

From: Postbus Griffie Amstelveen
Sent: Wed, 27 Nov 2024 13:36:59 +0000
To: Postbus Griffie Amstelveen
Subject: Beantwoording technische raadsragen ChristenUnie. De Scheg Midden
Categories: Maikel

Hierbij zoals toegezegd een schriftelijke weergave van de antwoorden die ik dinsdagochtend heb gegeven op de gestelde vragen in het telefonisch overleg met mevrouw Hoefakker.

In onderstaande mailwisseling worden een aantal veronderstellingen aangehaald en er worden zorgen geuit over de financiële en juridische consequenties van het raadsbesluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan voor De Scheg Midden).

Allereerst benadruk ik dat het raadsbesluit over het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor De Scheg Midden een eigenstandig besluit van de gemeente betreft. Er is door de gemeente met geen van de grondeigenaren in het gebied De Scheg Midden een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van het gebied.

Het voorgestelde raadsbesluit betreft een besluit dat de publiekrechtelijke voorwaarden schept voor het tot ontwikkeling brengen van De Scheg Midden. Grondeigenaren die een plan maken dat past binnen de voorwaarden kunnen daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning indienen en indien deze wordt verleend, wordt daarbij ook het aan de gemeente te betalen kostenverhaal geregeld. Het raadsbesluit omvat daarom op geen enkele wijze een besluit over het doen van zaken met grondeigenaren in het gebied, er is geen sprake van contractuele afspraken die hiermee tot stand komen. Het betreft een puur publiekrechtelijke aangelegenheid. Het besluit heeft uiteraard wel juridische consequenties, maar deze betreffen puur de juridische gevolgen van het nemen van een ruimtelijk besluit, waaronder het toekennen van een nieuwe functie aan de percelen binnen het bestemmingsplangebied. Deze consequenties houden geen verband met de grondspeculanten en hun eigendomspositie in het gebied. Vanwege de vaststelling van het exploitatieplan heeft het raadsbesluit ook financiële consequenties: het wettelijk kostenverhaal wordt geregeld en er is een koppeling met de grondexploitatie die is vastgesteld voor De Scheg. Ook deze consequenties houden geen verband met de grondspeculanten en hun positie in het gebied.

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft wel op een andere manier invloed op de positie van de grondspeculanten. De grondspeculanten hebben voor de ruwe grond met een agrarische (tuinbouw)bestemming een hoge prijs per vierkante meter betaald. De agrarische bestemming rechtvaardigt die prijs in ieder geval niet. Indien het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden vastgesteld, wordt de realisatie van woningbouw mogelijk gemaakt. Daarmee wordt de kans op het (zonder verlies) kunnen verkopen van de aangekochte grondpositie in dit gebied positief beïnvloed. Deze kans wordt groter. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan zal daar in ieder geval geen positieve bijdrage aan leveren.

Dan vervolg ik mijn reactie met het behandelen van de hieronder aangehaalde veronderstellingen. De veronderstellingen bevatten feitelijke onjuistheden. Omdat de achterliggende materie zeer complex is, tracht ik mijn reactie te beperken tot de belangrijkste hoofdlijnen.

De weergave van de situatie in De Scheg Oost is onjuist. VORM is volledig juridisch eigenaar van alle gronden in De Scheg Oost. Op een deel van deze gronden rust een verplichting tot nabetaling op de koopsom aan de verkoper: YieldForce Holding. VORM dient deze nabetaling uiterlijk te verrichten op een bepaalde datum. VORM heeft het recht bedongen om de koop te ontbinden en de gronden terug te leveren aan Yieldforce als voor de afgesproken datum geen sprake is van een onherroepelijke vergunning voor het door VORM gewenste bouwplan (een zogenaamde "Groninger akte" waarbij juridisch wordt geleverd onder ontbindende voorwaarde).

Dit is nadrukkelijk een recht dat is voorbehouden aan VORM en niet van de verkoper. Als VORM de nabetaling verricht, dan vervalt voor VORM het recht op ontbinding. Als VORM de ontbinding niet tijdig inroept vervalt het recht ook en moet de nabetalingsverplichting worden nagekomen. Ter zekerstelling van de nakoming van de verplichting tot nabetaling heeft Yieldforce een recht van hypotheek op de gronden van VORM. Yieldforce heeft zelf de gronden gekocht van Grondplan Nederland BV (een van de BV's van de heer S. Kooij) en Yieldforce heeft ook weer een verplichting tot nabetaling van de koopsom aan Grondplan Nederland BV. Daarom heeft ook Grondplan Nederland BV een recht van hypotheek op de gronden van VORM. Op het moment dat VORM bevrijdend heeft betaald, wordt dit recht van hypotheek doorgehaald en kan VORM ook grond leveren aan kopers van woningen in De Scheg Oost. Grondplan Nederland BV heeft een verplichting tot nabetaling aan de grondspeculanten die hun eigendom in De Scheg Oost weer hebben terug verkocht aan Grondplan. Daarover is geen directe relatie met VORM, die afspraak staat geheel los van de grondeigendom van VORM en de rechten en verplichtingen die VORM heeft.

De oorspronkelijke datum van uiterlijke betaling of het inroepen van het recht op ontbinding door VORM was gesteld op 31/12/2024. In het kader van de herontwikkeling van De Scheg Oost hebben de hiervoor genoemde partijen een nieuwe afspraak gemaakt en contractueel vastgelegd. De uiterlijke termijn van het kunnen inroepen van de ontbinding is verplaatst naar 30/6/2025 en VORM mag de na te betalen koopsom in vier delen bevrijdend betalen. Deze delen hangen samen met de fasering van de herontwikkeling.

In deze afspraken tussen VORM, Yieldforce en Grondplan is er geen enkele directe relatie tussen VORM en de oorspronkelijke grondeigenaren, de grondspeculanten. De grondspeculanten hebben geen hypotheekrecht, zijn niet de partij aan wie VORM moet nabetalen en de grondspeculanten zijn ook niet de partij aan wie VORM de grond zou terug leveren als de ontbinding zou worden ingeroepen. De bewering dat de grondspeculanten nu zelf De Scheg Oost kunnen gaan ontwikkelen is feitelijk onjuist. VORM is volledig juridisch eigenaar van de gronden in De Scheg Oost en is ook de enige partij die controle heeft over het al of niet inroepen van de mogelijkheid tot ontbinding. De juridische eigendom berust volledig bij VORM en gaat ook in geen enkele omstandigheid "automatisch" over naar een andere partij. Daarvoor zal een notariële akte moeten worden gepasseerd en daarvoor is de medewerking van VORM altijd nodig, evenals de medewerking van de ontvangende partij. De verklaringen van grondspeculanten over het niet erkennen van contractuele afspraken tussen derden zijn van generlei betekenis voor de juridische eigendomspositie van VORM.

NB: het voorgaande betreft een omschrijving van de inhoud van de voorwaarden waaronder VORM de gronden heeft gekocht. Het is zeer het vermelden waard dat VORM geen gebruik zal maken van het recht op ontbinding en terug leveren van grond. In de overeenkomst tussen de gemeente en VORM over de ontwikkeling van De Scheg Oost is nadrukkelijk vastgelegd dat VORM geen beroep mag en zal doen op hun recht tot ontbinding en dat VORM er alles aan moet doen om hun verplichting tot nabetaling op de koopsom volledig en tijdig na te komen. Er staat daarnaast een hele hoge boete op het niet nakomen van deze afspraak met de

gemeente. De gemeente houdt daarbij ook het recht om nakoming te vorderen van VORM Dit gedeelte van de afspraken met de gemeente is door VORM ook schriftelijk kenbaar gemaakt aan de grondspeculanten die nog een nabetaling moeten krijgen van Grondplan voor hun gronden in De Scheg Oost. Dit hebben ze gedaan om enige twijfel daarover weg te nemen en ook kenbaar te maken dat het indienen van bezwaar en/of beroep tegen vergunningen in De Scheg Oost het proces van het ontvangen van de nabetaling alleen onnodig bemoeilijkt.

Ik sluit deze toelichting af met het aanhalen van de veronderstellingen over de invloed van de rechtszaak van de curator tegen de heer S. Kooij in het faillissement van één van de BV's op de verdere ontwikkeling van De Scheg Midden. Ook in dat verband is er geen directe relatie tussen de mogelijkheid van het tot ontwikkeling brengen van De Scheg Midden en de nakoming van afspraken door (de BV's van) de heer Kooij jegens de grondspeculanten. Er zijn veel grondposities in De Scheg Midden die niet (meer) van grondspeculanten zijn en over de posities die dat wel zijn, lopen wel gesprekken om tot verwerving te komen. In ieder geval is VORM als ontwikkelaar bezig om nog meer gronden te verwerven. Die koop is niet direct van de grondspeculanten, daar zitten altijd een of meerderen partijen tussen vanwege de werkwijze van de BV's van de heer Kooij.

De rechter heeft geen bestuursverbod op willen leggen aan de heer Kooij. Een van de redenen die daarbij worden genoemd is dat juist in De Scheg in Amstelveen wel een vorm van rendement is behaald voor de (gedupeerde) grondspeculanten. En dat is in principe waar, hoe vervelend en ingewikkeld de afwikkeling voor de betrokken grondspeculanten ook verloopt met het moeten wachten op hun koopsom. Als de rechter dit bestuursverbod wel zou hebben opgelegd, waren ook de andere BV's van de heer Kooij stuurloos geworden en dat zou waarschijnlijk betekenen dat geen enkel coördinatie meer zou plaatsvinden van de versnipperde grondeigendom. Alle individuele grondspeculanten zouden dan op zichzelf aangewezen zijn om samen met honderden anderen gezamenlijk tot de verkoop van hun gezamenlijke eigendom te komen. Dat zal de kans op een succesvolle afloop zeker niet vergroten. Dit is echter een juridische situatie waarop de gemeente geen enkele invloed heeft en ook VORM is daarbij geen partij. De gevolgen van de uitspraak van de rechter zijn daarmee niet van invloed op de mogelijkheid tot het ontwikkelen van De Scheg Midden.

De versnipperde grondeigendom speelt wel een rol in de mogelijke snelheid waarmee het gehele gebied van De Scheg Midden tot ontwikkeling zal komen. Maar de verwachting is dat door het toekennen van een woonbestemming het hele proces positief zal worden beïnvloed en uiteindelijk de complete ontwikkeling ten uitvoer zal kunnen komen. De voorwaarden en mogelijkheden daarvoor worden in ieder geval geboden door het voorgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan. Meerdere eigenaren van grotere posities in De Scheg Midden, waaronder VORM, zijn al onderling in overleg over het uitwerken van plannen en zullen daar na vaststelling van het bestemmingsplan ook over in overleg treden met de gemeente. De vervolgstappen richting een start van de ontwikkeling kunnen dan ook worden gezet.

Voor de goede orde zet ik in dik gedrukte letters ook nog een korte reactie achter de hieronder opgesomde redenering. Inhoudelijk heb ik deze al geheel behandeld in mijn hiervoor gegeven toelichting. Ik vertrouw erop dat ik u hiermee over de belangrijkste vraagstukken voldoende van informatie heb voorzien.

Met vriendelijke groet,

I. Kuiper

Senior juridisch adviseur Stedelijke Ontwikkeling/Coördinator Grondzaken

Onderwerp: Fw: zaken rond De Scheg Oost en Midden.

Beste Tawros en Arjan, cc Arjen

In het raadsdebat over de Scheg midden waren jullie woordvoerder en hebben jullie de inspreker over grondspeculatie gehoord. Na afloop heb ik gesproken met een gedupeerde (dhr. @@@@). Gisteren ontving ik een mail van hem. Deze zet ik hierbij aan jullie door. Arjen Siegmann had dezelfde mail ontvangen. Hierop contact met Arjen gezocht en met hem besproken jullie hierbij te betrekken. Woensdag staat de Scheg op de agenda en we maken ons zorgen over de financiële en juridische consequenties van het raadsbesluit.

We nemen jullie even mee in onze redenering:

1. Er is een uitspraak van de rechter geweest op 13 nov. De inspreker van het Raadsdebat heeft daarmee bij de rechter gelijk gekregen als het gaat om frauduleus handelen. (Zie link hieronder) **Dit betreft de persoonlijke aansprakelijkstelling van de bestuurder van de failliete BV, de heer Kooij. Deze is aansprakelijk gesteld en bevonden voor het benadelen van de failliete boedel. Dit strekt ten nadele van de crediteuren van de failliete boedel en dat is verboden.**
2. Er is een bewering dat het hypothecaire recht per 1 jan 2025 weer terugvalt aan de investeerders (mail van @@@@ hieronder) **Dit is de in meerdere inspraakreacties terugkerende bewering dat de gronden in De Scheg Oost per 1/1/2025 weer automatisch in eigendom komen van de grondspeculanten. Hiervoor heb ik toegelicht waarom dit een onjuiste voorstelling van zaken betreft. VORM is 100% juridisch eigenaar en alleen VORM beschikt over de macht om deze gronden aan een andere partij in eigendom over te dragen.**
3. Het zou heel goed kunnen dat VORM hier een rol in speelt (ze heeft gronden overgenomen van eigenaren die nu de voorwaarden betwisten. Er vallen zelfs woorden als “oplichting”) **VORM heeft in geen enkel geval direct grond geleverd gekregen van de grondspeculanten. Ook heeft VORM geen financiële afspraken met deze grondspeculanten. Er is geen contractuele relatie tussen VORM en grondspeculanten.**
4. Deze zaak zou grote consequenties kunnen hebben voor het al of niet doorgaan van Scheg Midden. **Zoals toegelicht heeft de uitspraak van de rechter in de zaak van de curator tegen de heer Kooij geen invloed op het doorgang kunnen vinden van de ontwikkeling van De Scheg Midden (en ook niet op de ontwikkeling van De Scheg Oost).**
5. We zijn duidelijk geen partij in de belangen van de grondspeculanten. Het feit van speculatie heeft het project extra ingewikkeld gemaakt en we vinden dit geen model voor de toekomst.
6. Er zou een mogelijkheid zijn van tripartiet overleg (eigenaren, VORM, gemeente) om nog voor 1 jan 2025 te zorgen dat dit juridische probleem verder geen consequenties heeft. De wethouder stelt op dit moment dat dit om derde partijen gaat en dat er “altijd juridische risico’s” zijn. De vraag aan ons als Raad is dan: is dit afdoende? Na het vonnis van 13 nov en de mogelijke kwestie van hypotheekrecht weten we nu al dat er een mogelijk probleem is. **Er is geen aanleiding voor een dergelijk overleg. Zoals hiervoor nader toegelicht is er geen sprake van de geschetste situatie dat de grondspeculanten weer eigenaar zijn of worden van de gronden in De Scheg Oost. VORM heeft 100% de eigendom en kan de ontwikkeling van De Scheg Oost realiseren. Er dient alleen te worden voldaan aan de verplichting tot nabetaling. Daarover is ook een afspraak gemaakt tussen de gemeente en VORM: VORM zorgt voor tijdige nabetaling op**

straffe van een hoge boete aan de gemeente. De gemeente behoudt daarbij ook het recht om nakoming te vorderen van VORM.

Ik hoor heel graag jullie gedachten hierbij. Moeten we aansturen op een besloten overleg hierover? Moet het raadsbesluit worden uitgesteld? Ik heb nu heel veel losse puzzelstukjes en het zou mij in het kader van goed bestuur veel waard zijn om weloverwogen en transparant besluit te kunnen nemen. Per whatsapp kan ik jullie nog wat linkjes doen toekomen over de veroordeelde partij (momenteel in FD artikelen) en eerder ook op andere platforms. Maandag even bellen hierover?

Hartelijke groet en fijn weekend,

Dianne Hoefakker | Burgerlid ChristenUnie Amstelveen |

Link naar uitspraak

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2024:11636>

Geachte mevr. Hoefakker en de heer Siegmann.

Graag uw aandacht als raadsleden van de gemeente Amstelveen voor het volgende:

De heer @@@@ heeft op 13 november j.l. ingesproken bij de commissie vergadering over De Scheg Midden, dit namens de stichting (DPO) die de belangen van een groep grondeigenaren bundelt.

Aan de orde is gekomen dat VORM eigenstandig heeft bepaald dat de notaris geen zekerheid in de vorm van en hypotheekrecht mocht verstrekken aan de grondverkopers!!

De heer @@@@ heeft de gemeente gewezen op het feit dat VORM daaromtrent ten tijde van het ondertekenen van het convenant met de gemeente hier **niet** duidelijk over is geweest.

Verder heeft de griffie, als het goed is inmiddels het vonnis van de heer Kooy met u gedeeld. DPO (dr hr. @@@@) is nu doende, zoals was toegezegd om tot een compromis met de curator te komen, zodat er geen verdere vertraging tot stand hoeft te komen.

Verder wijzen we er langs deze weg graag op dat inmiddels via onze advocaat gezocht wordt naar een oplossing voor de fatale datum van 31 december 2024.

De grondeigenaren in De Scheg Oost, zijn namelijk op 1 januari 2025 allemaal zelfstandig dan weer eigenaar!

Mocht u vragen hebben, dan kunt u zich melden bij de heer @@@@, het liefst schriftelijk, hij zal u zo spoedig mogelijk proberen te beantwoorden.

Zijn mailadres is: @@@@, dpoadvies@outlook.com of zijn telefoonnummer:

Met vriendelijke groet,
@@@@@