

Op 19 februari heeft de heer Baali namens de PVDA technische vragengesteld aangaande de behandeling van het agendapunt: verkoopgronden Hotel A4. Onderstaande vindt u de antwoorden op de gestelde vragen.

**1. Is het juridisch gezien ongebruikelijk om in een koopovereenkomst tussen gemeente en koper een clause omtrent compensatie inwoners op te nemen?**

*Ja. Heel algemeen gezien ziet een overeenkomst altijd op een bepaald onderwerp en een overeenkomst wordt altijd gesloten tussen twee of meer partijen. De overeenkomst is een bindend document (enkel) voor deze partijen; de overeenkomst regelt dan ook welke rechten en plichten deze partijen hebben onder de overeenkomst en de afspraken die de betreffende partijen wensen vast te leggen in de overeenkomst. Het is daarom ook ongebruikelijk om in een overeenkomst afspraken op te nemen die niet (direct) zien op het onderwerp van de overeenkomst en die betrekking zouden hebben op derden die geen contractspartij zijn.*

*In dit geval ziet de overeenkomst op de verkoop van gemeentegronden aan een private partij; het is dan ook gebruikelijk dat de overeenkomst afspraken bevat die deze partijen wensen vast te leggen over deze (ver)koop en niet over een ander onderwerp zoals mogelijke compensatie voor derden die geen partij zijn bij de overeenkomst.*

**2. Is het juridisch gezien ONMOGELIJK om in een koopovereenkomst tussen gemeente en koper een clause omtrent compensatie inwoners op te nemen? Graag uitgebreide onderbouwing.**

*Dit is niet onmogelijk om de simpele reden dat het partijen die een overeenkomst wensen te sluiten, welke hen gaat binden, vrij staat om de inhoud te bepalen die hen gaat binden (contractsvrijheid). Met andere woorden, partijen bepalen zelf de inhoud, ongeacht hoe die inhoud luidt (al zij hierbij opgemerkt dat de inhoud niet in strijd mag zijn met dwingend recht én dat voor overheidsorganen geldt dat bij het aangaan van overeenkomsten wel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dienen te worden genomen). Juridisch lopen we dus niet tegen onmogelijkheden aan; de vraag is dan nog wel of (de contracts)partijen overeenstemming weten te bereiken over wat op te nemen betreft mogelijke compensatie.*

**3. Is het juridisch gezien mogelijk om in een koopovereenkomst tussen gemeente en koper een ontbindende voorwaarde op te nemen over het niet voldoende tegemoetkomen van de omwonenden? Zijn er andere plekken voor waar compensatie zou kunnen worden opgenomen?**

*Dit is mogelijk, ik verwijs ook hier graag naar het antwoord onder vraag 2. De moeilijkheid zit er dan wel in om concreet vast te leggen wat 'niet voldoende tegemoetkomen' dan precies is en om dus te bepalen wanneer van een dergelijk geval sprake is/wanneer daadwerkelijk overgegaan kan worden tot ontbinding.*

*Het onderwerp compensatie voor omwonenden kan worden opgenomen in andere documenten. In deze casus zou een addendum bij de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers een optie kunnen zijn om afspraken omtrent compensatie in op te nemen. Hierover zijn we al over ingesprek met initiatiefnemers. Op dit moment hebben we de mondelinge*

*afpraak met de initiatiefnemers om een addendum op te stellen bij de realisatieovereenkomst waarin een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemers wordt opgenomen ten aanzien van het komen tot een passende compensatie voor de betreffende omwonenden aan de Zeelandweg-Oost 12 en 14.*

**4. U stelt op de toezeggingenlijst:**

***Nee, daar zien wij geen mogelijkheid in. De***

***overeenkomst zietop de verkoop van de***

***gronden en de afspraken daaromtrent***

***wensen vast te leggen.***

**U ziet geen mogelijkheid. Dat klinkt absoluut niet juridisch of anderszins onderbouwd.**

**Maar goed: waarom zou compensatie van uw, onze inwoners niet 'omtrent' de verkoop van gronden kunnen vallen? Daar zijn toch ook afspraken over te maken? Dat zijn toch ook wensen? Of is de enige wens om koste wat het kost een hotel te realiseren?**

*Daar zijn zonder meer afspraken over te maken, maar ons inziens is de onderhavige koopovereenkomst niet het geschikte document om een en ander omtrent compensatie voor derden in op te nemen. De realisatie van het hotel is een lang proces dat veel stappen kent; het verkopen van de gronden middels de onderhavige koopovereenkomst is 1 stap in dit proces en dit ziet puur op afspraken tussen de contractspartijen over deze gronden. Het is niet gebruikelijk en in onze ogen ook niet passend om in een dergelijk document afspraken op te nemen over een ander onderwerp als compensatie voor derden.*

**5. Zijn er buiten de koopovereenkomst juridische mogelijkheden om onze inwoners (een bepaalde mate van) zekerheid te bieden?**

*De gemeente kan niet spreken in termen van zekerheid en garanties. De gemeente is ook niet de geëigende partij om compensatie te bieden. Hierom is gekozen om een inspanningsverplichting aan de initiatiefnemers op te nemen in een addendum aan de realisatieovereenkomst.*