonenden. Al eerder, tijdens een presentatie in het Wielderhoes op 8 oktober 2001 hadden bewoners van de Parallelweg aangegeven “dat er te veel woningen gepland waren en er meer ruimte moest blijven voor groen.”⁴²

Dat leidde op zijn beurt tot een reactie van het gemeentebestuur in het gemeentelijk infokatern. Alsnog sprak het college van een “algemene voorkeur (die) uitging naar een wat minder dichte bebouwing.” De gemeente erkende dat de opzet en de bebouwing ruimer van aard zouden moeten zijn. De commissie ontleent deze informatie aan secundaire bronnen.

Met aanvullingen naar aanleiding van de bespreking in de commissie grondzaken werd het raadsvoorstel op 29 juni 2004 aan de raad gestuurd. De raad ging op 8 juli 2004 akkoord met de aankoop van de palletfabriek.

2005: ondertekening exploitatieovereenkomst

Wethouder mr. W.P.H.M. Crombach nam begin 2005 ontslag. Mevrouw M.F.H. Leurs-Mordang volgde hem op 1 april 2005 op en nam diens portefeuille over. Een van de eerste problemen in het project Parallelweg Wijlre waarmee zij te maken kreeg was een dispuut met de familie Seelen.

Door de glooiing van het terrein zou de tweede verdieping van de nieuwbouw op zeven meter afstand uitkomen ter hoogte van de woonkamer van de heer Seelen. Ingrediënten genoeg voor een schadeclaim die de voortgang van het project zou vertragen. De gemeente was ervan op de hoogte dat de heer Seelen deskundig advies had ingewonnen en dus beslagen ten ijs kwam. Volgens de gemeente zat een “aardige planschadevergoeding” eraan te komen.

Op 24 juni 2004 had de heer L. Seelen contact opgenomen met de gemeente. De nieuwbouwplannen zouden voor de woning en de kastenfabriek van de heer Seelen aan de rand van het te ontwikkelen gebied grote gevolgen hebben. De aansluiting tussen zijn woning, bedrijf en de Parallelweg zou verdwijnen en hij vroeg daarom de gemeente een stuk gemeentelijke grond in eigendom te mogen verwerven waarop hij een nieuwe doorgang naar zijn woning zou kunnen aanleggen. Zou hij deze grond niet kunnen verwerven dan zou de gemeente de nieuwe inrit moeten aanleggen. Uit onderzoek van de gemeente bleek dat het inderdaad om gemeentegrond ging, maar ook was een deel van de grond in eigendom van een derde partij die van dat bezit overigens onkundig was. De gemeente heeft dat deel in eigendom weten te verwerven en op die grondslag de onderhandelingen met de heer Seelen gevoerd.⁴³

⁴¹ Gesprek van de commissie met ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008

⁴² Verslag vergadering commissie grondgebiedzaken Gemeente Gulpen-Wittem 17 juni 2004. Verslag voorlichtingsavond ontwikkelingsplan LLTB/Parallelweg te Wijlre, exemplaar gecorrigeerd/geaccordeerd door wethouder en Guil Lemmerlijn, zonder datum

⁴³ Gesprek van de commissie met ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008



In eerste instantie hanteerde de gemeente de prijs per m² die ook gold voor het project: 160 euro. Uitgaande van dat bedrag zou de heer Seelen 60.000 euro moeten betalen. Dat was voor hem onbespreekbaar en de gemeente voelde eigenlijk ook wel dat ze teveel vroeg. In tweede instantie kwam de gemeente met een prijs van 35.000 euro. Ook dat was voor de heer Seelen niet aanvaardbaar. Hij stelde zich op het standpunt dat hij de grond in feite om niet zou kunnen verwerven, omdat hij daardoor zou worden gecompenseerd voor de door hem ondervonden planschade.

Zou de gemeente toch voor het terrein betaald willen worden, dan was de heer Seelen daartoe alsnog bereid maar dan vond hij wel dat hij een groter deel van het terrein in eigendom zou moeten krijgen. Het deel van het gebied dat de heer Seelen op het oog had was een zogeheten “restpunt”, waarvoor eigenlijk geen bestemming was. Mogelijk zou het stukje grond kunnen worden gebruikt voor parkeerplaatsen. Het bedrag dat de heer Seelen in gedachten had lag in de orde van grootte van 20-25.000 euro. De gemeente wilde een tussenweg bewandelen en de heer Seelen 30.000 euro laten betalen. Om die pil enigszins te vergulden wilde de gemeente de heer Seelen achter zijn huis een stuk tuin in eigendom aanbieden. De tuin maakte deel uit van gronden die de gemeente op het punt stond aan te kopen van de NS. Tot dan betaalde de heer Seelen huur aan de NS voor het deel van de tuin dat in eigendom van de NS was.

Op 19 april 2005 besprak het college deze aanpak. Wethouder Leurs-Mordang had laten aantekenen dat ze met het ambtelijke voorstel akkoord was, maar de burgemeester en wethouder J.R.M. Bormans hadden om bespreking gevraagd. Op 19 en 26 april 2005 kwam het college er niet uit. Een derde bespreking, op 3 mei 2005, leidde tot een besluit: de heer Seelen zou voor de door hem gevraagde twee stukken grond 35.000 euro moeten betalen, voor het te verwerven stuk van de achtertuin de gangbare grondprijs moeten betalen en moeten afzien van het indienen van een planschadeclaim.⁴⁴

Op 31 mei 2005 lag een nieuw voorstel op tafel. Met de gevraagde 35.000 euro kon de heer Seelen niet akkoord gaan, maar hij was wel bereid om het te verwerven deel van de tuin voor 43 euro per m² te kopen, ervan uitgaande dat hij daar te zijner tijd een uitbouw van zijn woning zou kunnen realiseren. Of de onderhandelingen met de heer Seelen uiteindelijk tot een overeenkomst hebben geleid (verkoop van de tuin aan hem, vergunning tot uitbouw etc) is niet opgehelderd in de gesprekken die de commissie met betrokkenen heeft gevoerd.⁴⁵

Een andere ontwikkeling in het project betrof de in 2004 in gang gezette poging om tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Mulleners te komen. De impasse rond de aankoop en sanering van de palletfabriek was doorbroken dankzij Mulleners. Omdat Mulleners volgens het college ook de enige in de verdere ontwikkeling van het project geïnteresseerde partij was werd Mulleners een centrale rol in de realisatie van dit project toebedeeld.⁴⁶ Dit werd vastgelegd in een overeenkomst met Mulleners waarover de raad achteraf werd ingelicht zonder overlegging van de overeenkomst zelf.

Het duurde overigens ruim een jaar om tot vaststelling van de definitieve versie van de overeenkomst te komen en deze te ondertekenen. De commissie heeft in gesprekken met betrokkenen navraag gedaan naar deze vertraging, maar is daarbij niet op specifieke oorzaken voor dit tijdsverloop geweest.

Op 1 juli 2005 bood de gemeente de “in zeer nauw overleg en intensieve samenwerking” tot stand gekomen overeenkomst aan Mulleners aan.

⁴⁴ Adviesnota aan burgemeester en wethouders, 13 april 2005, nr K.58

⁴⁵ Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans en ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008 te Gulpen-Wittem

⁴⁶ Besluitenlijst behorende bij de Openbare Vergadering van de raad van de gemeente Gulpen-Wittem gehouden op donderdag 8 juli 2004, blz. 14



De gemeente stelde voor de overeenkomst op 15 juli 2005 te ondertekenen. Daartoe zou kort na verzending van deze brief telefonisch contact worden opgenomen.⁴⁷

Zover kwam het echter voorlopig niet. De heer Mulleners weigerde de overeenkomst te ondertekenen. De steen des aanstoots was het tweede lid van artikel 13, dat betrekking had op kosten voor voorzieningen voor het opvangen van hemelwater. Op 26 juli 2005 vroeg de gemeente de heer Mulleners zijn standpunt te heroverwegen. Via de heer Kitzen van Mulleners was de gemeente al ter ore gekomen dat achter deze kwestie een ander motief stak. Mulleners wilde als voorwaarde voor ondertekening de toezegging dat hij in Gulpen-Wittem een of meer andere te ontwikkelen projecten toebedeeld zou krijgen. Dat was voor de gemeente niet aan de orde en ook niet bespreekbaar, zo werd namens de gemeente door loco-burgemeester J.R.M. Bormans meegedeeld.⁴⁸

Op 18 augustus 2005 liet de heer Mulleners weten dat hij alsnog akkoord ging met ondertekening, met dien verstande dat een nadere precisering in artikel 13, lid 2 werd opgenomen. Tevens vroeg hij om de voor Mulleners bestaande waardering voor realisatie van dit project tot uiting te brengen in een 'side-letter' waarin een algemene intentie zou worden uitgesproken om in de toekomst verder samen te werken.⁴⁹

Tot dat laatste was de gemeente niet bereid. In een brief van 13 september 2005 liet de gemeente Mulleners weten dat de gemeente toekomstige projecten primair zelf ter hand zou willen nemen. Van een intentie-uitspraak voor toekomstige projecten kon geen sprake zijn. Wel kwam de gemeente terug op eerder gedane uitspraken:

“In de beginperiode van de (destijds nog vrijblijvende) samenwerking met in de voorbereiding van onderwerpelijk plan/project, is inderdaad meermaals het verzoek om een intentie tot samenwerking in eventuele andere projecten ter sprake geweest. Daarbij is bij monde van verantwoordelijke wethouder namens ons college de lijn gevolgd dat zijdens de gemeente de bereidheid kon worden uitgesproken om in voorkomende gevallen ook Mulleners Vastgoed bv de kans te bieden om als private partij te participeren in daartoe in aanmerking komende projecten.”

Mulleners heeft zich hierbij neergelegd.

In de uiteindelijk op 28 september 2005 ondertekende overeenkomst legde de gemeente Gulpen-Wittem vast dat zij beschikbaar stelde “maximaal 317.500 euro in de dekking van het exploitatietekort van de grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling en de sanering van de palletfabriek aan de Parallelweg, en daarbij geen verder financieel risico wenst te lopen.”

De gemeente Gulpen-Wittem had in de overeenkomst bovendien vastgelegd dat de overeenkomst door de gemeente buitenrechtelijk kon worden ontbonden als “rekening houdend met de verkregen subsidie WSDV (Wet Stads- en Dorpsvernieuwing) en de gemeentelijke bijdrage van 317.500 euro, geen sprake is of kan zijn van kostendeckende grondexploitatie, dan zal de gemeente niet gehouden zijn deze overeenkomst na te komen.”⁵⁰

De ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomst met Mulleners was voor wethouder Leurs-Mordang het bewijs dat het project zich goed ontwikkelde. Toen ze op 1 april 2005 wethouder werd, vond een kort overdrachtsgesprek plaats met haar voorganger, mr. W.H.C.M. Crombach. In het gesprek dat de commissie met wethouder Leurs-Mordang heeft gevoerd wees zij nadrukkelijk op het belang van een overdrachtdossier bij wisselingen van wethoudersposten. Daarover zouden inmiddels afspraken binnen het huidige college zijn gemaakt.⁵¹

⁴⁷ Brief van de gemeente Gulpen-Wittem aan de heer T.G.A. Mulleners van 1 juli 2005, kenmerk U.05.02011

⁴⁸ Brief van de gemeente Gulpen-Wittem aan de heer T.G.A. Mulleners van 26 juli 2005, kenmerk U.05.02319

⁴⁹ Brief van de heer T.G.A. Mulleners aan burgemeester en wethouders van 18 augustus 2005, kenmerk tk/mv

⁵⁰ Gemeente Gulpen-Wittem/Mulleners Vastgoed BV, Koop- en realiseringsovereenkomst, artikel 18 lid 1

⁵¹ Gesprek van de commissie met wethouder M.F.H. Leurs-Mordang op 15 december 2008



2006: alles in orde?

Op 14 februari 2006 kwam in het college de opdracht aan Arcadis aan de orde om vier onderzoeken uit te voeren. Deze hadden betrekking op de ruimtelijke onderbouwing, de Flora- en Faunawet, akoestisch onderzoek en luchtkwaliteit. Het voorstel werd in eerste aanleg schriftelijk akkoord bevonden door alle leden van het college, maar wethouder J.R.M. Bormans wenste bespreking. Een concrete aanleiding had hij niet, maar in een gesprek met de commissie wees de heer Bormans erop dat hij van meet af aan – ook toen hij nog geen portefeuillehouder was – twijfels had over de haalbaarheid en risico's van dit project. Daarom voelde hij zich geroepen om in voorkomend geval kritische vragen te stellen.⁵²

Het voltallige college ging akkoord met de onderzoeken. Een onderzoek naar bodemvervuiling was buiten beschouwing gebleven, hoewel Arcadis in haar offerte van 7 december 2005 er al op had gewezen dat “bodemonderzoek (en) vier-vijf jaar geleden zijn uitgevoerd. De geldigheidsduur van een bodemonderzoek in het kader van de procedure ex artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening is twee jaar. De geldigheidsduur van een bodemonderzoek in het kader van de Woningwet (bouwvergunning) is normaliter vijf jaar. Het uitgevoerde onderzoek is thans vier-vijf jaar oud en voldoet dus op dit moment (onderstreping door Arcadis) aan deze eis.”⁵³

Op de vraag van wethouder J.R.M. Bormans waarom in het voorstel geen opdracht voor bodemonderzoek zat, terwijl dat wel nodig werd geacht, werd schriftelijk geantwoord: “De wens is om die af te stemmen of te integreren met bodemonderzoek in het kader van de uitvoering van de bodemsaneringen op een drietal (andere) plekken.”⁵⁴

Op 21 maart 2006 bracht het bureau Kragten offerte uit voor een bodemonderzoek ten behoeve van het project Wijlre. De offertebevestiging ontbreekt ondanks navraag in de aan de commissie ter beschikking gestelde documentatie. De commissie beschikt wel over een overzicht van aan bureau Kragten gevraagde onderzoeken. In totaal gaat het om negen rekeningen, waarvan twee voor een “watertoets” en zeven voor “plankosten.” Of daar ook het bodemonderzoek onder valt heeft de commissie niet kunnen vaststellen.⁵⁵

Op 4 april 2006 trad een grotendeels vernieuwd college van burgemeester en wethouders aan. Wethouder J.R.M. Bormans nam de portefeuille ruimtelijke ordening over van wethouder M.F.H. Leurs-Mordang.

De nieuwe portefeuillehouder nam naar eigen zeggen het dossier over de grondexploitatie in Wijlre grondig door.⁵⁶ Op 23 oktober 2006 vond op zijn verzoek een bijeenkomst plaats met een aantal ambtenaren. Het betrof in ieder geval de heren P. Marx en G. Lemmerlijn. Wethouder Bormans wilde van de betrokken ambtenaren weten hoe het project er voor stond en welke risico's er in het project nog verscholen waren.⁵⁷ Tijdens het overleg schoof later ook de eerste beleidsmedewerker financiën, de heer F. van den Bos, aan. De heer Van den Bos was met ingang van 1 maart 2006 in dienst getreden van de gemeente Gulpen-Wittem. Hij had de financiële situatie van de gemeente onder de loep gelegd en geconstateerd dat – zoals dat in de wandelgangen werd omschreven – ‘een winstwaarschuwing’ moest worden afgegeven. Volgens hem waren de tekorten bij de grondexploitatie, met name in Wijlre, weer verder opgelopen. Daarnaast kampte de gemeente ook met een achterstand bij het onderhoud van accommodaties. Zijn mededeling over de tegenvallende exploitatie van het project in Wijlre sloot nauw aan bij bevindingen van de ambtenaren Marx en Lemmerlijn.

⁵² Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans op 15 december 2008

⁵³ Brief van Arcadis aan de gemeente van 7 december 2005, kenmerk 110501/ZC5/679/701529

⁵⁴ Memo behorende bij adviesnota (zonder datum en nummer)

⁵⁵ Memo kosten grondexploitatie Parallelweg Wijlre van 19 februari 2007

⁵⁶ Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans op 15 december 2008

⁵⁷ Gesprekken van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans, de heer F. van den Bos en ir. P.G.H.M. Lemmerlijn op 15 december 2008



De wethouder vroeg om inschakeling van een gespecialiseerde juridisch raadgever. Zoals hij de commissie heeft meegedeeld, zag hij na raadpleging van deze ambtelijke adviseurs in dat de ontwikkeling van het terrein van 'de Boerenbond' als een molensteen om de nek van de gemeente was komen te hangen. De financiële haalbaarheid was in zijn ogen twijfelachtig, de geluidsproblematiek (bij de garage van Monsewije) beperkte de mogelijkheden tot uitvoering van een verantwoord woningbouwprogramma en uitvoering van herbebouwing zou betekenen dat een groenstrook zou moeten worden opgeofferd.⁵⁸ Dit alles zette wethouder Bormans aan om zich over de vervolgstappen te laten adviseren.

Op 23 oktober 2006 vroeg de gemeente aan het advocatenkantoor Boels Zanders Advocaten per email juridisch advies. Het probleem dat de gemeente voorlegde was als volgt:

“De gemeente voorziet dat het project zal uitlopen op een financieel tekort. Reden hiervoor zijn extra kosten in de uitwerking van de planvorming alsook voor het bouwrijp maken van het projectgebied. Daarnaast speelt het risico dat een deel van het project niet realiseerbaar is vanwege milieutechnische problemen, hetgeen negatieve gevolgen zal hebben voor de hoeveelheid uit te geven bouwgrond. Geen van de contractpartijen wil/kan dekking bieden voor de te verwachten tekorten.”

Het juridische advies luidde dat de gemeente en Mulleners in eerste instantie de gevolgen van de recente ontwikkelingen onder ogen zouden moeten zien. Mocht dat niet leiden tot een reële oplossing dan zou de gemeente de overeenkomst kunnen ontbinden op grond van artikel 18 lid 1 waarin de gemeente had bedongen bij gebrek aan een kostendekkende exploitatie de overeenkomst eenzijdig te kunnen ontbinden.⁵⁹

Gewapend met dit advies voerde de verantwoordelijk wethouder overleg met de heer Mulleners. Blijkens het verslag van deze bijeenkomst viel wethouder Bormans met de deur in huis. Bij de gemeente was de vraag gerezen of het deelplan 'de Boerenbond' nog wel doorgang kon vinden. Daar voerde hij de drie redenen voor aan, die hij in zijn bijeenkomst met de heren Lemmerlijn, Marx en Van den Bos was tegengekomen. Er was een belangrijk financieel tekort te verwachten in de grondexploitatie, waar geen dekking voor was. Verder was onduidelijk wat de gevolgen waren van de aanwezigheid van de garage van de heer Monsewije. Ten slotte was twijfel gerezen over het opofferen van groen en ruimte op de bouwlocatie.

Desgevraagd verklaarde de wethouder “dat de gemeente het liefst zou zien dat de gehele voorziene woningbouw in het deelgebied 'de Boerenbond' zou komen te vervallen.” De heer Mulleners was blijkens het verslag verrast en legde de gemeente de gedachte voor dat het door hem te realiseren bouwvolume niet perse op het terrein van 'de Boerenbond' zou hoeven te worden gerealiseerd. Hij heropende daarmee de eerdere discussie over toekomstige alternatieve locaties waarvoor Mulleners Vastgoed bv dan gegadigde zou kunnen zijn. Noch op de korte termijn, noch op de lange termijn wilde wethouder Bormans daaraan meewerken. Voor de korte termijn was er al een omvangrijk woningbouwprogramma in volle gang. Wat de lange termijn betreft wilde de wethouder “niet over zijn graf heen regeren en contractpartij (Mulleners) een dode mus aanbieden.”

De heer Mulleners voelde zich ernstig tekort gedaan en vroeg of het inruilen van de eigenbouwkavels op de palletfabriek door projectbouwontwikkeling een uitweg kon bieden. Maar dat leverde een terughoudende reactie van de wethouder op: hij verwachtte op dit punt politieke tegenstand, gelet op de behoefte aan eigenbouwkavels in Wijlre. Zo restten nog de ontwikkeling van de eigenbouwkavels als projectbouw door Mulleners en ontwikkeling van extra eigenbouwkavels door Mulleners met verdichting van de bebouwing. Maar dat zou ingaan tegen de al zo lang door de gemeente gekoesterde wens om zoveel mogelijk kavels beschikbaar te stellen aan inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem.

⁵⁸ Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans op 15 december 2008

⁵⁹ Emailbericht van mr. Jan Stoop aan de heer G. Lemmerlijn en mevrouw S. Deben-Lahaye van 27 oktober 2006



De gesprekspartners gingen uiteen met de afspraak de komende twee weken na te denken over het voorstel om van woningbouw op het terrein van 'de Boerenbond' af te zien. Van de kant van de gemeente werd nadrukkelijk gewezen op de zich aandienende financiële problemen.⁶⁰ Deze financiële problemen werden eind 2006 in kaart gebracht en bleken nog ernstiger dan gedacht. Bij een evaluatie ging de alarmbel over.⁶¹ De kosten waren zover opgelopen dat de door de gemeente genoemde voorwaarden in de overeenkomst in het geding kwamen. De evaluatie mondde uit in een intern memo over de grondexploitatie Parallelweg Wijlre van 9 januari 2007. In dit memo valt te lezen dat het tekort oploopt tot 691.907 euro bij volledige voltooiing en zelf tot 754.359 euro bij gedeeltelijke voltooiing.

Mulleners liet in december 2006 weten dat hij ervoor koos om de zes eigenbouwkavels op het terrein van de palletfabriek te willen ontwikkelen als projectbouw en daarnaast extra eigenbouwkavels volgens dezelfde formule zou willen ontwikkelen door verdichting van de bebouwing.⁶² Het aantal eigenbouwkavels (bedoeld voor inwoners van de gemeente Gulpen-Wittem) zou hiermee gelijk blijven, maar het aantal projectwoningen (die de projectontwikkelaar vrijelijk zou kunnen verkopen) zou met zes toenemen.

Het voorstel van Mulleners luidde als volgt:

- instemming met ontbinding van de overeenkomst met de gemeente
- geen nieuwbouw op het terrein van 'de Boerenbond'
- aankoop van de eigen bouwkavels op het terrein van de palletfabriek door Mulleners voor projectbouw.

Aan dit laatste deel van het voorstel waren de volgende voorwaarden verbonden:

- aankoopprijs 160 euro per m²
- vrijheid voor Mulleners in de verkoopprijs
- mogelijkheid tot verdichting van bebouwing
- geen verdere verplichtingen of financiële bijdragen van Mulleners.

2007: de stekker gaat eruit

Op 10 januari 2007 werd in een ambtelijk advies aan het college de balans opgemaakt. Doorgaan met de ontwikkeling van het terrein van 'de Boerenbond' zou tot een hoger exploitatietekort leiden. Dan zou dat betekenen dat de gemeente ermee zou (moeten) stoppen. Het resterende exploitatietekort zou op circa 691.000 euro uitkomen.

Van het voorstel van Mulleners om de eigen(bouw)kavels in projectbouw te realiseren zou de gemeente "geen eurocent" wijzer worden. Het omzetten van eigenbouwkavels naar eigenbouwkavels in projectbouw lag bovendien politiek bijzonder gevoelig, omdat het de laatste mogelijkheid was om eigenkavels voor de inwoners beschikbaar te stellen.

Als de gemeente dan toch zou moeten kiezen dan zou voor deze tegemoetkoming aan Mulleners een extra financiële bijdrage aan het exploitatietekort of het afzien van een schadeclaim vanwege het niet-doorgaan van de woningbouw op het terrein van 'de Boerenbond' mogen worden verwacht. Met een schadeclaim werd rekening gehouden, want in het ambtelijke advies werd met klem gevraagd om nader juridisch advies. Uiteindelijk werd dit advies gevraagd bij Boels Zanders Advocaten.

⁶⁰ Verslag van het overleg over het project Herontwikkeling Parallelweg Wijlre op 1 november 2006 te Gulpen tussen gemeente Gulpen-Wittem en Mulleners Vastgoed bv

⁶¹ Kostenoverzicht Parallelweg Wijlre, totaal, Kostenanalyse Parallelweg Wijlre, deelgebied 'de Boerenbond' en Kostenanalyse Parallelweg Wijlre, deelgebied Parallelweg, resp. zonder datum, 12 december 2006, 11 december 2006

⁶² B&W-advies van 16 januari 2007, blz. 5



Het college besloot op 16 januari 2007 om “niet de gehele bouwgrondexploitatie aan de Parallelweg in Wijlre te realiseren maar alleen het deel op de voormalige palletfabriek.”⁶³ De gemeente zou de bouw kavels voor haar rekening nemen.⁶⁴

Op 18 januari 2007 volgde een gesprek tussen de gemeente en Mulleners. In dit gesprek wees wethouder J.R.M. Bormans het op 13 december 2006 door Mulleners aan de gemeente voorgelegde voorstel in eerste instantie af maar aan het eind van het gesprek zegde de wethouder toe schriftelijk op het voorstel van de heer Mulleners terug te komen.⁶⁵

Het gesprek tussen wethouder Bormans en de heer Mulleners leidde weer tot een ambtelijk advies aan het college om de overeenkomst met Mulleners Vastgoed B.V. eenzijdig op te zeggen, maar tegelijkertijd Mulleners een nieuwe overeenkomst aan te bieden, met een alternatief voorstel. Dit alternatief hield het volgende in:

- verdere realisering van het plan voor het deelgebied palletfabriek
- verkoop van bouwrijpe kavels aan Mulleners voor minimaal 160 euro per m²
- verkoop van eigenbouwkavels aan particulieren voor maximaal 185 euro per m²
- financieel nadelig resultaat voor de gemeente van minimaal 635.000 euro, maximaal 800.000 euro naast de reeds geïnvesteerde 317.500 euro.⁶⁶

Een week later werd het voorstel verfijnd na overleg tussen de betrokken ambtenaren en wethouder Bormans en opnieuw geagendeerd voor een vergadering van burgemeester en wethouders. In dit voorstel was sprake van drie varianten. De voor de gemeente meest gunstige variant was de voor Mulleners meest ongunstige variant, de meest ongunstige variant voor de gemeente was de meest gunstige voor Mulleners. Naast deze twee varianten was er een tussenvariant. In het meest gunstige geval zou de gemeente de financiële schade weten te beperken tot ruim zes ton (excl. de reeds eerder geïnvesteerde 317.500 euro). In het meest ongunstige scenario zou het nadelig saldo voor de gemeente uitkomen op maximaal 800.000 euro (exclusief de reeds eerder geïnvesteerde 317.500 euro).

Het college besloot tot eenzijdige opzegging van overeenkomst met Mulleners van 28 september 2005. Daarnaast zou Mulleners een nieuwe start worden aangeboden op basis van de voor Mulleners meest ongunstige variant waarin de hele grondexploitatie met inbegrip van de aanleg van infrastructurele werken zou worden overgedragen aan Mulleners Vastgoed bv. In ruil hiervoor zou Mulleners de eigenbouwkavels als eigenbouwkavels in projectbouw kunnen uitgeven. Hiervoor zou Mulleners 650.000 euro moeten betalen, ongeveer 100 euro per m². Het bouwrijp maken van terrein en eventuele planschade zou voor rekening van Mulleners komen. Voor de gemeente zou hiermee het project “geheel afgedaan” zijn.⁶⁷

Ongeveer in dezelfde periode (eind 2006) werd de gemeente geconfronteerd met een andere financiële problematiek. Naast de grondexploitaties waren de realisatie van de lopende begroting en het onderhoud van de kapitaalgoederen onder het vergrootglas gelegd. Conclusie was dat de financiële positie van de gemeente “gezond en in evenwicht” was, maar er waren echter ook “grote financiële risico’s.” De gemeente wilde daar wat de grondexploitaties als volgt mee omgaan:

- bij de vaststelling van de jaarrekening zou een voorziening moeten worden getroffen voor “de te verwachten verliezen op de grondexploitaties”
- over het tekort op de grondexploitatie in Wijlre zou de raad separaat worden ingelicht
- twee keer per jaar (rekening en begroting) zou de raad over de stand van zaken bij grondexploitaties worden ingelicht.⁶⁸

⁶³ B&W advies Parallelweg Wijlre 30 januari 2007

⁶⁴ B&W advies van 10 januari 2007

⁶⁵ Verslag van het overleg op 18 januari 2007 in het gemeentehuis te Gulpen tussen gemeente Gulpen-Wittem en Mulleners Vastgoed bv inzake het project Herontwikkeling Parallelweg Wijlre

⁶⁶ B&W advies Parallelweg Wijlre, 25 januari 2007

⁶⁷ B&W advies Parallelweg Wijlre, 30 januari 2007

⁶⁸ Raadsinformatiebrief ‘financiële positie gemeente’ van 27 maart 2007, kenmerk U.07.01349



In de gemeenteraad zijn naar aanleiding van de jaarrekening 2006 en de ontwerp-begroting 2008 opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over de grondexploitatie in Wijlre. Uiteindelijk zou het tot 19 mei 2008 (zie hierna) duren voordat een afzonderlijke informatievoorziening aan de raad plaatsvond.

De onderhandelingen van de gemeente met Mulleners verliepen stroef. Pas tijdens een gesprek op 21 mei 2007 was sprake van en doorbraak. Wethouder J.R.M. Bormans en de heer T.G.A. Mulleners zetten uiteindelijk hun handtekening onder een handgeschreven overzicht van de belangrijkste afspraken die later in een overeenkomst zouden moeten worden uitgewerkt en vastgelegd. Noch het handgeschreven overzicht noch de uiteindelijke koopovereenkomst bevat een voorbehoud van instemming door de gemeenteraad. Naar de mening van de gemeente was dat ook niet nodig.⁶⁹

Mulleners nam -aldus deze overeenkomst- onder voorwaarden de exploitatie over. Mulleners betaalde 800.000 euro. De prijs die de gemeente daarvoor betaalde was dat het oorspronkelijk bouwplan ingrijpend werd veranderd. Er komt nu een appartementencomplex met tien wooneenheden, tien eengezinswoningen en vier eigenbouwkavels. In feite 'verhuisden' vier op het terrein van 'de Boerenbond' te bouwen woningen naar het terrein van de palletfabriek. De gemeente bleef - zoals hierboven vermeld - aanspreekbaar op planschade.⁷⁰

Op het B&W advies over de vervolgovereenkomst van 23 mei 2007 heeft de portefeuillehouder een veelbetekende opmerking geplaatst: "zucht." Een gevoel van opluchting bij wethouder Bormans als zwart op wit staat dat de gemeente verlost is van de grondexploitatie en sommige, maar niet alle daarbij horende risico's. De gemeente bleef aanspreekbaar op planschade.

Op 28 juni 2007 besprak de gemeenteraad de jaarstukken 2006. Vertegenwoordigers van de fracties van de Partij van de Arbeid en van GroenLinks stelden bij die gelegenheid vragen over het toen bestaande exploitatietekort van 825.000 euro. Het college zegde toe inhoudelijk op de voortgang van het plan tot herontwikkeling in het najaar van 2007 terug te komen.

2008: raadvragen

Op 25 januari 2008 diende het raadslid F. Disse een verzoek om inlichtingen (artikel 44 Reglement van Orde) in bij de voorzitter van de raad. In zijn verzoek wees de heer Disse erop dat hij bij de behandeling van de jaarrekening 2006 in de gemeenteraadsvergadering van 27 juni 2007 geen voor hem bevredigende uitleg had gekregen over de tekorten bij de grondexploitatie. In november 2007 zou bij de begrotingsbehandeling nadere informatie worden verstrekt, maar volgens de heer Disse was dat wederom niet gebeurd. Het wachten op de toegezegde informatie enigszins beu greep de heer Disse nu met dit verzoek naar een mogelijkheid om antwoord te krijgen op de vraag "hoe het mogelijk is geweest dat er bij de grondexploitatie van de projecten in Wijlre en Mechelen zulke grote verliezen zijn geleden?"⁷¹

De beantwoording van de vragen van de heer Disse heeft langer geduurd dan de bij de gemeente gebruikelijke termijn van zes weken. De redenen daarvoor zijn - zo is de commissie meegedeeld - tweeledig. In de eerste plaats werden de onderhandelingen met Mulleners afgewacht. Op 4 maart 2008 tekenden de burgemeester, de directeur van Mulleners Vastgoed bv en de directeur van Mulleners Holding bv de koopovereenkomst. In de tweede plaats streefde het college naar volledigheid bij de beantwoording van de vragen van de heer Disse.

⁶⁹ Memo van drs. F.J. van den den Bos aan de Rekenkamercommissie van 10 februari 2009

⁷⁰ B&W advies 'Vervolg-overeenkomst met Mulleners Vastgoed bv van 23 mei 2007

⁷¹ Verzoek om inlichtingen van de heer F. Disse van 25 januari 2008



Op 19 mei 2008 bood de burgemeester de raad een raadsinformatiebrief aan over de herontwikkeling van het gebied aan de Parallelweg. De brief begint met een verwijzing naar eerder verstrekte informatie in de raadsinformatiebrief van 27 maart 2007 (de zogeheten 'winstwaarschuwing'), de jaarrekening 2006 en de ontwerp-begroting 2008. In twee bladzijden doet het college verslag van de ontwikkelingen vanaf 2005. De brief sluit af met een beknopte weergave van de ontwikkelingskosten, de geraamde opbrengsten en het te verwachten exploitatietekort.⁷²

⁷² Brief van de burgemeester aan de leden van de gemeenteraad van Gulpen-Wittem, 16 mei 2008, kenmerk U 08.02538





5. Financiële reconstructie Wijlre

In dit hoofdstuk gaat de commissie op hoofdlijnen in op de financiële informatie van het project Wijlre. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de exploitatie-opzetten die gedurende de looptijd van het project zijn opgesteld. In de tweede resp. derde paragraaf wordt stilgestaan bij de belangrijkste uitgaven en inkomsten gedurende het project. Paragraaf 4 gaat in op de verschillen tussen de exploitatieopzet van 2004, die ten grondslag lag aan het raadsbesluit van juli 2004, en de meest recente opzet van 2008, nu bekend is dat alleen het deelplan Boumans wordt uitgevoerd.

5.1. Exploitatieopzetten en kostencalculaties

De eerste globale exploitatieopzet project parallelweg ('de Boerenbond' en Palletfabriek) is afkomstig van Meijs Projectontwikkeling & Management BV, gedateerd 14 oktober 1998. Deze exploitatieopzet gaat uit van een totaal kostenplaatje van 4.450.000 gulden en opbrengsten grondverköpen ad 2.800.000 gulden. Hieruit resulteert een tekort van 1.650.000 gulden (748.737 euro) dat gedekt wordt uit een bijdrage van de gemeente, een bijdrage uit het fonds stads- en dorpsvernieuwing en een mogelijke bijdrage van Boumans.

Op 3 augustus 1999 wordt door Meijs opnieuw een exploitatieopzet opgesteld. De reden hiervan was voortschrijdend inzicht. In de nieuwe gemeente Gulpen-Wittem wilde men, met de kennis van dat moment, tot een actualisatie van de opzet komen.

Dit maal komt de opzet uit op een tekort van 1.545.180 gulden (701.172 euro). Dat is ongeveer 100.000 gulden minder dan de opzet van 14 oktober 1998. Dit verschil wordt veroorzaakt door zowel verschillen in de kosten (850.000 gulden lager) als grondopbrengsten (750.000 gulden lager). Ook bij deze exploitatieopzet wordt vastgesteld dat het tekort moet worden afgedekt door een bijdrage van de gemeente, WSDV-geld en een bijdrage van Boumans.

Aan het raadsbesluit van 8 juli 2004 inzake de gewenste gemeentelijke bijdrage ad 317.500 euro ligt een exploitatieopzet van Mulleners Vastgoed ten grondslag. Volgens deze calculatie bedragen de totale kosten 2.243.665 euro en de opbrengsten in verband met grondverkoop 1.507.695 euro. Hieruit resulteert een tekort groot 735.970 euro. Dit tekort wordt gedekt door:

Tabel 2 Dekking tekort Wijlre (in euro)

| | Bedrag |
|----------------------------|---------|
| Bijdrage gemeente | 317.500 |
| WSDW-subsidie | 181.000 |
| Bijdrage Mulleners/Boumans | 237.470 |

Reeds in een zeer vroeg stadium was dus bekend dat de grondverköpen van het plan onvoldoende zouden zijn ter dekking van de te maken kosten. De oorzaak hiervan was honderd procent gelegen in het deelgebied Boumans. In het kader van de aankoop van 'de Boerenbond' was door Meijs een globale exploitatie-opzet opgesteld voor het deelplan 'de Boerenbond'. Deze sloot, uitgaand van de verkoop van achttien kavels met een positief saldo van 320.000 gulden.⁷³

⁷³ Grondexploitatie terrein 'de Boerenbond' ca. Meijs dd. 15 december 1998.



In het stuk dat ten grondslag lag aan het raadsvoorstel van 8 juli 2004 was sprake van een klein positief resultaat bij deelplan 'de Boerenbond' (22.023 euro) en een groot negatief resultaat bij deelplan Boumans (757.994 euro).

5.2. Belangrijkste uitgaven

Voor een uitgebreid overzicht van de gedane uitgaven verwijst de commissie naar bijlage 2 bij dit rapport.

De eerste uitgaven voor Wijlre worden in 1998 gedaan. Dit betreft de aankoop van Parallelweg 15, het gebouw van 'de Boerenbond', voor een bedrag groot 144.044 euro. Dit is omgerekend 315.575 gulden.

In de jaren die volgen worden rentekosten bijgeschreven en worden voornamelijk sloop- en plankosten gemaakt. De volgende majeure uitgave wordt gedaan in 2004. In dat jaar wordt de palletfabriek aangekocht voor een bedrag groot 1.050.000 euro. Daarnaast brengt in dat jaar de gemeente grond in voor een bedrag groot 92.250 gulden. Deze inbreng heeft betrekking op een strook grond van 3.300 vierkante meter.

5.3. Belangrijkste inkomsten

De belangrijkste inkomsten betreffen de provinciale subsidie inzake de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing (WSDV) ad 155.000 euro in 2005 en de gemeentelijke bijdrage ad 317.500 euro in 2004. Volgens de subsidiebeschikking van de provincie dd. 17 september 2004 bedraagt de totale subsidie 228.000 euro. Hierbij is van de volgende cijfers uitgegaan (in euro's):

Tabel 3 Maximaal subsidiabel exploitatietekort (in euro)

| | Bedrag |
|---|-----------|
| Verwervingskosten | 1.491.100 |
| Sloopkosten | 116.600 |
| Kosten bouw- en woonrijp maken | 261.100 |
| Plankosten | 80.300 |
| Renteverliezen | 143.600 |
| Totale kosten | 2.092.700 |
| Zes kavels particuliere bouw | 576.000 |
| Acht grondgebonden woningen met zijtuin | 333.900 |
| Acht appartementen | 282.400 |
| Elf patiobungalows | 574.400 |
| Totale opbrengsten | 1.766.700 |
| Maximaal subsidiabel exploitatietekort | 326.000 |

De hoogte van de subsidie bedraagt zeventig procent van het subsidiabele tekort.

De kosten en opbrengsten volgens de WSDV-toezegging wijken af van de exploitatieopzet van 2004 (zie volgende paragraaf). Reden daarvan is dat de provincie niet alle kosten en opbrengsten heeft meegenomen in haar becijfering.



Sommige uitgaven en inkomsten komen niet voor subsidiering in aanmerking. Uiteindelijk wordt er door de provincie een bedrag groot 228.000 euro aan WSDV-geld toegezegd. In dit bedrag is de subsidie in verband met de bedrijfsverplaatsing verdisconteerd.

5.4. Vergelijking van de exploitatieopzet van april 2004 met de raming van 2008

Tabel 4 Vergelijking exploitatieopzet van april 2004 met de raming van 2008 (in euro)

| Omschrijving | Raming 2004 | Raming 2008 | Gerealiseerd | Nog niet gerealiseerd |
|------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|
| Kosten: | | | | |
| Plankosten | 92.121 | 169.652 | 169.652 | |
| Grondverwerving | 1.528.241 | 1.482.622 | 1.337.872 | 144.750 |
| Bouwrijp maken | 205.133 | 97.720 | 97.720 | |
| Openbare werken | 213.347 | 49.297 | 49.297 | |
| Financiële kosten | 89.823 | 355.686 | 300.416 | 55.270 |
| Risico/onvoorzien | 115.000 | 20.000 | | 20.000 |
| Totale kosten | 2.245.665 | 2.174.977 | 1.954.957 | 220.020 |
| Opbrengsten: | | | | |
| Gronduitgifte | 1.507.695 | 800.000 | | 800.000 |
| Gemeentelijke bijdrage | 317.500 | 317.500 | 317.500 | |
| WSDV-subsidie | 181.000 | 228.000 | 155.000 | 73.000 |
| Overige bijdragen | 237.470 | 4.000 | 4.000 | |
| Totale opbrengsten | 2.243.665 | 1.349.500 | 476.500 | 873.000 |
| Eindresultaat | | -/- 825.477 | | |



Plankosten

De plankosten komen met 169.652 euro fors hoger uit dan in 2004 gecalculerd. De meest belangrijke (grote) posten betreffen:

Tabel 5 Hogere plankosten dan calculatie 2004 (bedragen in euro)

| Adviseur | Bedrag | Jaar | Omschrijving |
|----------|--------|------|-----------------------------|
| Meijs | 24.501 | 1999 | algemene projectbegeleiding |
| Brouwers | 4.038 | 1999 | terreininmeting |
| Meijs | 8.168 | 2000 | algemene projectbegeleiding |
| Meijs | 21.781 | 2002 | algemene projectbegeleiding |
| Lyons | 3.448 | 2002 | bodemonderzoek |
| Aelmans | 14.709 | 2003 | bodemonderzoek |
| Van Naem | 10.920 | 2004 | juridische advisering |
| Aelmans | 3.625 | 2004 | bodemonderzoek |
| Kragten | 12.300 | 2005 | watertoets/riolering |
| Kragten | 19.295 | 2006 | watertoets/riolering |
| Arcadis | 11.220 | 2006 | floraonderzoek/plankosten |
| Kragten | 4.539 | 2007 | plankosten |
| Kragten | 2.219 | 2008 | Plankosten |

Grondverwerving

Het bedrag ad 1.337.872 euro is als volgt te specificeren:

Tabel 6 Specificatie grondverwerving Wijlre (in euro)

| Omschrijving | Bedrag | Jaar |
|-----------------------------|-----------|------|
| Aankoop parallelweg 15 | 144.044 | 1998 |
| NS terrein | 15.325 | 2003 |
| Palletfabriek | 1.066.633 | 2004 |
| Inbreng grond Gulpen-Wittem | 92.250 | 2004 |
| Seinhuisweg | 19.619 | 2005 |
| Totaal | 1.337.872 | |

Er moet nog een bedrag groot 144.750 euro betaald worden aan de erven Boumans. In de overeenkomst inzake de aankoop van de palletfabriek is in artikel 9 (bijkomende vergoeding) bepaald dat de gemeente aan Boumans een vergoeding betaalt in verband met de bedrijfsbeëindiging. Het bedrag van deze vergoeding is, aldus de overeenkomst, gelijk aan het bedrag dat door de provincie Limburg in het kader van de definitieve beschikking WSDV voor dit onderdeel als subsidiabele kosten zal worden vastgesteld. Dit bedrag is "voorlopig geraamd op 144.750 euro." Met Boumans is afgesproken dat de door de provincie als subsidiabel aangemerkte kosten door de gemeente worden vergoed. Deze vergoeding wordt pas uitbetaald (zonder rente) indien het geld van de provincie binnen is. Met de provincie moet thans nog worden afgerekend.



Bouwrijp maken en openbare werken

De kosten inzake bouwrijp maken en openbare werken volgens de exploitatie opzet 2004 zijn veel hoger dan die van 2008. Dat komt doordat thans het bouwrijpmaken geheel wordt overgelaten aan Mulleners Vastgoed c.q. doordat het bouwrijpmaken van deelplan 'de Boerenbond' vervalt.

Financiële kosten

De rentelasten pakken bij de nieuwe exploitatieopzet 2008 uiteraard veel hoger uit dan in 2004. In 2004 werd niet verwacht dat het project (nog) zo lang zou duren.

Risico/onvoorzien

Hieronder wordt de vergoeding van eventuele planschade verstaan.

Gronduitgifte

In 2004 werd er nog vanuit gegaan dat sprake zou zijn van zeventien eengezinswoningen, tien appartementen en zeven eigen bouwkvavels. Thans is gebleken dat het deelgebied 'de Boerenbond' niet realiseerbaar is en dat het deelgebied Palletfabriek, voor een bedrag groot 800.000 euro, aan Mulleners Vastgoed is verkocht. Dit bedrag is op basis van onderhandeling tot stand gekomen.

Gemeentelijke bijdrage

Het bedrag ad 317.500 euro heeft betrekking op het bij raadsbesluit dd. 8 juli 2004 ter beschikking gestelde bedrag. Thans blijkt dat het tekort op de exploitatie 825.477 euro bedraagt. Dit betekent dat de uiteindelijke investering door de gemeente 1.142.97 euro bedraagt.

WSDV-subsidie

Door de provincie is een bedrag groot 228.000 euro toegezegd. Afrekening moet nog plaatsvinden. Hierbij is bepaald dat de werkelijk gedane uitgaven minimaal gelijk moeten zijn aan de door de provincie als subsidiabel geoordeelde uitgaven en dat de werkelijk baten gelijk of lager moeten zijn dan de door de provincie bij de vaststelling van de subsidie meegenomen baten.

Overige bijdragen

In de exploitatie-opzet werd ervan uitgegaan dat van Boumans en Mulleners bijdragen zouden worden ontvangen van in totaal 237.470 euro. Dit betrof 30.000 euro van Boumans, 50.000 euro van Mulleners en daarna nog een bedrag van Mulleners groot 157.470 euro, zijnde het verschil tussen de prijs die Mulleners door verkoop van particulieren zou ontvangen en de prijs die Mulleners aan de gemeente zou betalen. Deze "marge" werd niet meegenomen door de provincie bij het bepalen van het WSDV-bedrag. Deze bijdrage gaat door het aangaan van de nieuwe overeenkomst met Mulleners niet meer door. Datzelfde geldt voor de bijdrage ad 50.000 euro. Wat er met de bijdrage Boumans gebeurt is thans ongewis.

Het thans daadwerkelijk ontvangen bedrag groot 4.000 euro heeft betrekking op de vergoeding die aannemer Janssen-de Jong betaalde in verband met het tijdelijk gebruik van grond, binnen het plangebied, voor opslagdoeleinden.

Vergelijking tussen 2004 en 2008 op hoofdlijnen

Werd in 2004 nog uitgegaan van een kostendekkende exploitatie, thans ligt er verlies voor van 825.477 euro (exclusief de bijdrage van de gemeente ad 317.500 euro). In 2004 werd ervan uitgegaan dat het gedeelte 'de Boerenbond' goed zou zijn voor een klein positief saldo ad 22.023 euro. Bij het plandeel Boumans (Palletfabriek) was al in 2004 bekend dat hier een negatief resultaat zou worden behaald groot 757.994 euro. Per saldo een totaal tekort groot 735.970 euro dat gedekt zou moeten worden door de WSDV-subsidie, de gemeentelijke bijdrage ad 317.5000 euro en de bijdrage Mulleners/Boumans.

Nu duidelijk is dat het plandeel 'de Boerenbond' niet wordt afgerond valt de in 2004 geraamde grondverkoop van dit plandeel ad 677.900 euro weg. Dit is de belangrijkste reden waarom thans de nieuwe exploitatieopzet sluit met een negatief resultaat ad 825.477 euro.



Weliswaar zijn de kosten die gepland waren voor het bouwrijp maken en de openbare werken van dit deelgebied weggevallen/lager uitgevallen, daar tegenover staan thans wel hogere financieringslasten (door de langere duur van het project) en het wegvallen van de bijdrage Boumans. In 2004 werd uitgegaan van een opbrengst grondverkoop voor het deelplan Boumans van 829.795 euro. Thans bedraagt deze opbrengst 800.000 euro. Een klein verschil derhalve (afgezien van rente/inflatie).



6. Conclusies naar aanleiding van de reconstructies

6.1. Inleiding

Nu op basis van de voorgaande hoofdstukken duidelijk is gemaakt wat de gang van zaken was in de periode 1997/1998 tot en met 2008, kan in dit hoofdstuk deze gang van zaken tegen het licht worden gehouden. In dit hoofdstuk staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

Vraag 1: Wat is op welk moment wel en niet goed gegaan

- a. in de voorbereiding om te komen tot besluitvorming?
- b. bij de besluitvorming?
- c. bij de aansturing, planning en concrete aanpak voor de grondexploitatieprojecten in Wijlre en Mechelen?

Vraag 3: In hoeverre kon de gemeente bepaalde situaties voorzien die tot vertraging en verlies hebben geleid en in hoeverre kon de gemeente deze zelf beïnvloeden?

Vraag 4: In hoeverre hebben zich situaties voorgedaan die de gemeente niet heeft kunnen voorzien of heeft kunnen beïnvloeden?

Vraag 5: In hoeverre hebben anderen situaties (kunnen) beïnvloed(en)?

In de twee volgende paragrafen worden deze vragen, “gecombineerd”, beantwoord. Dat wil zeggen dat de commissie niet alle vragen afzonderlijk “afpelt” maar dat de commissie de gang van zaken tegen het licht houdt en zo tot uitspraken komt over die punten waar het volgens de commissie “beter had gekund.” Hierbij worden de bovenstaande vragen als uitgangspunt gehanteerd.

Voor de goede orde merkt de commissie op dat in de volgende twee hoofdstukken conclusies worden getrokken omtrent de aspecten informatie aan de raad (onderzoeksvraag 7) en het controle-instrumentarium (onderzoeksvraag 6). De hoofdstukken 6, 7 en 8 zijn alledrie concluderend van aard en vormen uiteindelijk de input voor het laatste hoofdstuk: aanbevelingen

6.2. Mechelen

De commissie stelt vast dat er bij dit project een aantal zaken beter hadden gekund. In de eerste plaats was het plan oorspronkelijk onvoldoende doordacht. Reeds in een vroeg stadium blijkt dat het gehele binnenterrein in exploitatie brengen niet mogelijk was. Hierdoor was het overschakelen op een afgeslankt plan noodzakelijk. Dit plan blijkt technisch wel realiseerbaar maar zou leiden tot verlies, hoge planschadeclaims en bezwaren van omwonenden. Het verwachte financieel verlies in Mechelen vormt (mede) aanleiding om het totaalresultaat van *alle* vijf “Wittemse” plannen door te rekenen. Indien blijkt dat er een negatief resultaat voor de vijf plannen uit de bus komt wordt het probleem inzake de onduidelijke afspraken met Van Kan-Jongen manifest. Met deze partij is immers niet op voorhand (voldoende) nagedacht over de vraag wat er moet gebeuren indien de vijf plannen niet in totaal leiden tot winst, maar tot een onverhoopt verlies. Naar aanleiding van de discussie met Van Kan-Jongen kwam de gemeente tot de conclusie dat het beter zou zijn om de stekker uit het project te trekken.

Opgemerkt moet worden dat de commissie geen bewijs heeft aangetroffen van de contra-berekening van Van Kan-Jongen. Met andere woorden: er is nooit intern nagegaan of en in hoeverre de becijfering van het verwachte tekort ad 348.000 gulden correct/plausibel was.

De commissie vraagt zich af of het plan überhaupt opgestart had moeten worden. Indien in een vroeg stadium was nagedacht over de haalbaarheid dan waren de gemaakte plankosten niet gemaakt.



De commissie stelt thans vast dat het project niet meer heeft opgeleverd dan de sloop van het patronaatgebouw. Dit had uiteraard, achteraf gezien, ook buiten de grondexploitatie van het binnenterrein kunnen gebeuren.

6.3. Wijlre

In deze paragraaf geeft de commissie jaar voor jaar haar commentaren op de gang van zaken volgens het dossier Wijlre.

1998

De hetzij door de toenmalige gemeente Gulpen, hetzij door Meijs Projectontwikkeling & Management uitgedachte ideeën voor de woningbouwontwikkeling op het terrein van 'de Boerenbond' en palletfabriek ontbeerden een goed doortimmerd onderliggend plan. Bij de prille aanvang van het project was er onvoldoende zicht op hoe het plangebied er uiteindelijk zou (moeten) komen uit te zien en was er onvoldoende zicht op de haalbaarheid ervan.

In ieder geval was op het moment dat 'de Boerenbond' werd gekocht voldoende duidelijk dat nog niet aan alle voorwaarden was voldaan om het *gehele* gebied te kunnen bebouwen. Bij de gemeente was voldoende duidelijk dat Monsewije een complicerende factor was. Met de kennis van nu vraagt de commissie zich af of het, gezien deze omstandigheid, wel verstandig was om 'de Boerenbond' aan te kopen.

Het is de commissie gebleken dat de gemeente haar lot te veel in handen heeft gelegd van derden. De door Meijs Projectontwikkeling overlegde becijferingen met betrekking tot de exploitatie (baten en lasten) zijn nooit intern / door de gemeente aan een second opinion onderworpen.

Het bod op 'de Boerenbond' heeft, voorzover de commissie heeft kunnen nagaan niet plaatsgevonden met een ontbindende voorwaarde in geval van het niet akkoord gaan door de raad. Tevens zet de commissie vraagtekens bij de hoogte van de aankoopssom voor het pand. Daarnaast was op het moment dat Meijs het bod op 'de Boerenbond' deed onvoldoende duidelijk wat de aard en omvang van de vervuiling van de grond rondom het gebouw was.

1999

Op het moment dat 'de Boerenbond' werd aangekocht was er geen / onvoldoende zicht op de woningbehoefte in Wijlre.

In 1999 ontstaan meningsverschillen met Meijs omtrent de vraag welke woningen en kavels moeten worden gerealiseerd in het gebied 'de Boerenbond'. De gemeente wenst kavels en woningen voor eigen bewoners, Meijs pleit voor kavels en woningen voor de vrije markt. Dit duidt erop dat bij de prille aanvang van het project geen / onduidelijke afspraken zijn gemaakt.

Op 24 augustus veranderde de rol van Meijs Projectontwikkeling van risicodragende partij in die van adviserende. Op dat moment worden de door Meijs bestede uren vergoed, waarbij ook de afkoop van het gelopen risico plaatsvindt. De commissie vraagt zich af of met de betaling van bestede (én nog te besteden) uren niet het financiële risico van Meijs was weggenomen. Deze vraag klemt te meer omdat na de voortvarende start van het project "de voortgang na 1998 in een impasse is geraakt omdat er geen zicht was op afdoende technische en financiële mogelijkheden voor de beoogde sanering/verplaatsing van de palletfabriek."⁷⁴

Van meet af aan hanteerde men de opvatting dat 'de Boerenbond' en het plan Boumans als één plan moesten worden beschouwd.

⁷⁴ Brief van het college aan de gemeenteraad van 29 juni 2004



Reden daarvan was het verkrijgen van subsidie(s) uit het WSDV-fonds van de provincie. De commissie zet vraagtekens bij deze gedachte. Het deelplan 'de Boerenbond' kende vanaf het begin een positief verwacht saldo en zou waarschijnlijk nooit tot subsidie leiden. Ook in 2004, toen de subsidieaanvraag door de provincie werd gehonoreerd, bleek dat uitsluitend het verwachte negatieve saldo van deelplan Boumans bepalend was voor het subsidiebedrag ad 228.000 euro. Met andere woorden: deelplan 'de Boerenbond' had niet hoeven wachten op de ontwikkelingen c.q. de stagnatie van deelplan Boumans. Uiteraard kan de commissie niet hieruit de conclusie trekken dat door het loslaten van de "combinatie" 'de Boerenbond'/Boumans het *wel* (in samenwerking met Meijs) tot een succesvolle afronding van deelplan 'de Boerenbond' zou zijn gekomen. Wellicht had de gemeente sneller de conclusie getrokken dat deelplan 'de Boerenbond' niet haalbaar was en had men plankosten en financieringslasten kunnen besparen. Van de andere kant moet wel worden gezegd dat door het gecombineerd oppakken van beide deelplannen ook plankosten zijn bespaard doordat onderzoeken voor beide deelplannen gecombineerd konden worden uitgevoerd.

2000

Na de brand in de garage van Monsewije hadden tussen de gemeente en Monsewije betere afspraken (rechtens afdwingbaar) gemaakt moeten worden over de noodzakelijke aanpassingen in het garagepand teneinde op die manier geluidsoverlast te beperken. In juni 2004 maakt Monsewije bekend dat hij de oorspronkelijk gemaakte afspraken herroept. De gemeente op haar beurt moet op dat moment vaststellen dat er onvoldoende juridische basis is om de afspraken met Monsewije af te dwingen.

2001/2002

Na de brand in de garage van Monsewije had de gemeente doortastender en slagvaardiger moeten optreden om de afspraken met Monsewije onverkort uit te voeren. Deze slagvaardigheid ontbrak ook bij de aankoop en verplaatsing van de palletfabriek.

2003

Mede door dit gebrek aan slagvaardigheid verloor de gemeente de greep op dit project en kwam in oneindige lus terecht waar zij zich niet uit kon bevrijden.

In 2003 werden ambtelijk via memo's belangrijke waarschuwingen gegeven over de mogelijke risico's in het project en het ontbreken van een reële betrouwbare exploitatie-opzet. Deze waarschuwingen zijn naar de mening van de commissie onvoldoende serieus genomen. Deze waarschuwingen stonden in schril contrast tot de eerder dat jaaruitgesproken hoge verwachtingen over een snelle en succesvolle aanpak van dit project, met name door wethouder Crombach. De gemeenteraad was onkundig van de twijfels in ambtelijke kring en voer op het kompas van de wethouder.

2004

De gemeente moest met verschillende partijen (Mulleners, Boumans) uit de impasse zien te raken, maar was niet goed op de hoogte van de risico's van de verschillende oplossingsrichtingen. Advies bleef achterwege of was al snel achterhaald. Het gemeentebestuur kwam in tijdnood en legde de gemeenteraad een deadline op. Daarbij werd de gemeenteraad ten onrechte onder druk gezet door bijkomende kosten als de gemeenteraad zich langer zou willen bezinnen op nut en noodzaak van de aankoop van de palletfabriek. Relevante ontwikkelingen, zoals het intrekken van medewerking door Monsewije aan verplaatsing van de ingang van zijn garage, werden de gemeenteraad niet gemeld.



2005

De overdracht van portefeuille van de opgestapte wethouder Crombach naar de nieuwe wethouder Leurs-Mordang verliep niet naar behoren. Die had een informeel karakter zonder een kritisch-inhoudelijk oordeel over de van de nieuwe wethouder te verwachten vervolgstappen in dit project.

2006

Na weer een nieuwe portefeuillevisseling startte de gemeente een herbezinning op de haalbaarheid van het project in Wijlre. Na verkrijging van nieuwe financiële gegevens en een nieuw juridisch advies besloot de gemeente van koers te veranderen. Omdat dit een andere invulling van de samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaar betrof ging geruime tijd gemoeid. De actieve aanpak van het huidige college steekt af tegen de communicatie, vooral in richting van de gemeenteraad, over zijn pogingen om verdere financiële tekorten te voorkomen en de kernbedoeling van het project desalniettemin te verwezenlijken.

2007/2008

Over de gang van zaken in deze jaren heeft de commissie geen opmerkingen

6.4. Beantwoording van de onderzoeksvragen 1, 3, 4 en 5

In deze paragraaf worden voor het project Wijlre en Mechelen de onderzoeksvragen 1, 3, 4 en 5 beantwoord.

6.4.1. Mechelen

Vraag 1 Wat is op welk moment wel en niet goed gegaan?

Bij dit project zijn (beperkte) plankosten gemaakt die wellicht achterwege waren gebleven indien de gemeente eerder had vastgesteld dat het plan niet haalbaar was. In een vroeg stadium wordt wel ingezien dat het niet mogelijk is om het gehele binnenterrein te bebouwen. Hierdoor zijn forse plankosten achterwege gebleven. Op het moment dat blijkt dat de afgeslankte variant financieel niet haalbaar is wordt het project stopgezet. Achteraf kunnen alleen vraagtekens worden gezet bij de aanschaf van de strook grond van de woningvereniging.

Vraag 3 In hoeverre kon de gemeente bepaalde situaties voorzien die tot vertraging en verlies hebben geleid en in hoeverre kon de gemeente deze zelf beïnvloeden?

Deze situaties hebben zich niet voorgedaan. Dit is te danken aan de alertheid van de gemeente. De gemeente heeft redelijk goed zicht gehad op de haalbaarheid van het plan en de mate waarin omwonenden aan dit plan medewerking wilden verlenen. Al zeer spoedig heeft de gemeente conclusies getrokken omtrent de (financiële) haalbaarheid.

Vraag 4 In hoeverre hebben zich situaties voorgedaan die de gemeente niet heeft kunnen voorzien of heeft kunnen beïnvloeden?

Deze situaties hebben zich niet voorgedaan.

Vraag 5 In hoeverre hebben anderen situaties (kunnen) beïnvloeden?

Vooral omwonenden hebben invloed gehad op de haalbaarheid van het plan. Dit heeft zijdens de gemeente snel tot aanpassing van het plan geleid.



6.4.2. Wijlre

Vraag 1. Wat is op welk moment wel en niet goed gegaan?

De gemeente heeft zich in de voorbereiding op sleptouw laten nemen door derden bij de aankoop van 'de Boerenbond'. De aankoop gebeurde "impulsief" en de gemeente verwachtte veel van de aansluiting van de planontwikkeling van dit gebied bij de herontwikkeling van het terrein van de palletfabriek. De gemeente heeft risico's op het gebied van de milieugesteldheid van dit gebied niet onderkend, maar was daar wel voor gewaarschuwd. Het terrein van 'de Boerenbond' leende zich door zijn ligging niet voor de plannen die de gemeente voor ogen had. Eenmaal geconfronteerd met milieuproblemen, zoals de garage van Monsewije, is de gemeente niet slagvaardig opgetreden om afspraken over de oplossing van deze problemen te laten nakomen.

Het gemeentebestuur is in het begin van het project Wijlre erop gewezen dat een onderliggend plan ontbrak. Dat signaal is uit de gemeenteraad gekomen, maar heeft niet tot een herbezinning geleid. Bij de besluitvorming zijn nimmer aannames en berekeningen van externe partners op hun deugdelijkheid beproefd. Waar ambtelijke waarschuwingen werden gegeven, werden ze verkleind of genegeerd. Bij de besluitvorming is de raad soms naar behoren, soms onvolledig en ontijdig ingelicht. In één geval is de raad onder druk gezet om een besluit te nemen (de aankoop van palletfabriek) omdat bij verder tijdverlies sprake zou zijn van bijkomende kosten. Dat was niet in overeenstemming met de in het college besloten aanpak.

Vraag 3 In hoeverre kon de gemeente bepaalde situaties voorzien die tot vertraging en verlies hebben geleid en in hoeverre kon de gemeente deze zelf beïnvloeden?

Omdat een deugdelijk onderliggend plan ontbrak holde de gemeente van het ene naar het andere beslismoment. Een kritische zelfreflectie heeft lange tijd ontbroken. Pas in 2006 leggen verantwoordelijk wethouder en zijn ambtelijk adviseurs de vinger op voordien wel bekende, maar nimmer aangeraakte gevoelige plekken.

Vraag 4 In hoeverre hebben zich situaties voorgedaan die de gemeente niet heeft kunnen voorzien of heeft kunnen beïnvloeden?

Met de wijsheid van achteraf had de gemeente juist wel veel situaties moeten kunnen voorzien die ze in de loop der tijd niet heeft voorzien. Dit betreft de milieugesteldheid van de aangekochte terreinen, de aard van het terrein de daaruit voortvloeiende moeilijkheden voor bebouwing (groenstrook, glooiing).

Vraag 5 In hoeverre hebben anderen situaties (kunnen) beïnvloeden?

De gemeente heeft zich eerst verbonden aan Meijs Projectontwikkeling en Management waarmee een speciale, unieke relatie werd aangegaan. Na verloop van tijd is een overeenkomst met Mulleners Vastgoed b.v. gesloten waarin de gemeente de wensen van de andere partij goed wist te weerstaan en waarin ook een opzeggingsmogelijkheid was opgenomen.



6.5 Overeenkomsten tussen Mechelen en Wijlre

Het voert uiteraard te ver om uitgaande van slechts twee projecten conclusies te trekken over alle grondexploitaties in gemeente Gulpen-Wittem. De in deze paragraaf gemaakte opmerkingen hebben dan ook uitsluitend betrekking op parallellen die op basis van de cases Wijlre en Mechelen zijn te onderkennen. Of deze ook van toepassing zijn op de grondexploitatie in zijn geheel heeft de commissie niet onderzocht.

Overigens merkt de commissie op dat de start van beide cases plaats had in de periode vóór het ontstaan van Gulpen-Wittem. In die zin is er dus feitelijk sprake van erfenissen uit het verleden en werd Gulpen-Wittem geconfronteerd met reeds gemaakte keuzes: dat wil zeggen: de aankoop van het 'de Boerenbond' gebouw had reeds plaatsgevonden en de overeenkomst met Van Kan-Jongen was reeds aangegaan.

Ontbreken van goed doortimmerde plannen

Zowel bij de start van Mechelen als bij Wijlre ontbreekt het aan goed doortimmerde plannen. Op voorhand is de inrichting van de plannen (aantal kavels, woningen etc.) als de (financiële) haalbaarheid ervan niet voldoende duidelijk c.q. niet voldoende onderbouwd. Bovendien bestaat er grote onzekerheid over de mate waarin omwonenden (particulieren en bedrijven) aan de plannen willen meewerken. Dit leidt ertoe dat plannen (gedeeltelijk) moeten worden gewijzigd, de gemeente soms bakzeil moet halen en de relatie met omwonenden en externe partners onder druk komen te staan.

Ontbreken van samenspel tussen grondgebiedzaken enerzijds en financiën anderzijds

Tevens is de commissie van mening dat er, vooral tot 2006, te weinig bemoeienis is vanuit de financiële hoek. De filosofie dat financieel advies alleen op verzoek van de vakafdelingen werd verstrekt was zo ver doorgevoerd dat onvoldoende sprake was van "checks and balances." De grondexploitaties kwamen daardoor te veel "in één hand" te leggen.

Onduidelijke afspraken

De commissie doelt hierbij vooral op afspraken die met Van Kan-Jongen en met Monsewije zijn gemaakt. Achteraf leidt het achterwege blijven van goede afspraken tot niet onbelangrijke wijzigingen in de procesgang.

Ontbreken van regie zijdens de gemeente

De commissie stelt -mede op basis van bovenstaande- vast dat de gemeente vanaf het begin van de projecten geen regie had c.q. de regie niet adequaat ter hand nam. Veel cruciale zaken werden overgelaten aan de externe partijen. Gedurende de projecten blijkt dat aannames (na deze externe partijen) niet juist zijn, dat plannen niet haalbaar zijn c.q. moeten worden herzien. De gemeente moet daardoor vaak bakzeil halen.



7. Conclusies informatievoorziening aan de gemeenteraad

In dit hoofdstuk staat de beantwoording van onderzoeksvraag 7 centraal: Is de raad in het algemeen (dus niet alleen over de bestedingen) op momenten dat zulks aan de orde zou zijn, op een goede manier over de voortgang en de inhoud van de projecten geïnformeerd.

7.1. Normenkader

Zoals in paragraaf 2.5 uiteengezet ontleent de commissie haar normenkader aan de Gemeentewet en aan de afspraken die terzake tussen college en raad over informatievoorziening zijn gemaakt. Daarnaast hanteert de commissie de algemene norm van “betrouwbare informatievoorziening”, dat wil zeggen: het college moet de raad juist, volledig en tijdig informeren.

De commissie wijst erop dat de besluitvorming over de grondexploitaties zich deels (2002-heden) hebben voltrokken binnen het duale systeem waarin het college een actieve informatieplicht ten opzichte van gemeenteraad heeft en deels (1998-2002) niet. Voor de invoering van het dualisme gold alleen een passieve informatieplicht.

7.1.1. Gemeentewet

De gemeentewet bepaalt in artikel 169 over de informatieplicht van het college aan de raad het volgende:

- “1: het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording verschuldigd over het door het college gevoerde bestuur.
- 2: zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.
- 3: zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.
- 4: zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160 lid e, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.”

Artikel 160 lid e heeft betrekking op het aangaan van privaatrechtelijke rechthandelingen.

Verder is artikel 60 van de gemeentewet van belang. Dit artikel luidt als volgt:

- “ 1: de raad kan regelen van welke beslissingen van het college aan de leden van de raad kennisgeving wordt gedaan. Daarbij kan de raad de gevallen bepalen waarin met terinzage legging kan worden volstaan.”

7.1.2. Afspraken tussen college en raad

Tot voor kort waren de afspraken tussen raad en college niet expliciet vastgelegd. De commissie heeft kennisgenomen van het “handvest actieve informatieplicht” dat onlangs, op 9 oktober 2008, door de raad is vastgesteld.

In dit handvest is onder andere het volgende bepaald:

- “a. Het college verstrekt de raad/raadsleden in het kader van zijn actieve informatieplicht informatie:
 - gedurende het hele beleids- en besluitvormingsproces
 - tijdig
 - aan alle raadsleden



- alle informatie die de raad nodig heeft om zijn taken naar behoren uit te kunnen voeren
- b. In ieder geval wordt de raad geïnformeerd als sprake is van:
- een complexe zaak
 - een onderwerp dat maatschappelijk of mediagevoelig is
 - een onderwerp dat aanzienlijke bestuurlijke, financiële of juridische consequenties of risico's heeft of kan hebben
 - zaken die in het bestuurlijk programma zijn opgenomen
 - afwijkingen van het bestuurlijk programma, de programmabegroting of van gangbaar of ingezet gemeentelijk beleid
 - de uitoefening van bevoegdheden genoemd in artikel 160 lid 1, onder e,f,g en h van de Gemeentewet, wanneer de uitoefening ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben.
- c. De raad wordt eveneens geïnformeerd indien zulks in andere (gemeente-) wettelijke regelingen is voorgeschreven.”

De gemeente Gulpen-Wittem kent geen expliciete afspraken over de informatievoorziening aan de gemeenteraad bij grondexploitatieprojecten. Bij de bepaling van het normenkader gebruikt de commissie (daarom) bovenstaande passages uit de wet en uit het handvest als uitgangspunt. De commissie is zich ervan bewust dat de projecten Wijlre en Mechelen zich voltrokken gedurende drie “tijdperken” te weten:

- de periode vóór de invoering van het dualisme, waarin nog geen sprake was van actieve informatieplicht
- de periode ná de invoering van het dualisme
- de periode na de vaststelling van het handvest actieve informatieplicht

Bij het bepalen van de norm gaat de commissie er (voor het gemak) vanuit dat beide projecten zich voltrokken na de invoering van het handvest. Uiteraard is de commissie zich ervan bewust dat dit niet geheel opportuun is.

Met deze gedachtegang als uitgangspunt gebruikt de commissie de volgende norm:

Alle raadsleden moeten op de belangrijkste momenten, juist, tijdig (vooraf) en volledig geïnformeerd zijn over de belangrijkste stappen die gedurende de uitvoering van de projecten door het college werden genomen.

Wat de commissie onder “de belangrijkste momenten” verstaat is per project verschillend. In de navolgende paragrafen zal blijken welke momenten dit volgens de commissie waren.

7.2 Informatievoorziening omtrent het plan Mechelen

Wat de ontwikkeling van het binnenterrein in Mechelen betreft beoordeelt de commissie de informatievoorziening aan de hand van de volgende majeure beslismomenten:

- het aangaan van de raamovereenkomst met Van Kan-Jongen
- het afslanken van het plan en het vaststellen van de exploitatie
- het stopzetten van de exploitatie.



De raamovereenkomst met Van Kan-Jongen (1997)

Deze overeenkomst is in de raad van juni 1997 in de oude gemeente Wittem behandeld en akkoord bevonden. De raad was dus voldoende van deze overeenkomst op de hoogte.

Het afslanken van het plan en het vaststellen van de exploitatie (1999)

In 1999 wordt besloten om nog maar 11 woningen in et plan te realiseren, Voor deze invulling van het plan wordt een exploitatie-opzet gemaakt die sluit met een nadelig saldo van circa 350.000 gulden, Deze opzet is voorzover de commissie is kunnen nagaan nooit een de raad voorgelegd.

Het stopzetten van de exploitatie (2003)

Het stopzetten van de exploitatie had geen financiële gevolgen. Sterker nog: een groot negatief exploitatieresultaat werd hiermee voorkomen. De commissie is van mening dat dit wel aan de raad gemeld had moeten worden. Niet vanwege financiële redenen, maar vanwege de gevolgen van dit besluit voor het realiseren van het woningbouwprogramma. De commissie heeft niet kunnen achterhalen wanneer en op welke wijze een en ander aan de raad is gemeld. Wel is vastgesteld dat in de jaarstukken 2005 over het stopzetten van de exploitatie voor het eerst melding is gemaakt.

7.3 Informatieverstrekking met betrekking tot plan Wijlre

De commissie beoordeelt de informatievoorziening aan de raad, aan de hand van zeven - in haar ogen- belangrijke beslismomenten in de besluitvorming over de grondexploitatie in Wijlre:

1. het aangaan van de relatie met Meijs Projectontwikkeling & Management (medio 1998)
2. de koop van het terrein en opstallen van 'de Boerenbond' (eind december 1998)
3. het wijzigen en vervolgens beëindigen van de relatie met Meijs Projectontwikkeling & Management (24 augustus 1999 en begin 2002)
4. de koop van de palletfabriek aan de Parallelweg (8 juli 2004)
5. de onderhandelingen over de koop- en realisatieovereenkomst met Mulleners Vastgoed BV (2004)
6. aanpassingen en beëindiging van de overeenkomst met Mulleners Vastgoed BV (begin 2007)
7. verkoop van de grond aan de Parallelweg (palletfabriek) aan Mulleners Vastgoed BV (4 maart 2008).

1. Het aangaan van de relatie met Meijs Projectontwikkeling & Management (1998)

De gemeenteraad is summier geïnformeerd over de samenwerking tussen de gemeente en Meijs Projectontwikkeling & Management. Dat gebeurde in de brief waarin de gemeenteraad werd verzocht krediet te verlenen voor de aankoop van 'de Boerenbond.' In de brief aan de raad wordt melding gemaakt van samenwerking met een projectontwikkelaar, maar ontbreekt informatie over de aard van de samenwerking en de met deze samenwerking te bereiken doelen.

2. De koop van het terrein en opstallen van 'de Boerenbond' (1998)

De raad is achteraf geïnformeerd over de aankoop van het terrein en de opstallen van 'de Boerenbond'. Aan de raad werd gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van 318.000 gulden voor de aankoop.

In de brief aan de raad wordt verwezen naar een haalbaarheidsonderzoek waarin onder andere milieu en financiën aan de orde zouden zijn gekomen. De commissie heeft om inzage in dit haalbaarheidsonderzoek gevraagd, maar het onderzoek is niet terug te vinden in de werkdoSSIERS



en archief van de gemeente. Achteraf -zo is de commissie uit gesprekken met betrokkenen gebleken- ontstonden problemen bij de ontwikkeling van dit gebied als gevolg van deze “impulsieve aankoop” en het ontbreken van een doortimmerd onderliggend plan.⁷⁵

Een uiteenzetting over de wijze waarop de getaxeerde waarde is tot stand gekomen ontbreekt in de brief aan de raad. Een nauw met de projectontwikkelaar verbonden taxateur heeft een taxatie opgesteld die berust op de toekomstige waarde van het terrein, daarbij ervan uitgaande dat op dit terrein achttien woningen zouden worden gebouwd.

In het taxatierapport is een korte verwijzing opgenomen naar een bodemonderzoek. Dit bodemonderzoek dateert van 19 juni 1998 en bevat de volgende aanbeveling: “Op deze locatie wordt noodzakelijk onderzoek nodig geacht met als doel de omvang van de aangetroffen PAK-verontreiniging in te kaderen. Hierbij is het van belang vast te stellen of de hoeveelheid ernstig verontreinigde grond meer of minder dan 25 m³ bedraagt. Indien die hoeveelheid meer dan 25 m³ bedraagt is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is een provinciale beschikking nodig om de sanering te kunnen uitvoeren.”⁷⁶ Deze informatie ontbreekt in de brief aan de gemeenteraad.

In de brief aan de raad wordt meegedeeld dat “uit het (provinciale) fonds Stads- en Dorpsvernieuwing een wezenlijke financiële bijdrage tot de reële mogelijkheden behoort.”⁷⁷ Uit in krantenberichten geciteerde bronnen bij de provincie bleek toen al dat van concrete toezeggingen geen sprake was. De gemeente Gulpen-Wittem diende op 20 december 1999 een verzoek om subsidie in, die pas geruime tijd later tot een besluit van de provincie over toekenning van subsidie heeft geleid.

3. Het wijzigen en vervolgens beëindigen van de relatie met Meijs Projectontwikkeling & Management (augustus 1999 en begin 2002)

Op 24 augustus 1999 is de gemeenteraad geïnformeerd over een nadere regeling voor de samenwerking met Meijs Projectontwikkeling & Management. Met deze nadere regeling was een bedrag van 158.000 gulden gemoeid. In concreto veranderde de rol van Meijs van een risicodragende partij in een adviseursfunctie waarbij de gemeente de gemaakte en te maken uren van directeur en medewerkers van Meijs voor haar rekening zou nemen.

Wanneer precies de relatie van de gemeente met Meijs Projectontwikkeling & Management is verbroken heeft de commissie niet kunnen vaststellen. Het is de commissie op grond van de aan haar beschikbaar gestelde documentatie ook niet mogelijk om vast te stellen of de gemeenteraad is geïnformeerd over de beëindiging van de relatie met Meijs Projectontwikkeling & Management.

4. De koop van de palletfabriek aan de Parallelweg (2004)

Op 29 juni 2004 is de raad geïnformeerd over de aankoop van de palletfabriek. De raadscommissie grondzaken was hierover op 17 juni 2004 ingelicht. De raad heeft op 8 juli 2004 een besluit genomen. Dit besluit had betrekking op het verlenen van aanvullende kredieten van ruim 1,6 miljoen euro inclusief de vaststelling dat de maximale gemeentelijke bijdrage 317.500 euro zou bedragen.

In de brief aan de gemeenteraad wordt gemeld dat het college namens de gemeente wilde overgaan tot de aankoop van de palletfabriek op uiterlijk 15 juli 2004. Die datum was immers vastgelegd in de brief aan Boumans van 22 april 2004. Als die datum niet zou worden gehaald, moest met “bijkomende onvoorziene kosten” rekening worden gehouden, zo liet de gemeente (het

⁷⁵ Gesprek van de commissie met wethouder J.R.M. Bormans op 15 december 2008 te Gulpen-Wittem

⁷⁶ ‘Verkennd bodemonderzoek Parallelweg 15 Wijlre’. Het milieuburo, 19 juni 1998. Rapportnummer 98-336-24, blz. 10

⁷⁷ Gemeentebld 1998 nr. 105



college) eerst de raadscommissie en later de gemeenteraad weten. Niet vermeld werd dat - mocht zo'n situatie zich voordoen - de gemeente zich niet meer aan de overeenkomst gebonden achtte.

In een brief aan de eigenaar van de palletfabriek had het college de volgende ontbindende voorwaarde opgenomen:

“Wij wensen hierbij echter te benadrukken dat voor ons – in het geval dat bedoelde bijkomende kosten door u in rekening worden gebracht – daarmee dan wel een geheel nieuwe uitgangssituatie ontstaat en het in dat kader geheel des gemeente is of zal zijn, om onder de dan geldende omstandigheden alsnog wel of niet tot aankoop te besluiten.”

Deze informatie heeft de gemeenteraad niet bereikt.

De aankoop en sanering van de opstallen en het terrein van de palletfabriek was uiteraard nodig om de woningbouw aan de Parallelweg te kunnen realiseren, maar in de brief aan de raad hanteerde het college verschillende aantallen woningen. Dat duidt op onzekerheden in de planvorming bij de gemeente.

Een van de onzekerheden betrof de medewerking van de heer M.J. Monsewije aan het verplaatsen van de ingang van zijn garage. Op 29 juni 2004 was bij de gemeente bekend dat de heer Monsewije zijn eerdere medewerking hieraan had ingetrokken. Hierdoor was een uitgebreidere bebouwing van het terrein van ‘de Boerenbond’ vanwege geluidsoverlast niet meer mogelijk.

5. De onderhandelingen over de koop- en realisatieovereenkomst met Mulleners Vastgoed BV (2004)

De gemeenteraad is in juni 2004 op de hoogte gesteld van de betrokkenheid van Mulleners Vastgoed b.v. bij de herontwikkeling van het terrein aan de Parallelweg in Wijlre. Dat gebeurde in een brief van 17 juni 2004 aan de raadscommissie grondzaken en in een aangepaste versie van die brief aan de gemeenteraad op 29 juni 2004. In de informatievoorziening komen de aard en het doel van de samenwerking aan de orde. In de brief aan de raad is een uitvoerige paragraaf opgenomen over risico's en de financiële aspecten van het project.

6. Aanpassingen en beëindiging van de overeenkomst met Mulleners Vastgoed bv (2007)

De beëindiging van de eerdere overeenkomst met Mulleners Vastgoed bv komt aan de orde in de brief die de gemeenteraad op 19 mei 2008 heeft ontvangen over de kostenoverschrijdingen bij de grondexploitatie in Wijlre. Dit betekent dat ruim een jaar na de ontbinding van deze overeenkomst de raad daarover is geïnformeerd.

7. Verkoop van de grond aan de Parallelweg (palletfabriek) aan Mulleners Vastgoed BV (2008)

De raad is in dezelfde onder 6 genoemde brief op de hoogte gebracht van een nieuwe overeenkomst met Mulleners Vastgoed bv. In de brief wordt gesproken over “de overeengekomen verkoopprijs” die Mulleners Vastgoed bv heeft betaald voor de gronden, maar wordt het daarmee gemoeide bedrag (800.000 euro) in de brief zelf niet genoemd. In de bijlagen bij de brief komt het bedrag voor als opbrengst uit gronduitgifte.



7.4. Resumé

Voor wat betreft de informatievoorziening rondom Mechelen concludeert de commissie dat de raad over de raamovereenkomst adequaat is geïnformeerd. Over de afslanking van dit project is de raad, voorzover de commissie heeft kunnen nagaan, niet geïnformeerd. Ook over de (tijdigheid van de) informatievoorziening rondom het stopzetten van de exploitatie tast de commissie in het duister.

Wat betreft de informatievoorziening aan de raad rondom het project Wijlre concludeert de commissie dat:

1. de raad niet tijdig en niet volledig is ingelicht over de samenwerking met Meijs Projectontwikkeling en Management in 1998
2. de raad achteraf en onvolledig is ingelicht over de aankoop van 'de Boerenbond' eind 1998
3. de raad onvolledig is ingelicht over de wijziging van de relatie met Meijs Projectontwikkeling en Management in 1999. Over de beëindiging van de relatie is, voorzover de commissie heeft kunnen vaststellen, niet ingelicht
4. de raad weliswaar tijdig is ingelicht over de aankoop van de palletfabriek, maar onnodig onder druk is gezet binnen het voorgestelde tijdschema tot een besluit te komen. Bovendien kreeg de raad -ten onrechte- te horen dat door de raad veroorzaakte vertraging tot bijkomende kosten zou kunnen leiden (juli 2004)
5. de raad ingelicht is over de betrokkenheid van Mulleners Vastgoed b.v. bij de herontwikkeling van het gebied Parallelweg
6. de raad ingelicht is over de aanpassing in de samenwerking met Mulleners Vastgoed b.v., maar wel erg laat. Voor de vertraging heeft de commissie overwegingen vernomen die op zich begrijpelijk zijn
7. de raad ingelicht is over de verkoop van de grond van de palletfabriek aan Mulleners Vastgoed b.v.. De commissie constateert dat het daarmee gemoeide bedrag van 800.000 euro in een van de bijlagen van de brief is terug te vinden.



8. Opzet en gebruik van het controle-instrumentarium

In dit hoofdstuk staat onderzoeksvraag 6 centraal: wat is de opzet van het controle-instrumentarium ten aanzien van de voortgang van de exploitatieprojecten en is hiervan op de juiste manier gebruik gemaakt.

In dit hoofdstuk komt allereerst het normenkader aan de orde dat de commissie hanteert bij de vraag of het controleinstrumentarium van Gulpen-Wittem voldeed/voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Vervolgens wordt de gang van zaken in Gulpen-Wittem beschreven. Tot slot gaat de commissie in op de rapportages van de accountant. In de ogen van de commissie is de accountant een belangrijke schakel in het controle-instrumentarium. De accountant heeft immers als enige (extern deskundige) de mogelijkheid om een blik in de keuken te werpen als het aankomt op zaken als planning & control en risicomanagement.

8.1. Normenkader

De commissie heeft het begrip “controle-instrumentarium” vertaald in financiële functie c.q. de planning & control. Op grond van deze vertaling is het legitiem om het hierbij te hanteren normenkader te ontleen aan:

- de financiële verordening van gemeente Gulpen-Wittem
- het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)
- de uitleg die de zogenaamde commissie BBV aan de BBV geeft

In bijlage 1 wordt hierop afzonderlijk ingegaan. Hiervan uitgaande hanteert de commissie het volgende normenkader:

Nota grondbeleid

Periodiek (in overleg met de raad) dient een nota grondbeleid opgesteld te worden. In deze nota wordt in ieder geval opgenomen:

- de relatie met de programma's van de begroting
- de strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente
- te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten
- de voorraadverwerving en uitgifte van gronden

Paragraaf grondbeleid in begroting en jaarstukken

In de begroting en de jaarstukken dient een afzonderlijke paragraaf te worden opgenomen waarin in ieder geval wordt opgenomen:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie
- een onderbouwing van de geraamde winstneming
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken

Uiteenzetting over “onderhanden werk” in de jaarstukken

In de toelichting op het onderhanden werk inzake de grondexploitatie, in de jaarstukken, wordt het totaal van de in exploitatie zijnde complexen aangegeven:

- de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar
- de vermeerderingen in het begrotingsjaar
- de verminderingen in het begrotingsjaar
- de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar
- de geraamde nog te maken kosten en een onderbouwing daarvan



- de geraamde opbrengsten en een onderbouwing hiervan
- het geraamde eindresultaat.

Exploitatieopzetten

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van afzonderlijke grondexploitaties ligt bij de raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht van de raad om de begroting vast te stellen. Ook grondexploitatiebegrotingen vallen daaronder. De raad kan de grondexploitaties op een globaal niveau vaststellen. Hiermee wordt bedoeld dat een grondexploitatie binnen een bepaald financieel kader (bijvoorbeeld met een bepaald te behalen resultaat) of binnen een bepaald beleidskader (bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen in de sociale sector) kan worden vastgesteld. Meestal wordt dan ook afgesproken dat als duidelijk is dat het kader niet gehaald zal worden, een bijstelling aan de raad dient te worden voorgelegd.

Jaarlijkse herziening

Er zal jaarlijks een herziening van de exploitatieopzet moeten plaatsvinden, alleen al vanwege waarderingen die voor de jaarrekening relevant zijn. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd.

Risicomanagement

Jaarlijks behoren de risico's in kaart te worden gebracht, De wijzigingen bij de actualisaties dienen duidelijk te worden toegelicht. In het kader van risicomanagement kan onderscheid worden gemaakt tussen voorzienbare en niet-voorzienbare verliezen. Een algemeen uitgangspunt is verder dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo, direct een voorziening moet worden gevormd.

Reserves en voorzieningen (financieel weerstandsvermogen)

Tegenover de risico's moet binnen de gemeente een passend financieel weerstandsvermogen staan om (jaarlijkse) fluctuaties in de ramingen te kunnen opvangen. Voor exploitaties met een voorzien negatief saldo is een voorziening noodzakelijk. Een gedegen risico-analyse nodig om het noodzakelijke weerstandsvermogen voor de grondexploitaties te bepalen. Naast een voorziening grondexploitaties, als waardecorrectie voor een voorzien verlies, kan ook nog reservevorming plaatsvinden. Een moderne aanpak is dat met behulp van een risicomodel de benodigde omvang van de voorziening en reserve(s) wordt bepaald. Vervolgens kan deze "berekende" reserve dan geconfronteerd worden met de werkelijke omvang van de reserve grondexploitatie. Eventuele tekorten dienen zo spoedig mogelijk te worden aangevuld.

8.2. De gang van zaken in Gulpen-Wittem

Uitgaande van bovenstaande normen wordt in deze paragraaf aangegeven of en in hoeverre hieraan in Gulpen-Wittem navolging is gegeven.

Nota grondbeleid

Van een nota grondbeleid is in Gulpen-Wittem tot op heden geen sprake. Wel is in het bestuurlijk programma vastgelegd welk beleid (op hoofdlijnen) in Gulpen-Wittem van toepassing is: het "enigszins terughoudend actief grondbeleid."

In de "Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Gulpen-Wittem", vastgesteld in de raadsvergadering van 6 november 2003, is aangaande de grondexploitatie, in artikel 22, lid 1 het volgende bepaald:



“Het college biedt tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aan ter behandeling en vaststelling door de raad. In deze nota wordt aandacht besteed aan:

- a. de relatie met de programma's van de begroting
- b. de strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente
- c. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten
- d. de voorraadverwerving en uitgifte van gronden
- e. de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van erfpachtvergoedingen.”

De commissie heeft tijdens haar onderzoekswerkzaamheden kennisgenomen van de nieuwe “Financiële verordening Gulpen-Wittem” die op dat moment in concept gereed was. In deze nieuwe verordening is het “oude” artikel 22 niet meer opgenomen. Reden hiervan is, aldus de toelichting, dat “de inhoud van de paragrafen al staat omschreven in het BBV”. De commissie stelt vast dat door het schrappen van artikel 22, die verplichting om iedere vier jaar een nota grondbeleid op te stellen, vervalt. De commissie is van mening dat hierover tussen college en raad afspraken kunnen/moeten worden gemaakt.

Paragraaf grondbeleid in begroting en jaarstukken

Vanaf het voorjaar 2007 wordt de informatievoorziening over de grondexploitatie in begroting en jaarstukken verbeterd. Daarvoor werd zeer summier op de grondexploitaties ingegaan.

De commissie besteedde in haar rapport “Kompas of glazen bol?” van 28 juni 2007 onder meer aandacht aan de wijze waarop in Gulpen-Wittem in de begroting 2007 en de jaarstukken 2006 informatie werd verstrekt over de grondexploitatie. Over de paragraaf grondbeleid bij de programmabegroting 2007 (opgesteld in de zomer/het najaar van 2006) merkte de commissie op dat de volgende informatie ontbrak:

- financiële informatie over gedane investeringen, nog te plegen investeringen, opbrengsten en verwachte uitkomsten per exploitatie.
- informatie over risico's
- informatie over (toereikendheid) reserve(s) grondexploitatie
- informatie over de huidige grondvoorraad, geplande aankopen en geplande verkopen.

Over de paragraaf grondbeleid bij de jaarstukken 2006 (opgesteld in het voorjaar van 2007) was het oordeel van de commissie positief. Volgens de commissie sloot deze paragraaf goed aan bij de eisen die de commissie stelde aangaande een goede verantwoording over de grondexploitatie. Volgens de commissie was in de jaarstukken 2006 duidelijke prospectieve informatie opgenomen over de waarschijnlijke uitkomsten van de verschillende lopende grondexploitaties. Voor het eerst werd, per afzonderlijk complex, inzage gegeven in de raming met betrekking tot de uitgaven en inkomsten in de jaren 2007 en verder.

Uiteenzetting over “onderhanden werk” in de jaarstukken

Tot 2006 heeft het ontbroken aan informatie over nog te maken kosten, nog te genereren opbrengsten en de verwachte resultaten per afzonderlijk project.

Exploitatieopzetten

De gemeenteraad stelde de exploitatieopzet met betrekking tot Wijlre in 2004 vast. De exploitatieopzet van Mechelen is nooit aan de raad voorgelegd.

Jaarlijkse herziening

Jaarlijkse herziening vond bij de projecten Wijlre en Mechelen niet plaats. Vraag is uiteraard of dit wel had moeten. Jaarlijkse herziening dient alleen plaats te vinden indien de opzet moet worden herzien in verband met veranderde omstandigheden c.q. aanpassingen van het plan.



Risicomangement

Hoewel zowel ambtelijk als door de accountant daarop gewezen, zijn naar de mening van de commissie de risico's met betrekking tot Mechelen en Wijlre onvoldoende expliciet onderkend c.q. op schrift gezet.

Reserves en voorzieningen (financieel weerstandsvermogen)

In gemeente Gulpen zijn in het verleden nooit reserves en/of voorzieningen in verband met ten behoeve van de grondexploitatie. Pas in de jaarstukken 2006 wordt voor het eerst tot de vorming van voorzieningen overgegaan.

8.3. De rapportages van de accountant

De commissie heeft in haar onderzoek onderzocht of en in hoeverre door de accountant in zijn rapportages (managementletter en rapporten n.a.v. de jaarrekeningcontroles) opmerkingen zijn gemaakt met betrekking tot de grondexploitaties. Hiertoe zijn alle rapporten van de accountant geraadpleegd vanaf het ontstaan van Gulpen-Wittem in 1999.

Het is de commissie gebleken dat de accountant (Ernst & Young) weinig opmerkingen plaatst bij de beheersing van en verslaglegging over de grondexploitaties. Alleen in de managementletter controle jaarrekening 2000 (10 september 2001) en de managementletter controle jaarrekening 2001 (22 oktober 2002) worden terzake -kritische- opmerkingen gemaakt.

a. Managementletter dd. 10-09-2001 paragraaf 3.4:

“Met betrekking tot de projecten voortkomend uit de voormalige gemeente Wittem is geen prognose beschikbaar van toekomstige kosten en opbrengsten. Het betreft vooral de projecten ‘de Boerenbond’ Wijlre, Bovenpad Epen en Mechelveld.”

“Er is duidelijk sprake van een beheersingsprobleem met betrekking tot deze projecten. In de huidige situatie zijn de verantwoordelijkheden inzake de projecten niet afdoende geregeld.”

“Wij adviseren met klem om op korte termijn deze projecten te analyseren en te prognosticeren naar de toekomst. Het is op dit moment niet duidelijk of en in welke mate er risico's bestaan ten aanzien van de uitvoering van de bouwgrondexploitatie, nog is het duidelijk of de geactiveerde kosten terugverdiend kunnen worden met toekomstige grondverkoop of dat hiervoor een voorziening getroffen moet worden.”

b. Managementletter dd. 22-10-2002, paragraaf 1.1:

“Inmiddels zijn de mogelijke risico's in kaart gebracht en heeft u ons medegedeeld dat de geactiveerde bedragen met betrekking tot de projecten naar verwachting uit toekomstige opbrengsten kunnen worden afgedekt, zij het deels gesaldeerd. Wij bevelen u aan om in de jaarrekening 2002 aandacht te besteden aan de exploitatie van de gronden

(exploitatieoverzichten), met name ook met betrekking tot de exploitatie van gronden ondergebracht bij derden.”

De commissie heeft bij de geïnterviewden (waaronder niet de accountant zelf) navraag gedaan hoe de accountant tot de conclusie kwam dat risico's in oktober 2002 (voldoende) in kaart waren gebracht en de geactiveerde bedragen voldoende werden gedekt door toekomstige opbrengsten. Het antwoord op deze vraag is ongewis.



De commissie vraagt zich af of de accountant zich kon beperken tot “mededelingen” (ambtelijk of bestuurlijk) over de verwachtingen van de projecten. Of de accountant ook daadwerkelijke concrete cijfers heeft gezien is ongewis. Als deze cijfers er waren geweest, waarom heeft de accountant dan niet aangedrongen op presentatie ervan in de jaarstukken van 2001?

De commissie stelt vast dat de accountant in de jaren na 2001 niet meer terugkomt op de verslaggeving over de grondexploitaties, hoewel deze in de jaren na 2001 niet zichtbaar verbetert. Ook na 2001 wordt er geen prospectieve informatie in de jaarstukken opgenomen. Vraag is dan ook of de accountant na de jaarstukken 2001 wel voldoende aandacht schonk aan de grondexploitaties.

Voor de goede orde merkt de commissie op dat het *niet* tot de verantwoordelijkheid van de accountant hoort om ter beschikking gestelde prospectieve informatie op juistheid te beoordelen. De accountant kan in belangrijke mate steunen op de informatie die terzake door de gemeente wordt verstrekt. De accountant heeft uitsluitend de taak om aan te dringen op het produceren van deze prospectieve informatie, het opnemen hiervan in de jaarstukken en aan te dringen op het vormen van een voorziening, indien uit deze informatie blijkt dat er een verlies dreigt. Met andere woorden: ook als in de jaarstukken 2001 en volgende *wel* prospectieve informatie zou zijn opgenomen, dan zou dit waarschijnlijk aan de feitelijke gang van zaken c.q. aan de informatievoorziening over de projecten *niets* veranderd hebben. Immers: tot 2006 stonden de lichten (bij het project Wijlre), ambtelijk en bestuurlijk op groen. De enige vraag die overblijft is of de accountant *blijvend* aandacht heeft gevraagd voor nut en noodzaak van het uitvoeren van risicoanalyses.

De commissie merkt tot slot op dat de scope van het onderzoek niet zodanig is dat zij zich geroepen voelt de in deze paragraaf gestelde vragen inzake de werkwijze van de accountant expliciet te beantwoorden.





9. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk staat de laatste onderzoeksvraag centraal: geef tips en verbeterpunten ten behoeve van toekomstige projecten. Dit hoofdstuk bevat aanbevelingen die zijn ontleend aan de bevindingen naar aanleiding van de reconstructies. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de informatievoorziening aan de raad en met betrekking tot het controle-instrumentarium.

9.1. Adviezen naar aanleiding van de reconstructie

Ga de haalbaarheid van de plannen zoveel mogelijk na alvorens grote aankopen te doen. Grondexploitatie is risicovol en vooraf zijn niet alle risico's en mogelijke obstakels in te schatten. Dit neemt niet weg dat voordat majeure aankopen plaatsvinden een gedegen haalbaarheidsstudie moet worden gemaakt en alle mogelijke risico's moeten worden ingeschat. Pas dan is een gedegen afweging om al dan niet tot aankoop over te gaan mogelijk.

Stel contraberekeningen op.

Intern moeten de door externen opgestelde exploitatie-opzetten worden beoordeeld en niet zonder meer worden overgenomen. Bij elk extern financieel advies dient sprake te zijn van een 'second opinion'

Maak duidelijke afspraken en leg deze zodanig vast dat deze rechtens afdwingbaar zijn. Zorg ervoor dat intern (en desnoods extern) integrale toetsing plaatsvindt van overeenkomsten die men voornemens is aan te gaan. Deze toets dient in ieder geval in te gaan op juridische en financiële aspecten.

Zorg voor een goede projectorganisatie.

Ook als (grondexploitatie-)projecten in belangrijke mate worden uitbesteed c.q. worden overgelaten aan derden, dient intern voor voldoende "tegenwicht" te worden gezorgd. Wees beducht voor het feit dat externe partijen commerciële belangen nastreven die op gespannen voet kunnen staan met de gemeentelijke belangen. Bundel de intern aanwezige expertise zodat de gang van zaken binnen de projecten *integraal* (juridisch, financieel, technisch etc.) kan worden getoetst. Zorg voor voldoende "checks and balances", twee weten meer dan een. Neem hierbij ook waarschuwingen, zowel ambtelijk als bestuurlijk, voldoende serieus.

9.2. Adviezen met betrekking tot de informatievoorziening

Maak tussen raad en college duidelijke afspraken over de manier waarop over de grondexploitatie moet worden gecommuniceerd.

Tussen de raad en college moet duidelijk worden afgesproken wanneer en waarover de raad over grondexploitaties geïnformeerd wordt.

Op het vlak van de informatievoorziening in zijn algemeen zijn er overigens al verbeteringen te melden. Zoals al in paragraaf 7.1.2. verwoord is op 9 oktober 2008 het handvest actieve informatieplicht vastgesteld. In dit handvest is verwoord op welke manier het college, bij majeure kwesties, de raad vooraf moet inlichten.

Dit handvest kan worden gebruikt bij het maken van afspraken over de informatie rondom grondexploitaties.

Maak een goed gebruik van de P&C-cyclus.

De commissie adviseert om de informatievoorziening rondom grondexploitaties zoveel mogelijk te integreren in de reguliere P&C-cyclus, dat wil zeggen: de begroting, de tussentijdse rapportages en de jaarstukken. Vanzelfsprekend dient Gulpen-Wittem zich hierbij te conformeren aan hetgeen het BBV hierover voorschrijft.



Indien er tussentijds, dus tussen de hierboven vermelde “P&C-momenten” belangrijke ontwikkelingen te melden zijn, verdient het aanbeveling om hieraan een afzonderlijke briefing (raadsinformatiebrief) te wijden.

9.3. Adviezen met betrekking tot het controle-instrumentarium

Verbeter de P&C-producten: begroting, tussentijdse rapportage en jaarstukken. Vanaf 2006 zijn op dit vlak inmiddels grote resultaten geboekt, Met ingang van de jaarstukken 2006 is prospectieve informatie in de jaarstukken opgenomen en wordt aangegeven wat de verwachte resultaten van de verschillende projecten zullen zijn.

Implementatie risicomanagement.

Stel vast welke risico's per afzonderlijk project worden gelopen. Dat wil zeggen: ga na wat er gebeurt als een bepaalde situatie zich voordoet. Ga na wat het (negatieve) financiële gevolg hiervan is en met welke kans deze gebeurtenis zich kan voordoen, Op deze manier ontstaat een risicoprofiel per afzonderlijk project c,q voor de grondexploitatie in totaliteit. Dit risicoprofiel dient vervolgens afgezet te worden tegen de reservepositie van de gemeente.

Overigens zijn op dit vlak inmiddels belangrijke stappen gezet. De raad heeft immers op 20 november 2008 de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2009 (startnotitie) vastgesteld. Hiermee is de deur naar de implementatie van risicomanagement geopend. In deze nota wordt overigens grondexploitatie niet expliciet genoemd. Vanzelfsprekend gaat de commissie ervan uit dat bij de implementatie van het risicomanagement de grondexploitatie wordt meegenomen.



Bijlagen



Bijlage 1

Uitgangspunten voor het normenkader m.b.t. het controle-instrumentarium

Financiële verordening gemeente Gulpen-Wittem

In de “verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de gemeente Gulpen-Wittem”, vastgesteld in de raadsvergadering van 6 november 2003, is aangaande de grondexploitatie, in artikel 22, het volgende bepaald:

- “1. Het college biedt tenminste eens in de vier jaar een (bijgestelde) nota grondbeleid aan ter behandeling en vaststelling door de raad. In deze nota wordt aandacht besteed aan:
 - a. de relatie met de programma’s van de begroting
 - b. de strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente
 - c. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten
 - d. de voorraadverwerving en uitgifte van gronden
 - e. de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van erfpachtvergoedingen.
2. In de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarstukken wordt ingegaan op de uitvoering van de nota grondbeleid, met name de belangrijkste financiële ontwikkelingen zoals verlies/winstverwachtingen, de verwerving van gronden e.d en de relatie van het grondbeleid met de programma’s.”

De commissie heeft tijdens haar onderzoekswerkzaamheden kennisgenomen van de nieuwe “Financiële verordening Gulpen-Wittem” die op dat moment in concept gereed was. In deze nieuwe verordening is het “oude” artikel 22 niet meer opgenomen. Reden hiervan is, aldus de toelichting, dat “de inhoud van de paragrafen reeds staat omschreven in het BBV”. De commissie stelt vast dat door het schrappen van artikel 22, die verplichting om iedere vier jaar een nota grondbeleid op te stellen, vervalt. De commissie is van mening dat hierover tussen college en raad afspraken kunnen/moeten worden gemaakt.

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

Voor het grondexploitatiebeleid is het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) van belang. Dit Besluit kwam in 2004 in de plaats van de Comptabiliteitsvoorschriften 1995. Omtrent de grondexploitatie zijn in het BBV de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 16

De paragraaf betreffende het grondbeleid bevat tenminste

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma’s die zijn opgenomen in de begroting
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert.
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie
- een onderbouwing van de geraamde winstneming
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico’s van de grondzaken

Artikel 70

In de toelichting op het onderhanden werk inzake de grondexploitatie wordt het totaal van de in exploitatie zijnde complexen aangegeven

- de boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar
- de vermeerderingen in het begrotingsjaar
- de verminderingen in het begrotingsjaar
- de boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar



- de geraamde nog te maken kosten en een onderbouwing daarvan
- de geraamde opbrengsten en een onderbouwing hiervan
- het geraamde eindresultaat.

Van de nog niet in exploitatie genomen gronden wordt de gemiddelde boekwaarde per vierkante meter vermeld.

Commissie BBV

Door de “commissie BBV” is in januari 2008 een notitie opgesteld. In deze notitie wordt ingegaan op diverse onderwerpen die bij de exploitatie van grond een rol spelen. Het gaat in dit stuk vooral om toepassing bij gemeenten die voor eigen rekening en risico bouwgrond produceren met als doel deze te verkopen. Deze notitie wordt ook gebruikt om de relevante artikelen van het BBV te verduidelijken of nadere aanbevelingen hierover te geven. Dit geheel maakt een adequate jaarverslaglegging mogelijk in het kader van het BBV met betrekking tot grondexploitaties en daarmee samenhangende zaken.

De grondexploitatiebegroting

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van afzonderlijke grondexploitaties ligt bij de raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht van de raad om de begroting vast te stellen. Ook grondexploitatiebegrotingen vallen daaronder. De raad kan de grondexploitaties op een globaal niveau vaststellen. Hiermee wordt bedoeld dat een grondexploitatie binnen een bepaald financieel kader (bijvoorbeeld met een bepaald te behalen resultaat) of binnen een bepaald financieel kader (bijvoorbeeld het aantal te bouwen woningen in de sociale sector) kan worden vastgesteld. Meestal wordt dan ook afgesproken dat als duidelijk is dat het kader niet gehaald zal worden, een bijstelling aan de raad dient te worden voorgelegd.

De raad stelt meestal voor de uitvoering van de grondexploitatie kredieten beschikbaar. Deze kredieten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort. Het staat de raad vrij meerjarige kredieten te verlenen voor de gehele locatie of voor een deellocatie. Het kan ook zijn dat de raad een globaal krediet beschikbaar stelt, waarbinnen het college gemachtigd is zelf deelkredieten beschikbaar te stellen aan de organisatie. Een apart krediet is niet nodig als de autorisatie is geregeld in het kader van de budgetcyclus. Kleinere herzieningen van het exploitatieplan kunnen meelopen in de begrotingscyclus. Bij forse wijzigingen van het exploitatieplan is actualisatie van de autorisatie van de raad nodig.

Paragraaf grondbeleid

Het college moet volgens het BBV jaarlijks in de paragraaf grondbeleid bij de begroting de beleidsvoornemens voor het komende jaar neerleggen. Zo kan een gemeenste steeds opnieuw de keuze maken tussen vormen van actief of faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van nieuwe locatieplannen.

Nota grondbeleid

De raad kan het college vragen om een nota grondbeleid op te stellen in aanvulling op de paragraaf grondbeleid. In een dergelijke nota wordt ingegaan op de vorm van het voeren grondbeleid, verwerving en beheer, aanbestedingen, uitgifte, kostenverhaal, samenwerking, programma's, kwaliteit, sturing en verantwoording.

De controle van de uitvoering

Het is aan de raad om te controleren of het college, bij de uitvoering van het grondbeleid, binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders is gebleven. De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid zal zodanig vorm moeten worden gegeven dat de raad in staat is haar controlerende functie uit te voeren.



De jaarrekening

De jaarrekening biedt inzicht in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van de door de raad vastgestelde grondexploitaties. De jaarrekening biedt eveneens inzicht in de eventuele afwijkingen in het inhoudelijke programma en in de tijdsplanning ten opzichte van, de door de raad vastgestelde uitgangspunten. Het college brengt in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening verslag uit over het gevoerde grondbeleid en legt daarover verantwoording af. Onderwerpen die aan bod komen zijn de winstnemingen, risico's en weerstandsvermogen. Verder wordt eventueel verslag gedaan van strategische aankopen en van afgesloten plannen.

Jaarlijkse herziening

Er zal jaarlijks een herziening van de exploitatieopzet moeten plaatsvinden, alleen al vanwege waarderingen die voor de jaarrekening relevant zijn. De diepgang van die jaarlijkse herziening kan echter verschillen. Een uitgangspunt is dat de exploitatiebegroting tenminste jaarlijks wordt herzien. Een jaarlijkse herziening sluit goed aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaglegging vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd.

Risicomanagement in de paragraaf grondbeleid

Ook behoren jaarlijks de risico's in kaart te worden gebracht. De wijzigingen bij de actualisaties dienen duidelijk te worden toegelicht. Tegenover de risico's moet binnen de gemeente een financieel weerstandsvermogen staan (bijvoorbeeld in de vorm van een reserve) om fluctuaties in de ramingen te kunnen opvangen. Voor exploitaties met een voorzien negatief saldo is een voorziening noodzakelijk.

Om de risico's van grondzaken goed in beeld te krijgen is in artikel 16 BBV bepaald dat er in de paragraaf grondbeleid onder meer de beleidsuitgangspunten worden vermeld omtrent de reserves voor grondzaken.

Een algemeen uitgangspunt is dat de gemeente een passend financieel weerstandsvermogen opbouwt voor de risico's van grondexploitatie, zoals voor fluctuaties in de ramingen als gevolg van de jaarlijkse actualisaties. Hiervoor is een gedegen risico-analyse nodig om het noodzakelijke weerstandsvermogen voor de grondexploitaties te bepalen. In het kader van risicomanagement kan onderscheid worden gemaakt tussen voorzienbare en niet-voorzienbare verliezen. Een algemeen uitgangspunt is verder dat voor exploitaties met een onafwendbaar voorzien negatief saldo, direct een voorziening moet worden gevormd.

Reserves

Naast een voorziening grondexploitaties, als waardecorrectie voor en voorzien verlies, komt het voor dat sprake is van reservevorming. Over de noodzakelijke omvang van de reserves lopen de meningen uiteen. Het komt voor dat een gemeente bewust de vorming van een voorziening voor verliesgevende exploitaties ten laste van de algemene reserve brengt. Ook komt het voor dat een gemeente een grote reserve vormt voor de grondexploitaties en daar de vorming van een voorziening van een verliesgevende exploitatie mee dekt. Dat laatste heeft dan als voordeel (mits de reserve redelijk gelijkmatig wordt gevormd) dat de normale exploitatie niet belast wordt met fluctuerende toevoegingen aan de voorziening voor negatieve grondexploitaties.

Een moderne aanpak is dat met behulp van een risicomodel de benodigde omvang van de voorziening en reserve(s) wordt bepaald. Tevens kan deze "berekende" reserve dan geconfronteerd worden met de werkelijke omvang van de reserve grondexploitatie waarin het verwachte eindresultaat van de grondexploitaties is begrepen. Een eventueel surplus biedt dan de ruimte voor een verantwoorde afdracht aan de algemene middelen.

Bijlage 2 (bron gemeente Gulpen-Wittem)

Uitgaven en inkomsten project Wijlre

| Kosten grondexploitatie Parallelweg, Wijlre (in euro) | | | | | |
|---|-------------------|------------------|------------|--------------------------------------|--|
| 1998 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| 1aankoop Parallelweg 15 (Boerenbond) | grondvererving | -144.044,36 | -136,91 | ja | raadskrediet 17-12-98: 144.302,11 |
| 2Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs | plankosten | -799,79 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -144.844,15 | -136,91 | | |
| 1999 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -144.844,15 | -136,91 | | raadskredieten d.d. 25/2 en 16/9: totaal: 112.537,49 |
| 3Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs | plankosten | -2.722,68 | -476,47 | ja | |
| 4Brouwers Geodesie | kadastrale meting | -4.038,64 | -706,76 | ja | |
| 5Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -604,91 | -105,86 | ja | |
| 6Mega Limburg | afsluiten elektra | -37,89 | -6,63 | ja | sloopkosten |
| 7Prokam | asbestonderzoek | -1.177,56 | -206,08 | ja | |
| 8Mega Limburg | afsluiten elektra | -37,89 | -6,63 | ja | sloopkosten |
| 9Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -1.618,61 | -283,26 | ja | |
| 10Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -589,91 | -103,23 | ja | |
| 11Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -56,63 | -9,91 | ja | |
| 12Wolter Sloopwerken | sloop gebouw | -20.420,11 | -3.573,52 | ja | |
| 13Meijs Projectontwikkeling & Management | plankosten | -24.501,86 | -4.287,83 | ja | |
| 14Mega Limburg | afsluiten elektra | -685,28 | -119,93 | ja | sloopkosten |
| 15Lyons Business Support | bodemonderzoek | -1.198,21 | -209,69 | ja | |
| 16Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -180,63 | -31,61 | ja | |
| 17rente tot en met 1999 | rentekosten | -4.783,82 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -207.498,79 | -10.264,32 | | |
| 2000 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -207.498,79 | -10.264,32 | | |
| 18Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -1.538,31 | -269,21 | ja | |
| 19Architectenbureau Ebus | plankosten | -657,98 | -115,15 | ja | |
| 20Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -265,01 | -46,38 | ja | |
| 21Meijs Projectontwikkeling & Management | plankosten | -8.168,04 | -1.429,41 | ja | |
| 22rente 2000 | rentekosten | -8.575,47 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -226.703,61 | -12.124,45 | | |

| 2001 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
|--|-----------------|---------------------|------------|---|------------------|
| transport | | -226.703,61 | -12.124,45 | | |
| 23Samenwerkende adviseurs Maastricht | plankosten | -612,60 | -107,21 | deels | 45% doorberekend |
| 243W bedrijfsmakelaardij | taxatiekosten | -962,01 | -182,78 | deels | 45% doorberekend |
| 25Wielderhoes | voorlichting | -270,00 | | deels | 45% doorberekend |
| 26Reflexion | voorlichting | -846,30 | -160,80 | deels | 45% doorberekend |
| 27bouwleges garage Monseweije | leges | -390,25 | | niet | |
| 28rente 2001 | rentekosten | -9.130,01 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -238.914,78 | -12.575,24 | | |
| 2002 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -238.914,78 | -12.575,24 | | |
| 29Lyons Business Support | bodemonderzoek | -3.448,73 | -655,26 | ja | |
| 30Houthandel Boumans inzake Stienstra | taxatiekosten | 953,78 | 181,22 | ja | |
| 31Stienstra | taxatiekosten | -1.907,56 | -362,44 | ja | |
| 32Meijs Projectontwikkeling & Management | plankosten | -21.781,45 | -4.138,47 | ja | |
| 33rente 2002 | rentekosten | -9.823,62 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -274.922,36 | -17.550,19 | | |
| 2003 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -274.922,36 | -17.550,19 | | |
| 34Aelmans Eco | bodemonderzoek | -750,00 | -142,50 | ja | |
| 35Notariskantoor America (NS) | grondverwerving | -13.305,00 | | ja | |
| 36Notariskantoor America | grondverwerving | -450,00 | -85,50 | ja | |
| 37Notariskantoor America | grondverwerving | -442,00 | | ja | |
| 38Notariskantoor America | grondverwerving | -40,00 | -7,60 | ja | |
| 39Adviesbureau Grondzaken Limburg BV | planschade | -1.840,00 | -349,60 | ja | |
| 40Aelmans Eco | bodemonderzoek | -5.515,00 | -1.047,85 | ja | |
| 41Aelmans Eco | bodemonderzoek | -3.004,50 | -570,86 | ja | |
| 42Aelmans Eco | bodemonderzoek | -5.440,00 | -1.033,60 | ja | |
| 43rente 2003 | rentekosten | -11.105,00 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -316.813,86 | -20.787,70 | | |

| 2004 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
|--|-------------------|---------------------|------------|---|---|
| transport | | -316.813,86 | -20.787,70 | | |
| 44Van Naem & Partners BV | plankosten | -10.920,00 | -2.074,80 | niet | zie opmerking A |
| 45Accountants en belastingadviseurs du ROI | plankosten | -800,00 | -152,00 | niet | BTW- onderzoek/advies |
| 46Zuidned. B.V. | sloop gebouw | -37.400,00 | -7.106,00 | ja | |
| 47Joosten Notarispraktijk BV (Palletfabriek) | grondverwerving | -1.050.000,00 | | ja | |
| 48Joosten Notarispraktijk BV | grondverwerving | -2.801,00 | -532,19 | ja | |
| 49Joosten Notarispraktijk BV | grondverwerving | -15,00 | -2,85 | ja | |
| 50Joosten Notarispraktijk BV | grondverwerving | -75,94 | | ja | |
| 51Waterleiding Maatschappij Limburg | afsluiten water | -195,00 | -37,05 | ja | onderdeel sloopkosten |
| 52Essent Netwerk Limburg BV | afsluiten elektra | -117,50 | -22,33 | ja | onderdeel sloopkosten |
| 53Zuidned. B.V. | sloop gebouw | -37.400,00 | -7.106,00 | ja | |
| 54Hoepener Grondverzet & Sloopbedr B | sloop gebouw | -368,00 | -69,92 | ja | |
| 55Gemeenschapshuis Wielderhoes | voorlichting | -363,15 | | ja | |
| 56ARCADIS REGIO BV | floraonderzoek | -625,00 | -118,75 | ja | zie opmerking B |
| 57ARCADIS REGIO BV | floraonderzoek | -625,00 | -118,75 | ja | zie opmerking B |
| 58Joosten Notarispraktijk BV | grondverwerving | -379,25 | -72,06 | niet | aanvullende grondverwerving |
| 59Joosten Notarispraktijk BV | grondverwerving | -3.263,47 | | niet | aanvullende grondverwerving |
| 60Jos Kuijpers BV | afrastering | -73,40 | -13,95 | ja | |
| 61Aelmans Eco | bodemonderzoek | -3.625,00 | -688,75 | ja | |
| 62Kragten BV | watertoets | -847,50 | -161,03 | niet | zie opmerking C |
| 63Gemeente Gulpen-Wittem (inbreng eigen grond) | grondverwerving | -92.250,00 | | ja | |
| 64Gemeente Gulpen-Wittem | subsidie | 317.500,00 | | ja | |
| 65rente 2004 | rentekosten | -26.493,58 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -1.267.951,65 | -39.064,13 | | |
| 2005 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -1.267.951,65 | -39.064,13 | | |
| 66Gemeente Gulpen-Wittem | leges | -134,35 | | ja | |
| 67Accountants en belastingadviseurs du ROI | plankosten | -700,00 | -133,00 | niet | BTW-advies/afspr. Belastingdienst |
| 68Kragten BV | watertoets | -3.458,50 | -657,12 | niet | zie opmerking C |
| 69Zuidned. B.V. | sloop gebouw | -414,12 | | ja | |
| 70Provincie Limburg (SDV subsidie) | subsidie | 155.000,00 | | ja | voorschot-betaling |
| 71Kragten BV | watertoets | -640,91 | -121,77 | niet | |
| 72Kragten BV | watertoets | -3.932,08 | -747,10 | niet | zie opmerking C |
| 73Kragten BV | watertoets | -1.562,40 | -296,86 | niet | zie opmerking C |
| 74Derdengelden Notariaat Houthoff Buruma | grondverwerving | -19.500,00 | | niet | wel opgenomen in expl-opzet 08-07-04 |
| 75Derdengelden Notariaat Houthoff Buruma | grondverwerving | -75,94 | | niet | idem |
| 76Derdengelden Notariaat Houthoff Buruma | grondverwerving | -43,11 | -8,19 | niet | idem |
| 77Kragten BV | riolering | -2.708,00 | -514,52 | ja | |
| 78rente 2005 | | -46.906,16 | | ja | |
| boekwaarde per 31 december | | -1.193.027,22 | -41.542,69 | | |

| 2006 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
|---|-----------------|---------------------|------------|---|--------------------|
| transport | | -1.193.027,22 | -41.542,69 | | |
| 79ARCADIS REGIO BV | floraonderzoek | -3.440,00 | -653,60 | niet | zie opmerking B |
| 80ARCADIS REGIO BV | plankosten | -1.392,00 | -264,48 | ja | zie opmerking B |
| 81Waterschapsbedrijf Limburg | belasting | -173,25 | 0,00 | niet | |
| 82Gemeente Gulpen-Wittem (OZB) | belasting | -872,00 | 0,00 | niet | |
| 83Gemeente Gulpen-Wittem (OZB) | belasting | -873,00 | 0,00 | niet | |
| 84Kragten BV | watertoets | -1.510,45 | -286,99 | niet | zie opmerking C |
| 85Kragten BV | watertoets | -287,80 | -54,68 | niet | zie opmerking C |
| 86Kragten BV | plankosten | -5.617,34 | -1.067,29 | ja | |
| 87Kragten BV | plankosten | -5.736,48 | -1.089,93 | deels | zie opmerking C |
| 88ARCADIS REGIO BV | floraonderzoek | -4.300,00 | -817,00 | niet | zie opmerking B |
| 89Kragten BV | plankosten | -2.998,20 | -569,66 | niet | zie opmerking C |
| 90Janssen de Jong Infra BV | afkoopsom | 4.000,00 | 0,00 | niet | gebruiksvergoeding |
| 91ARCADIS REGIO BV | plankosten | -2.088,00 | -396,72 | ja | zie opmerking B |
| 92Kragten BV | plankosten | -536,77 | -101,99 | niet | zie opmerking C |
| 93Boels Zanders Advocaten | plankosten | -1.338,00 | -254,22 | niet | zie opmerking D |
| 94Boels Zanders Advocaten | plankosten | -735,00 | -139,65 | niet | zie opmerking D |
| 95Kragten BV | plankosten | -281,60 | -53,50 | niet | zie opmerking C |
| 96Kragten BV | plankosten | -567,03 | -107,74 | niet | zie opmerking C |
| 97Boels Zanders Advocaten | plankosten | -70,00 | -13,30 | niet | zie opmerking D |
| 98Kragten BV | plankosten | -211,00 | 40,09 | niet | zie opmerking C |
| 99rente 2006 | rentekosten | -59.651,36 | | ged | ca. 12.000 |
| boekwaarde per 31 december | | -1.281.706,51 | -47.373,35 | | |
| 2007 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
| transport | | -1.281.706,51 | -47.373,35 | | |
| 100Boels Zanders Advocaten | plankosten | -990,15 | -188,13 | niet | zie opmerking D |
| 101ARCADIS NEDERLAND BV | plankosten | -860,00 | -163,40 | | |
| 102Kragten BV | plankosten | -245,02 | -46,55 | | |
| 103Schutgens Eussen Loyson & Joosten Notarissen | grondverwerving | -1.088,00 | -110,20 | | |
| 104Gem.belastingen 2007 aanslag 72002 | belasting | -356,00 | 0,00 | niet | |
| 105Kragten BV | plankosten | -834,18 | -158,49 | | |
| 106Kragten BV | plankosten | -1.801,07 | -342,20 | | |
| 107Boels Zanders Advocaten | plankosten | -507,15 | -96,36 | niet | zie opmerking D |
| 108Kragten BV | plankosten | -501,68 | -95,32 | | |
| 109Kragten BV | plankosten | -1.158,34 | -220,08 | | |
| 110Belastingdienst | belasting | -2.783,50 | 0,00 | niet | |
| 111Boels Zanders Advocaten | plankosten | -700,35 | -133,07 | niet | zie opmerking D |
| 112rente 2007 | rentekosten | -64.085,28 | | | |
| boekwaarde per 31 december | | -1.357.617,23 | -48.927,15 | | |

| 2008 | | kosten excl. BTW | BTW | kosten in exploitatie opzet voorzien | opmerking |
|--|-------------|---------------------|------------|---|-----------|
| transport | | -1.357.617,23 | -48.927,15 | | |
| 113Kragten BV | plankosten | -652,70 | -124,01 | | |
| 114Kragten BV | plankosten | -1.567,92 | -297,90 | | |
| 115Café Oud Wielder | plankosten | -51,07 | -3,83 | | |
| 116Gem belastingen 2008 aanslag 80826 | belastingen | -328,00 | 0,00 | | |
| 117Sjef Rompen VOF | plankosten | -394,00 | -74,86 | | |
| rente 2008 | | -61.092,78 | | | |
| boekwaarde per 31 december | | -1.421.703,69 | -49.427,75 | | |
| <p>Opmerking A:</p> <p>Externe juridische advisering inzake koop- en realiseringsovereenkomst overeenkomstig opdracht van B&W;</p> <p>Opmerking B:</p> <p>Kosten betreffende de ruimtelijke onderbouwing voor de te volgens art.-19 WRO-procedure; invulling komt in de plaats van oorspronkelijk beoogde kosten voor voorbereiding van een bestemmingsplan;</p> <p>Opmerking C:</p> <p>De advieskosten van Kragten BV hebben deels betrekking op civieltechnische advisering waarvoor beperkt budget in exploitatieraming is voorzien, maar voor een belangrijk deel ook op, en in combinatie met advisering inzake de watertoets/waterparagraaf en de daartoe te treffen civieltechnische maatregelen voor hemelwaterbeheer. Laatstgenoemde kosten zijn NIET in de exploitatieraming 2004 voorzien en vooralsnog ten laste gebracht van de post 'onvoorzien'</p> <p>Opmerking D:</p> <p>Kosten aangaande externe juridische advisering inzake opzegging koop- en realiseringsovereenkomst;</p> | | | | | |

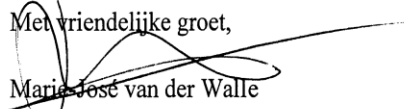
6. De opzet van het controle-instrumentarium ten aanzien van de voortgang van de exploitatie-projecten en of hier op juiste wijze van gebruik is gemaakt?
7. De vraag of de raad in het algemeen (dus niet alleen over de bestedingen) op momenten dat zulks aan de orde zou zijn, op een goede manier over de voortgang en inhoud van de projecten is geïnformeerd?

Tevens verwacht de raad dat de rekenkamer in het rapport, aan de hand van de bevindingen en conclusies die zij trekt, tips en verbeterpunten aanreikt voor toekomstige projecten.

Graag verneem ik van u of de rekenkamercommissie, met inachtneming van het budget dat de gemeente Gulpen-Witterm jaarlijks voor onderzoek beschikbaar stelt, in de gelegenheid is om uiterlijk in het eerste kwartaal van 2009 een rapport op te leveren waarin zicht wordt gegeven op de bovengenoemde punten 1 t/m 7 en waarin tips en verbeterpunten worden aangereikt. Zo ja, dan ontvang ik graag binnen 5 dagen na de eerstvolgende bijeenkomst van de rekenkamercommissie waarin dit verzoek kan worden besproken, een offerte van u met daarin een gespecificeerde kostenopgave.

Voor de goede orde wijs ik u op het algemeen uitgangspunt van de raad dat u de werkzaamheden om te komen tot het rapport en de aanbidding daarvan aan de raad binnen het geoffreerde bedrag uitvoert en dat extra uren niet achteraf in rekening kunnen worden gebracht.

Met vriendelijke groet,



Marie José van der Walle
Raadsgriffier



Bijlage 4 :
Lijst van geïnterviewde personen

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| De heer ir. P.G.H.M. Lemmerlijn | Projectleider |
| De heer drs. F.J. van den Bos | Beleidsmedewerker financiën |
| De heer J.R.M. Bormans | Wethouder |
| De heer drs. S.W.J. Amkreutz | Concerncontroller |
| De heer mr. L.P.M. Keulemans | Gemeentesecretaris |
| Mevrouw M.F.H. Leurs-Mordang | Wethouder |



Bijlage 5

De rekenkamercommissie bestaat uit:

| | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| ir. P.T.H.J. (Peter) Thuis | : | voorzitter |
| drs. M.J.M. (Mimi) Crijns | : | lid |
| drs. A.M.J. (Ton) Dreuw RC | : | lid |
| mr. D.J.J.M. (John) Havenith | : | lid |
| dr. H.P.M. (Bert) Kreemers | : | lid |
| drs. W.J.H.S. (Wil) Lindelauf RA RO | : | lid |
| M.G.A. (Maurice) Cobben | : | secretaris |

Alle leden maken op persoonlijke titel deel uit van de rekenkamercommissie. De in de rekenkamercommissie werkzame registeraccountant treedt niet in die hoedanigheid op.

| | | |
|------------|---|--|
| Website | : | www.rekenkammercie-zl.nl |
| Postadres | : | Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg aan de Geul |
| Telefoon | : | 06 – 215 337 83 |
| Emailadres | : | info@rekenkammercie-zl.nl |

Het e-mailadres van Peter Thuis is : p.thuis@rekenkammercie-zl.nl