

## **Wat feiten aangaande de aankoop van Garage Kooij op een rijtje.**

De gemeentelijke aankoop van Garage Kooij is door het college verdedigd met een opdracht die de gemeenteraad in juni 2011 daartoe zou hebben gegeven. De coalitiepartijen VVD, CDA en PvdA steunen dit standpunt. De voltallige oppositie niet. Die steunde een door de BOP opgestelde motie waarin de opdracht werd ontkracht. Dat die motie slechts het zwakke predikaat van treurnis kon worden opgespeld doet daar niets aan af. Terwijl de feiten anders uitwijzen persisteren de coalitiepartijen als advocaten van het college bij de rechtmatigheid van de aankoop. Ons inziens dus ten onrechte.

## **Voor alle helderheid een aantal feiten op een rijtje:**

1. Het raadsbesluit van 29 juni 2011 kende als beslispunt dat het Concept Ontwikkelingsplan voor het parkeerterrein Laanstraat de inspraak in kon gaan. Daarnaast kreeg het college toestemming om ten behoeve van de centrumplanontwikkeling een grondbank in te stellen.
2. Nergens in dit raadsbesluit wordt gesproken over een opdracht Garage Kooij aan te kopen. In het raadsvoorstel wordt de garage slechts genoemd onder het kopje 'Risico's Grondbank' en wel zo:

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld worden de meeste gronden/panden niet in de grondbank ingebracht. Voor twee percelen, waaronder Garage Kooij, wordt een ontbindende voorwaarde opgenomen, waarbij teruglevering wordt gegarandeerd en waarbij een bankgarantie wordt gesteld die strekt tot zekerheid voor de gemeente.

3. Ook het aankoopbedrag van 2.25 miljoen euro wordt niet genoemd in het raadsvoorstel.
4. Bij de geheime stukken van juni 2011 was een staatje gevoegd waarop al het door ontwikkelaar DAV in te brengen onroerend goed stond aangegeven. Dit staatje is ook gevoegd bij het raadsvoorstel van januari 2012 met dien verstande dat die versie óók de geldende aankoop-bedragen laat zien. Juist dat gedeelte ontbrak op het overzicht van juni 2011. Dit feit is door niemand weersproken, althans de raadsleden laten in meerderheid weten dat zij zich het staatje niet meer kunnen herinneren...

5. Zowel in juni 2011 als in december 2012 vermeldt de betreffende staat van onroerende goederen de heer Kooij als eigenaar van de garage, terwijl DAV dit object al in juni 2010 voor 1.5 miljoen euro had gekocht van Kooij.

OVERZICHT PERCELEN EN EIGENAREN DEELGEBIED 1&2				
ADRES	KAD.	EIGENAAR	OMSCHRIJVING	OPPERVLAK
Eemnesserweg 55	1228	dhr. Prins	Makelaarskantoor/ woning	510
Eemnesserweg 55a	1994	J.E. van Esch	Copypshop/drukkerij	356
Eemnesserweg 55a	1994	J.E. van Esch	Woningen boven drukkerij	-
Eemnesserweg 55b	1994	dhr. Willems	Woningen boven drukkerij	-
Eemnesserweg 55a	1995	J.E. van Esch	Copypshop/drukkerij	434
Eemnesserweg 57a	1304	dhr. Kooij	Repro Baarn	356
Eemnesserweg 59	911	dhr. Kooij	Showroom garage	1.200
Eemnesserweg 59	1229	dhr. Kooij	Woningen boven showroom	-
Nieuwstraat 1	1881	dhr. Kooij	Parkeerplaats	281
Nieuwstraat 1	1882	dhr. Kooij	Garagebox	22
Nieuwstraat 5	1396	dhr. Witteveen	Bedrijvencentrum	1.612
Nieuwstraat 11/11a	2268	dhr. L. Kraaij	Opslag (in gebruik als groentehandel)	295
Nieuwstraat 13	1451	Aldi	Aldi supermarkt	434
Nieuwstraat 13	1452	Aldi	Woningen boven Aldi	318
Nieuwstraat 17	2100	Kraaij	Pand aan Nieuwstraat	160
Nieuwstraat 15	2099	Kraaij	Erf/tuin	61
Nieuwstraat 16	2278	Kraaij	Groenteopslag / bedrijfshal	39
Nieuwstraat 15	1363	Kraaij	Groenteopslag / bedrijfshal	384
Laanstraat	2029	Gemeente Baarn	Parkeerterrein	6367
Laanstraat	1435	Stedin Netten	Trafo ruimte	25
Laanstraat	1302	Gemeente Baarn	Parkeerterrein	55
Laanstraat	1050	Gemeente Baarn	Doorgang Laanstraat	55
<b>TOTAAL</b>				<b>12.964</b>

6. De gemeente kocht Garage Kooij op 22 december 2011 van DAV. Op dat moment wist het college dat het conceptplan van juni 2011 van de baan was en dat een en ander automatisch inhield dat de op 2 december samen met de ontwikkelaar ondertekende overeenkomst (OROK) niet in werking kon treden. Dit is geen verzinsel van de BOP, het raadsvoorstel van januari 2012 maakt hier glashard melding van.



## I Samenvatting van het voorstel

De inspraakperiode is afgerond en heeft een groot aantal inspraakreacties opgeleverd. Naast individuele kanttekeningen betreft het een viertal onderwerpen waarover meerdere reacties zijn ontvangen. Eén van die onderwerpen waarover meerdere mensen een reactie hebben gegeven betrof de parkeerbalans. Uit een second opinion blijkt dat de parkeerbalans nu niet in evenwicht is. Daar komt bij dat er nog onvoldoende zekerheid is op een Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst met Bastion B.V. als gevolg waarvan integrale uitvoering van het concept ontwikkelingsplan niet geborgd is. Aan deze beide constatering verbinden wij dat het niet raadzaam is verdere uitwerking te geven aan het concept ontwikkelingsplan Laanplein. Om die reden hebben wij tijdig een beroep gedaan op de opschortende voorwaarde die met DAV Baarn B.V. was overeengekomen met als gevolg dat de Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst niet in werking treedt. Het college heeft DAV Baarn uitgenodigd om op korte termijn over de ontstane situatie te spreken.

7. Ter verdediging van de aankoopprijs van 2.25 miljoen euro wapperde de wethouder tijdens de raadsvergadering met papieren die zij duidde als een taxatierapport van de Baarnse makelaar Rigter. In een raadsinformatiebrief van 20 januari 2011 wordt de betaalde prijs voor Garage Kooij als volgt door het college verdedigd: *'Wij waren ermee bekend dat eertijds voor de Kooijhoek € 1,5 miljoen is betaald. Die prijs was gebaseerd op de waarde van het perceel en de garage. Op dat moment bestond er onvoldoende zicht op de bestemming van het perceel in het kader van de ontwikkeling van het Laanplein. De waarde van € 2,25 miljoen is gebaseerd op de verwachte opbrengst van het perceel ná de realisatie van de ontwikkeling. De prijs is door een makelaar als marktconform aangemerkt.'*

Deze melding wordt door vrijwel iedereen als zoete koek geslikt terwijl 'm hier juist de crux zit. De gemeente stelt namelijk geen risico's te lopen met de aankoop van Garage Kooij, omdat er een overeenkomst tot terugkoop met DAV is gesloten. Daarin verplicht die partij zich dat in geval er niet wordt ontwikkeld de betreffende percelen in de huidige staat worden teruggekocht of indien de bouwplannen wel worden uitgewerkt in de vorm van bouwkavels. Mocht om er wat voor reden dan ook iets verkeerd gaan tijdens de rit - faillissement(en) of bouwcrises gooien bijvoorbeeld roet in het eten - dan kunnen de drie bestuurders van DAV in persoon worden aangesproken. Daartoe is een garantstelling door die partijen ondertekend. De laatste alinea van dit contract is cruciaal, want daarin wordt gesteld dat de garantstelling vervalt op het moment dat het bestemmingsplan voor het gebied onherroepelijk is geworden. Het is overbodig te melden dat ingeval de plannen voor de bouw van supermarkten en woningen op het terrein van Garage Kooij niet doorgaan de grondprijs aanzienlijk in waarde zal dalen. Hoezo geen financiële risico's voor de gemeente?

Op grond van voormelde koopovereenkomst verklaren partijen zich ten behoeve van DAV jegens de gemeente Baarn tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hoofdelijk garant te stellen voor de juiste nakoming van de verplichtingen die ten laste van DAV uit voormelde overeenkomst vloeien. Een en ander als bepaald in artikel 4.5 van genoemde koopovereenkomst.

Getekend te Bunsdalen op 20 december 2011

8. De wethouder meldde tijdens de vergadering van 25 januari dat juristen en rekenmeesters zich specifiek hebben gebogen over de aankoop van Garage Kooij. Als hier al sprake van is dan zal dat gebeurd zijn in het kader van dat wat er aangaande de grondbank/grondrouting ten behoeve van de planontwikkeling is opgenomen in de OROK. Dit rechtvaardigt geenszins de aankoop van de garage op 22 december 2012. Ondanks de tegenwerpingen van de wethouder en de coalitiesteun had het college alvorens over te gaan tot de aankoop van de garage eerst toestemming moeten vragen aan de gemeenteraad. Dit door de BOP aangedragen feit wordt overigens onderschreven door negen van de negentien raadsleden.