

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@hethogeland.nl>

**Verzonden:** 08-09-2019 17:27

**Aan:** Vilsteren, Paul van <p.vanvilsteren@hethogeland.nl>, Blok, Harmannus <H.Blok@hethogeland.nl>

**CC:** Bottema, Jojo <j.bottema@hethogeland.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@hethogeland.nl>, [REDACTED] <[REDACTED]@hethogeland.nl>

**Onderwerp:** Re: VERTROUWELIJK: overeenkomst Boogplein

---

Goedemiddag allemaal,

Bij de afwegingen die gemaakt worden is het goed om te weten hoe de overeenkomst is opgesteld, en wie er mee gekeken hebben.

De basis van de overeenkomst is opgesteld door een advocatenkantoor, tbv een op hoofdlijnen vergelijkbare deal in het westen van het land.

Vervolgens is de overeenkomst toegesneden op het Boogplein, Winsum. Onze jurist, [REDACTED], heeft uitgebreid meegekeken, en ingestemd met de definitieve versie van de overeenkomst.

Dat was eind 2019. Toen waren we al zover dat we overeenstemming hadden over prijs en voorwaarden.

Maar, we hebben gesteld gesteld dat we geen overeenkomst willen tekenen voordat we met grote mate van zekerheid weten dat a. de buurt er mee in stemt en b. welstand akkoord gaat geven.

Die processen doorlopen, vooral het proces met Libau, heeft veel tijd gevraagd. Het plan is er met deze investering in de tijd echt beter van geworden, waarmee het tijdverlies wat mij betreft rendement heeft gehad.

Ook de inbreng van omwonenden van de Westerstraat en de Wigbod Ripperdastraat heeft tot wezenlijke aanpassingen geleid. Waarmee het risico op weerstand mijns inziens sterk is afgenomen. Ookk dat rendement is de investering in tijd waard geweest.

Het staat directie en B&W natuurlijk vrij om wat te vinden van het proces en de overeenkomst. De overeenkomst inhoudelijk nu nog een keer aanpassen lijkt mij niet wenselijk.

Als daar anders over gedacht wordt, dan stel ik het op prijs om daar over een overleg in te plannen.

Tot slot; de ondertekening is gepland op de 20e september.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
mobiel: [REDACTED]

mail: [REDACTED]@winsum.nl

---

**Attentie:**

Dit bericht is verzonden onder verantwoording van de afzender. De gemeente Winsum aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de informatie die u in dit bericht aantreft. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor reacties/antwoorden wordt u verzocht het algemene adres [gemeente@winsum.nl](mailto:gemeente@winsum.nl) te gebruiken. Formele besluiten worden door de gemeente Winsum alleen per post toegezonden en deze zijn voorzien van originele handtekeningen

---

**Van:** Vilsteren, Paul van

**Verzonden:** zondag 8 september 2019 14:02:45

**Aan:** Blok, Harmannus

**CC:** [REDACTED]; Bottema, Jojo; [REDACTED]; [REDACTED]

**Onderwerp:** VERTROUWELIJK: overeenkomst Boogplein

Beste Harmannus

(cc. Rob, Jojo, [REDACTED] en [REDACTED])

Bijgaand bericht kreeg ik zaterdag van [REDACTED] teamleider Juridische Zaken. Zijn observaties wil ik graag met jou delen en ook graag even bespreken.

Het Collegevoorstel zoals dat afgelopen dinsdag voorlag, zo schrijft JZ, 'maakte onvoldoende gewag van verschuivingen van risico's' en heeft niet gewezen op het verschil tussen Programma van Eisen bij de uitvraag en de voorliggende Overeenkomst.'

Ongetwijfeld is er veel gebeurd tussen het moment van uitvraag (begin 2018) en de uiteindelijke overeenkomst (zomer 2019) en misschien is deze overeenkomst het hoogst haalbare voor de gemeente, maar ik denk toch dat het college er aanstaande dinsdag nog even op terug moeten komen, om met elkaar het advies van Juridische Zaken op waarde te schatten.

Het is mogelijk dat ook met deze kennis het college gewoon het besluit wil nemen, maar dan wil ik het advies van Juridische Zaken, met eventueel een reactie van de projectleider daarop, wel graag onderdeel laten zijn van de onderliggende stukken.

Het spijt me dat we dit oordeel van JZ niet al voor de collegevergadering van afgelopen dinsdag hadden. Onze interne processen op weg naar de collegevergadering zijn nog steeds voor verbetering vatbaar. Toch kan ik niet om dit bericht heen en zullen we het m.i. moeten meewegen voordat we de Overeenkomst namens de gemeente op 20 september tekenen.

Morgen ben ik rond de middag in Uithuizen.

Mogelijk kunnen we dan samen even kijken wat ons te doen staat.



En anders moeten we even bellen.

Met vriendelijke groeten,

Paul van Vilsteren

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@hethogeland.nl>

**Onderwerp:** VERTROUWELIJK

**Datum:** 7 september 2019 om 11:16:07 CEST

**Aan:** "Vilsteren, Paul van" <p.vanvilsteren@hethogeland.nl>

(met bijlagen)

Goedemorgen,

Afgelopen dinsdag heeft het college besluitvormend vergaderd over het voorstel om in te stemmen met de koop-/realisatieovereenkomst Boogplein. Het college heeft een positief besluit genomen, maar vanwege de voorbereiding van het tekenen van deze overeenkomst is dit besluit nog onder embargo en staat dit niet op de (openbare) besluitenlijst.

Omdat het juridisch advies om een zekere bepaling nog op te nemen in de overeenkomst nog niet was overgenomen, heb ik het voorstel en de overeenkomst nogmaals doorgenomen. Hierbij kom ik, op basis van de stukken die aan het college zijn aangeboden, tot de conclusie dat er veel verschil zit tussen het Programma van Eisen en de voorgelegde overeenkomst en bijgaande demarcatielijst. Dit verschil heeft belangrijke risico's tot gevolg.

In de eerste plaats ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst: anders dan in het PvE, worden in de overeenkomst veel risico's op het bord van de gemeente gelegd. Als voorbeelden wil ik wijzen op:

- de wijze van verkoop van de kavels: de toepassing van een (onduidelijk uitgewerkte) ABC-methode waarbij de gemeente verantwoordelijkheid en risico blijft dragen tot aan de uiteindelijke overdracht aan de eindgebruiker/bewoner. Daarnaast is de verkoop t.a.v. enkele kavels voorwaardelijk en kan de grondprijs onder voorwaarden worden aangepast. Dit in tegenstelling tot de lijn van het PvE: volledige overdracht van de grond aan de ontwikkelaar voor een vaste koopsom met het oog op ontwikkeling en realisering van het gehele gebied;
- de verplichting om voor eigen rekening en risico van de gemeente het terrein Bouw- en woonrijp te maken (i.p.v. voor risico van de ontwikkelaar, tegen betaling van vooraf bepaalde kostprijs door de gemeente aan de ontwikkelaar);
- de verplichting om voor eigen rekening en risico van de gemeente de openbare ruimte in te richten (i.p.v. voor rekening en risico van de ontwikkelaar)
- door genoemde verplichtingen wordt de gemeente (mede)verantwoordelijk voor het halen van de planning.

In de tweede plaats levert een groot verschil tussen PvE en uiteindelijke opdracht/overeenkomst ook risico's op in het kader van aanbestedingsrecht (gewijzigde eisen/afspraken in voordeel van de ontwikkelaar) en evt. staatssteunrecht (grondtransactie die afwijken van de marktprijs). Derden kunnen de gemeente hierop juridisch aanspreken.

Het voorstel zoals voorgelegd aan het college maakt geen/onvoldoende gewag van de verschuivingen van risico's zoals hierboven aangegeven. Het verschil tussen PvE en overeenkomst is m.i. zodanig dat daarop gewezen had moeten worden, inclusief een toelichtende verklaring daarop. Nu dat ontbreekt, geeft dat mij aanleiding om genoemde risico's onder de aandacht te brengen.

Mocht een toelichting nodig of gewenst zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Teamleider JZ/OOV/Inkoop  
Gemeente Het Hogeland

T: [REDACTED]  
T: [REDACTED]

E: [REDACTED]