



Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Eijsden-Margraten: 18 maart 2024
Onderwerp: Beantwoording artikel 36 vragen inzake Poort van het Heuvelland, d.d. 6 februari 2024

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Geachte 



tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

Onderstaand treft u de reactie aan op de door u op 6 februari 2024 ingediende art. 36 vragen. In uw schrijven stelt u het volgende:

Graag ontvang ik per omgaande en in elk geval binnen de tijd die voor beantwoording van artikel 36 vragen staat de volgende antwoorden.

- *Een overzicht van de stand van zaken van het onderzoek en de daaruit voortvloeiende conclusies.*
- *De genoemde documenten en de actielijst*

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Allereerst betreuren wij het dat de doorlooptijd van de afhandeling van hetgeen op 30 november 2023 met u is besproken een lange doorlooptijd heeft gekend. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat – zoals ook in de verslaglegging van het overleg van 30 november 2023 is aangegeven – over het hoofd is gezien dat mailboxen van oud-bestuurders op een externe harde schijf staan. Het app-verkeer van oud-bestuurders is daarentegen niet meer beschikbaar. Wel is nog het app-verkeer van de zittende bestuurders (dhrn.   en  in beeld gebracht.

Het betreft hier een menselijke fout. Naar aanleiding hiervan zijn de interne werkprocessen bijgesteld.

Voor wat betreft bovenstaande vragen kunnen wij u melden dat met (a) de reeds aangeleverde informatie en onze reactie per brief van 10 juli 2023, gevolgd door het aan u aanleveren van een usb-stick met alle onderliggende documenten en (b) voorliggend schrijven met alle aanvullende digitale documenten die via een versleuteld Zivver-bestand beschikbaar worden gesteld, wij u de gevraagde informatie hebben aangeleverd en daarmee het onderzoek naar de gevraagde gegevens geheel is afgerond. De aanvullende informatie doet ons inziens niets af aan hetgeen reeds in de brief d.d. 10 juli 2023 is verwoord.



Behandeld door : 
Bijlage(n) : zie onderaan
Documentkenmerk(en) : Zie onderaan de brief



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 6
Ons kenmerk : Z/22/172769/673465



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voor wat betreft de actielijst gaan wij er vanuit dat u refereert aan de actiepunten die voortvloeiden uit het gevoerde overleg van 30 november 2023 met u en de heer [REDACTED] alsmede een viertal vervolgvragen die u op 8 december jl. per mail hebt gesteld, zijnde:

- graag ontvangt u het 1^e taxatierapport dat opgemaakt is voor de LTS-locatie;
- graag ontvangt u alle voor de bespreking van 19 mei 2020 aan het college aangeleverde stukken over LTS en Poort van Heuvelland. Graag ontvangt u het integrale collegevoorstel. En het verslag van deze vergadering;
- graag ontvangt u de voor de bespreking van 26 mei 2020 aan het college aangeleverde stukken over LTS. En het verslag van deze vergadering;
- graag ontvangt u alle documenten en correspondentie omtrent de opdrachtverstrekking aan taxateur rond 18 september 2020.

In het eerste deel van dit schrijven treft u een reactie aan op de openstaande vraagpunten, voortvloeiende uit het gesprek van 30 november 2023. In het tweede deel van dit schrijven gaan we nader in op de bovenstaande vier punten die op 8 december per mail zijn gesteld.

DEEL I

In het gevoerde gesprek d.d. 30 november 2023 is afgesproken dat een tweetal vraagpunten nader zouden worden uitgezocht. Onderstaand treft u de reactie aan op deze twee openstaande vraagpunten als integrale beantwoording van de gestelde artikel 36 vragen. Voor de volledigheid worden de vragen eerst geduid – zoals verwoord in de verslaglegging van het gesprek d.d. 30 november 2023 – waarna er vervolgens een reactie op wordt gegeven.

Vraag:

Voor wat betreft de opdracht die aan bureau [REDACTED] is verstrekt om een taxatie uit te voeren rondom de verkoop van de LTS-locatie, zijn door [REDACTED] [REDACTED] een tweetal vraagpunten ingebracht:

- a) In de mail van 4 juni 2020 is een grieks tekstbericht opgenomen. Hoe kan dat? Waarom is dat gedaan en wat betekent dit?
- b) Een eerste taxatie gaat uit van een opbrengst van circa 800.000 euro terwijl het definitieve taxatierapport dat ten grondslag heeft gelegen aan de verkoopprocedure uitgaat van 550.000 euro. Opmerkelijk hierbij is dat op verzoek van de gemeente de taxatie met 200.000 euro verlaagd is en dat de taxateur daar invulling aan heeft gegeven zonder een nadere onderbouwing. Gevraagd wordt om een nadere verklaring rondom deze procesgang.

Reactie:

Ad a. Bij het ophalen van het bestand door Datamask, worden blijkbaar om onduidelijke redenen sommige lettertypes verminkt. Het lettertype dat daar gebruikt werd is afwijkend (kleiner en in een originele mail bijgetypt) daardoor is het vermoeden dat datamask dat niet aankan. Aan een medewerker van het team Informatiemanagement is gevraagd daar een technische analyse op te doen.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

De medewerker van DIV geeft aan "dat het me hier niet opgevallen is, moet ik helaas ook toeschrijven aan de grote hoeveelheid die te anonimiseren was. Normaliter valt dit natuurlijk wel op. Het betreft hier geen opzet, en een toevalligheid, maar verklaarbaar."

Ad b Zoals blijkt uit het Amendement d.d. 25 augustus 2020 heeft het College destijds besloten om in plaats van het pand te slopen en de grond te verkopen, het gebouw in zijn huidige staat te verkopen. Op pagina 6 van het taxatierapport d.d. 28 september 2020 met de opdracht datum 18 september 2020, staat vermeld dat op verzoek van opdrachtgever een tweede taxatierapport is uitgebracht met aangepaste bijzondere uitgangspunten (op basis van een aangenomen amendement van de gemeenteraad). Op basis van de uitgangspunten in het amendement is de tweede taxatie opgesteld met verwijzing naar de bijzondere uitgangspunten op pagina 3 van het taxatierapport:

- Het gebouw dient behouden te worden vanwege de architectonische waarde van het gebouw zoals blijkend uit het rapport cultuurhistorische verkenning LTS [REDACTED] /MR [REDACTED]
- Het gebouw dient volledig van asbest gesaneerd te worden.
- Het gebruik is conform de Gebiedsvisie Middenerras Bemelen-Mesch.
- Taxateur heeft voor de sanering een stelpost opgenomen van € 200.000,-- (deze kostenpost is als correctie opgevoerd).

Uit een e-mail d.d. 30 juli 2020 van [REDACTED] aan de behandelend ambtenaar heeft de taxateur de kosten bij een derde partij opgevraagd voor de asbestsanering welke zijn geraamd op € 200.000 excl. btw. Dit is nadrukkelijk geen verzoek van de gemeente geweest.

Aangezien het oorspronkelijke taxatierapport niet terug te vinden was, is contact gelegd met bureau [REDACTED]. Zij hebben het initiële taxatierapport alsnog aangeleverd. Het betreft het rapport van 6 augustus 2020 met een opdracht datum van 26 februari 2020. Dit rapport gaat uit van een taxatiewaarde van 750.000 euro.

Opgemerkt dient te worden dat het 1^e taxatierapport uit ging van de mogelijkheid tot sloop en het kunnen realiseren van nieuwbouw op het perceel. De waarde lag in de ontwikkelpotentie van het perceel en niet in de opstallen. Deze hadden juist een drukkend effect op de waarde omdat de opstallen eerst gesloopt dienden te worden. Het 2^e taxatierapport gaat uit van de beperking dat het gebouw behouden moet blijven. Hierdoor is de ontwikkelpotentie van het perceel lager en spelen ook duurzaamheidseisen i.r.t. het gebouw mee (mogelijke toekomstige verplichting dat maatschappelijk vastgoed naar energielabel C moet). Dit heeft geresulteerd in een lagere waarde. Zowel het 1^e als 2^e taxatierapport zijn uitgegaan van dezelfde planologische uitgangspunten (vigerend bestemmingsplan).

Vraag:

Door [REDACTED] wordt aangegeven dat onderhavige casus ook is ingebracht in het onderzoekstraject van bureau [REDACTED]. Voor haar is het niet te begrijpen waarom het onderzoek zich beperkt heeft tot hetgeen door [REDACTED] is opgepakt, terwijl de vraagstelling breder was.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Reactie:

Het rapport is de verantwoordelijkheid van [REDACTED] Waarnemend burgemeester [REDACTED] heeft een opdracht verstrekt aan dit bureau, een opdracht die gebaseerd is op het raadsbesluit van 25 mei 2021. De fracties zijn over de opdracht geconsulteerd alvorens deze aan [REDACTED] is verstrekt.

Iedereen kon zijn/haar meldingen van vermeende bestuurlijke onregelmatigheden kenbaar maken bij het meldpunt. Anonimiteit was gewaarborgd. Alle meldingen zijn door het meldpunt (griffie) verstrekt aan de onderzoekers van [REDACTED]

Het onderzoek is vervolgens geheel aan [REDACTED] geweest. Zij hebben onafhankelijk een keuze gemaakt uit de meldingen om daar nader onderzoek naar te doen. De nader onderzochte 8 casussen hebben via dossieronderzoek en interviews plaatsgevonden. De opdracht was niet de dossiers te onderzoeken maar uit het onderzoek van meldingen te concluderen of een onderzoek naar bestuurlijke onregelmatigheden nodig was. Waarbij, als de integriteit in het geding was, de regels omtrent de integriteit van onze gedragscodes verder gevolgd zouden worden.

[REDACTED] heeft gerapporteerd zoals ze heeft gedaan, met de conclusie dat geen nader onderzoek naar bestuurlijke onregelmatigheden (waaronder integriteit) aan de orde was.

DEEL II

Onderstaand wordt ingegaan op de vier gestelde aanvullende vraagpunten die op 8 december per mail zijn gesteld welke nu als art. 36 worden beantwoord.

- Ten aanzien van het 1^e taxatierapport dat opgemaakt is voor de LTS-locatie kunnen wij u melden dat wij dit rapport hebben opgevraagd. Dit rapport treft u als bijlage aan.
- Op 19 mei 2020 is de brief van [REDACTED] d.d. 13 mei 2020 'behoud van de unieke functie van [REDACTED] en de petitie [REDACTED] in de tkn-vergadering van het College besproken. In dat licht is het volgende besluit genomen en treft u als bijlage aan de onderliggende liggende stukken :
 1. *vastgehouden wordt aan de uitgangspunten dat 1 augustus 2020 de activiteiten door [REDACTED] in het gebouw beëindigd zijn en op 1 oktober 2020 het pand door [REDACTED] wordt opgeleverd;*
 2. *oplevering van het pand plaatsvindt conform de staat op het moment dat [REDACTED] het pand in gebruik heeft genomen, waarbij het de keuze van [REDACTED] is om materieel dat destijds aanwezig was en als zij dit willen mee verhuizen zij dit voor eigen rekening en risico kunnen overnemen en meenemen naar een eventuele nieuwe locatie, hetgeen derhalve geen verplichting is. De gemeente zal in deze geen vergoeding in de verhuiskosten doen;*
 3. *in dit licht de directie verzocht wordt om voor de volgende collegevergadering een integraal collegevoorstel voor te leggen waarin het procedurevoorstel is meegenomen aangaande de verkoop van het pand, bij voorkeur voor 1 juli 2020,*



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

waarbij het pand in de huidige staat en op basis van het vigerende bestemmingsplan verkocht wordt aan de hoogsteieder;

4. pas na besluitvorming in het college over het verkoopproces, de raad alsmede [REDACTED] hierover worden geïnformeerd.

- Conform punt 3 van het collegestandpunt in de tkn-agenda van het College d.d. 19 mei 2020 is door de directie een collegevoorstel voorbereid. Dit collegevoorstel is – in tegenstelling tot het collegevoorstel doet vermoeden ‘soort besluit: openbaar’ - op 26 mei 2020 in de niet-openbare agenda van het College consulterend behandeld. Bijgaand treft u het collegevoorstel met onderliggende bijlagen aan. Als gevolg van dit voorstel is het volgende besluit genomen:

Na de beeldvormende ronde wordt besloten

1. om het collegevoorstel op te knippen in 2 separate collegevoorstellen gericht op enerzijds beslispunt 1 en 2 en anderzijds sec op het verkoopproces en deze ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan het college d.d. 2 juni 2020;
2. dat ten aanzien van het verkoopproces een aanscherping wordt doorgevoerd ten aanzien van
 - a) de planning: publiceren verkoop 1 augustus 2020 en indienen biedingen 15 augustus 2020;
 - b) het plangebied: duidelijk in beeld wordt gebracht de te verkopen kadastrale percelen en de daarbij horende m2;
 - c) de bieding: partijen expliciet verklaren dat zij de Visie Midenterras onderschrijven;
 - d) rekening wordt gehouden met een anti-speculatiebeding tot doorverkoop binnen een termijn van 10 jaar na notariële overdracht tenzij er vanuit jurisprudentie andere termijnen gehanteerd dienen te worden;
 - e) de overwegingen vwb de verkoop dit gelegen is in het minimaliseren van een drietal risico's, zijnde financiële risico's, bouwkundige risico's en veiligheidsrisico's;
 - f) de financiële paragraaf - mede in het licht van een eventuele boekwaarde - nader gevuld wordt;
 - g) enkele tekstuele aanpassingen doorvoeren waarbij o.a. de passage over het taxatierapport;
 - h) het verzoek rondom ambtelijke bijstand nader besproken dient te worden in de driehoek;
 - i) communicatie over het vervolgtraject plaatsvindt na definitieve besluitvorming middels een raadsinformatiebrief en waarbij duidelijk wordt aangegeven dat het afgesproken traject richting raad en met Praktech overeind blijft staan en de voorkeur uitgaat naar verkoop boven sloop.

Als gevolg van dit besluit heeft op 2 juni 2020 bij behandeling van de openbare agenda van het college definitieve besluitvorming plaatsgevonden rondom het verkooptraject voormalige LTS-locatie.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Tevens treft u aan de opdrachtverstrekking aan de taxateur d.d. 21 augustus 2020 vwb het uitvoeren van de taxatie aangaande verkoop LTS-locatie.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van [REDACTED]
De waarnemend De burgemeester,
gemeentesecretaris,



Bijgevoegde bijlagen worden vanwege de omvang van het aantal bestanden via een versleuteld zivver-bestand verzonden:

- Bijlage 1:** documenten tkn- agenda collegevergadering d.d. 19 mei 2020 inclusief bijbehorende bijlagen en besluitenlijst d.d. 19 mei 2020: documentnummers 675069, 675066 450931 (alleen blz. 1 t/m 4)
- Bijlage 2:** document niet openbare agenda collegevergadering d.d. 26 mei 2020 inclusief bijbehorende bijlagen en besluitenlijst d.d. 26 mei 2020: documentnummer: documentnummers 672436, 675119, 675117, 675114, 675113, 675112, 675110, 675109, 445097 en 452046 (blz. 1 t/m 3 van de niet openbare besluitenlijst)
- Bijlage 3:** geanonimiseerde opdrachtverstrekking aan taxateur d.d. 21 augustus 2020: documentnummer 672434
- Bijlage 4:** geanonimiseerd mailverkeer irt opdrachtverstrekking aan taxateur: documentnummer 672435
- Bijlage 5:** 1e taxatierapport d.d. 6 augustus 2020, opdrachtdatum 26 februari 2020: documentnummer 672432
- Bijlage 6:** 2e taxatierapport d.d. 28 september 2020, opdrachtdatum 18 september 2020: documentnummer 672431