

CONCEPT Gespreksverslag.

Aanwezig: Dhr. H. Buijtelaar (Wethouder Gemeente Amersfoort)
Dhr. N. Kamphorst (loco Gemeente secretaris)
Dhr. J.J. Vahstal (ondernemer te Amersfoort)

Gespreksonderwerp: Relatie Gemeente Amersfoort – Vahstal- Kamphorst. 27-11-2013

Dhr. Buijtelaar opent de bespreking en geeft aan dat hij in tegenstelling tot wat in voorafgaand emailverkeer is besproken ervoor heeft gekozen deze bespreking zelf te willen notuleren.

Dhr. Vahstal geeft aan, dit eigenlijk geen goede zaak te vinden, maar accepteert de opstelling van dhr. Buijtelaar.

Dhr. Buijtelaar geeft dhr. Vahstal het woord, dhr. Vahstal begint met het kennismakingsgesprek ten kantore van dhr. Vahstal met dhr. Kamphorst.

Het was een goede zaak van een nieuw hoofd van de afdeling om een kennismakingsronde te maken bij alle relaties, welke op dat moment aanwezig waren bij gesprekken, of contractonderhandelingen met de gemeente Amersfoort.

Door de secretaresse was aangekondigd, dat het een 10 minuten gesprek zou zijn. Gezien het hele Vahstal dossier, wat door Vahstal aan dhr. Kamphorst werd gepresenteerd, werd het gesprek i.p.v. 10 minuten +/- 1,5 uur.

Bij het vertrek van dhr. Kamphorst, maakte hij de volgende voor dhr. Vahstal essentiële opmerkingen en conclusies.

Dhr. Kamphorst:

Ik zal de 6^e wethouder van Amersfoort zijn, echter zonder verplichting naar de gemeenteraad dien aangaande, maar jij zal daar wel rekening mee moeten houden.

Ik zal de schadeplichtigheid welke jij aangeeft, niet erkennen, daar het voorliggende contract van 1998, daaromtrent niets aangeeft. Het betreft slechts een aanbiedingsverplichting en geen erkenning van schadeplichtigheid. Zolang ik een verantwoordelijke functie binnen het gemeentelijke apparaat heb, zal ik er voor zorgen, dat geen uitvoering gegeven kan worden aan de onderliggende overeenkomst.

Dhr. Kamphorst reageert emotioneel en stelt, dat hij dit zo nooit heeft bedoeld en dat hij slechts als ambtenaar van de gemeente in het belang van die gemeente heeft gehandeld.

Hij erkende wel, dat hij door de voormalig wethouder Asselbergs en de beleids ambtenaren, de Jager en Ashouwer, was ingesproken. Deze heren gaven een uiterst negatief beeld over Vahstal en zijn bedrijven. Er was geen enkele bereidheid bij deze heren, om ondanks de onderliggende Vaststellings overeenkomst, daaraan uitvoering te geven.

Dhr. Kamphorst erkent nu, dat hij zich toen niet had moeten laten leiden door de eerste indrukken, maar zelf op feiten onderzoek had moeten gaan om zichzelf een onafhankelijk beeld te kunnen schetsen. Maar hij stelde nogmaals geen enkele negatieve bedoeling te hebben gehad.

Dhr. Vahstal reageerde toen weer met het hierna volgende feiten relaas.

Door dhr. Kamphorst en de afdeling Economische zaken en grondbedrijf werd in die tijd evenals nu naar potentiële kopers en huurders van Vahstal, uiterst negatieve informatie verstrekt. Als één van de meest essentiële onderwerpen, noemde dhr. Vahstal de ontwikkeling van de locatie Handelsgebouw, nu geheten Het Oppidium.

Ondanks het feit dat dhr. Vahstal aangaf aan potentiële kandidaten, dat de bestemming van de locatie detailhandel betrof, werd dit door bovengenoemde heren afgedaan als zijnde windowdressing

Tevens had dhr. Ashouwer, iedereen op het gemeentehuis ervan overtuigd, dat dhr. Vahstal de geclaimde grondpositie rondom het Handelsgebouw, slechts wilde gebruiken als extra parkeer terrein, omdat hij het project Oppidium nooit kon en zou gaan bouwen.

Eén van de potentiële gegadigden om zich te vestigen in het Handelsgebouw met zicht op herontwikkeling was van den Broek supermarkten.

Dhr. J. van den Broek kende dhr. Kamphorst vanuit zijn werkzaamheden in de Haarlemmermeer en bracht een bezoekje aan Kamphorst om te checken of Vahstal de juiste gegevens verstrekten en de gemeente medewerking zou gaan geven aan de door Vahstal geschetste ontwikkeling.

Dhr. Kamphorst, gaf aan dhr. van den Broek aan, dat dit door de gemeente niet zou worden gesteund maar dat hij vestiging van, van den Broek in de gemeente Amersfoort wel belangrijk vond en dat van den Broek maar moest aangeven waar hij wilde zitten, want dan zou hij ervoor zorgen dat er een vestigings mogelijkheid zou zijn.

Volgens dhr. van den Broek, die dit nu nog steeds wil bevestigen, heeft hij toen tegen Kamphorst gezegd "Ik geloof Vahstal en ik ga nu een huurovereenkomst met hem tekenen"

Dhr. Brussel, directeur van BCC, toen gevestigd in het Handelsgebouw, bevestigde dat hij meerdere keren bij Kamphorst en zijn ambtenaren is geweest om te checken of de initiatieven van Vahstal tot resultaat zouden kunnen leiden, want hij vond de toenmalige vestiging en de omliggende infrastructuur niet meer van het BCC niveau.

Ook aan hem werd kenbaar gemaakt, dat hij maar moest aangegeven waar hij zich wilde vestigen, want dan zou Kamphorst daar wel voor zorgen. Dhr. Brussel gaf aan zijn oog te hebben laten vallen

op de locatie van bouwmarkt Big Boss aan de Amsterdamseweg, welke echter niet de bestemming algemene detailhandel had. Maar dit was volgens Kamphorst geen probleem, want hij wilde het bedrijf toch wel in Amersfoort houden.

Tegen alle adviezen in zowel van de KVK, de commissie detailhandel en de gemeenteraad, werd het toch zodanig gedraaid, dat BCC zich daar kon vestigen op een locatie met een bestemming Volumineuze detailhandel.

Toen dhr. Vahstal het voorbeeld Mediamarkt als derde wilde gaan aanhalen, reageerde dhr. Kamphorst furieus. Nu was het wel genoeg, want hij had niks fout gedaan, maar slecht aangegeven aan de vertegenwoordigers van de bovengenoemde bedrijven, wat het gemeentelijk standpunt was. Dhr. Vahstal reageerde hierop met de opmerking, dat het ook voor dhr. Kamphorst met zijn deskundigheid, duidelijk moest zijn geweest wat de aanduiding D met een kleine letter h (Dh) op de bestemmingsplan kaart aangeeft, namelijk algemene detailhandel.

Wethouder Hekman heeft later in een interview in de Amersfoortse Courant, dan ook bevestigd, dat op de betreffende locatie 30.000 m² algemene detailhandel mogelijk was. Dus kan Vahstal niet anders dan concluderen, dan dat Kamphorst en zijn medewerkers met hun kennis van zaken, willens en wetens verkeerde informatie hebben verstrekt.

Door dhr. Vahstal, wordt ook de reactie en informatie van de heren Struijk, de voormalig wethouders Brink en de Wilde kenbaar gemaakt. Alle 3 deze vertegenwoordigers van de gemeente Amersfoort geven aan dat dhr. Kamphorst op niet verkeerd te verstane wijze heeft duidelijk gemaakt, dat een vervolg overeenkomst met dhr. Vahstal en zijn bedrijven niet wenselijk zou zijn voor de gemeente Amersfoort. Dhr. Brink geeft zelfs aan, dat dhr. Kamphorst stelde dat wanneer hij toch akkoord zou gaan met de overeenkomst, dit consequenties zou hebben voor zijn wethouderschap.

Dhr. de Wilde en dhr. Struijk geven aan, dat zij de inbreng van dhr. Kamphorst tijdens de onderhandelingen van de Realisatie overeenkomst Handelsgebouw, zo negatief ervoeren, dat zij hem hebben verzocht buiten het overleg te blijven.

Dhr. Kamphorst gaf hieromtrent aan, dat beide heren aan hem hadden aangegeven, dat wanneer dhr. Kamphorst bij het vervolgoverleg fysiek aanwezig zou zijn, dit bij Vahstal mogelijk een hartaanval zou bewerkstelligen, dus dat hij daarom niet bij het verdere overleg aanwezig wilde zijn, daar hij die verantwoording niet wenste te dragen.

In de uiteindelijke overeenkomst Handelsgebouw van 2005, werd de door Vahstal te betalen vergoeding voor de extra m² bouwgrond vastgesteld op € 2.000.000,-. Dit was echter € 1.000.000,- meer dan de € 1.000.000,- die met wethouder Boer in de eindonderhandelingen van april 2001 was overeengekomen.

Toen wethouder Boer, op 13-04-2001 afscheid nam, was er volgens Vahstal een overeenkomst m.b.t. de locatie Handelsgebouw waarbij Vahstal € 1.000.000,- zou toebetalen als onderdeel van de schadeloosstelling waarop de Vaststellingsovereenkomst was gefundeerd.

Dhr. Vahstal, had in de voorafgaand overleggrondes met wethouder Boer, bezwaar gemaakt tegen het verwijderen van dhr. Ashouwer uit het onderhandelingstraject, daar hij bang was voor zijn recalcitrante gedrag. (In de besprekingsverslagen is deze stelling terug te vinden.)

Precies zoals dhr. Vahstal had verwacht gebeurde. Ashouwer ging op aansturing van Kamphorst terug onderhandelen het geen uiteindelijk resulteerde in de overeenkomst van 2005.

De actie van Kamphorst en Ashouwer resulteerde uiteindelijk in de bijbetaling van € 2.000.000,-, oftewel € 1.000.000,- meer dan feitelijk overeengekomen, maar € 3.600.000,- minder als dat wat Kamphorst meende te moeten claimen.

Op dwingende voordracht van Kamphorst, was tevens bepaald, dat de huur kandidaat van Vahstal, zijnde Mediamarkt, niet met hem mocht contracteren, doch een locatie diende te krijgen in de ontwikkeling Eemplein vallende onder de uitvoerings verantwoordelijkheid van Kamphorst.

Op de vraag van dhr. Buijtelaar wat dhr. Vahstal vindt van de nakoming van de woningbouw paragraaf door de gemeente, antwoord dhr. Vahstal als volgt:

Dhr. Vahstal is van mening, dat de gemeente tot op dit moment nog geen enkele kavel heeft aangeboden volgens de contractformulering van de Vaststellingsovereenkomst.

Vanaf 1998 tot 2005 is er niets aangeboden door de gemeente. In 2007 volgde de aanbidding voor 29 kavels in Vathorst. Ondanks het feit dat Vahstal zich steeds heeft opgesteld, dat hij niets met OBV Vathorst van doen heeft, doch slechts met de gemeente Amersfoort, werd deze zaak door de gemeente gedelegeerd aan het OBV.

De stedenbouwkundige van het plan wenste een wijkje te laten ontstaan met de kenmerken van de bekende architect Frank Loyd Wright. Dhr. Vahstal gaf direct aan, dat hij de woningen niet vond passen binnen de vraag van het grote publiek, maar dat hij gezien de enorme druk op de woningmarkt wel bereid was hier in eerste instantie in mee te denken.

In de koopovereenkomst liet hij echter opnemen, dat wanneer de markt in elkaar zou zakken voor dit soort woningen, hij de grond niet hoefde af te nemen.

Begin 2008, waren er meer dan 300 gegadigden, in juni 2008, waren er nog 96 over en toen er in september 2008 gesproken werd over start bouw bleef alleen Ted Peters over.

De kritiek van Vahstal, dat de woningen niet geschikt waren voor de doelgroep, zijnde gezinnen met meerdere kinderen, was niet vertaald in de ontwerpen, dwingend opgelegd door de stedenbouwkundige.

Een voorstel van Vahstal om in te spelen op een mogelijk herstel van de markt en dan te komen met een model van 2 onder 1 kapwoningen of kavelgewijs alsnog te trachten tot realisatie te komen werd afgewezen (Het plan word thans alsnog op deze wijze afgerond).

Het koopcontract is hierna ontbonden.

Ook andere aanbiddingen van de gemeente vanaf die tijd, hebben nooit tot een normaal overleg geleid en zijn nooit afgedaan op de wijze zoals in de Vaststellingsovereenkomst overeengekomen.

Dhr. Kamphorst benadrukt nogmaals, dat hij vindt, dat hij heeft gehandeld vanuit het contract, dus het aanbieden van woningen, maar bevestigd nogmaals, daarbij niet het argument van Vahstal te honoreren, dat dit een verplichting is op basis van schadeplichtigheid.

Dhr. Vahstal, geeft dan aan, dat ook wanneer wij praten over tenminste 250 kavels, niet gebaseerd op schadeplichtigheid (door vahstal wordt het standpunt ingenomen dat het 375 dient te zijn en wel op basis van schadeplichtigheid) en dit projecteren op de in eerste instantie overeengekomen contractduur van 10 jaar, zijnde 1998 tot 2008, vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst, er voor Vahstal tenminste een winstcapaciteit van 250 x € 100.000,- oftewel € 25.000.000,- had ingezet. Gelijk aan de winstcapaciteit van de gemeente op de grondexploitatie. Deze stellingname wordt door Kamphorst onderschreven.

Wanneer deze regeling niet op basis van schadeplichtigheid zou zijn opgezet, dan had geen enkele gemeente in Nederland en zeker Amersfoort niet in relatie tot de Vahstal bedrijven, zo'n contract opgezet en ondertekend.

Dus concludeert Vahstal, of je de schadeplichtigheid erkent of niet erkent, door het niet nakomen van de Vaststellingsovereenkomst is een schade ontstaan van tenminste € 25.000.000,-.

Op de vraag van dhr. Buijtelaar, hoe dit alles geplaatst moet worden in de geschiedenis, antwoord dhr. Vahstal als volgt:

Begin jaren '80, zochten de ontwikkelaars gelijk als in de afgelopen jaren hun mogelijke productie capaciteit in het voor de neus van de gemeente wegekopen van agrarische gronden, Vahstal kocht gronden op in onder andere, Woudenberg, Bunschoten, Elburg, de Betuwe, Druten, Tiel enz..., alsook in Amersfoort Noord. De gemeenten, welke ook de verantwoordelijkheid droegen voor de sociale woningbouw, waren hier niet blij mee.

De toenmalig wethouder Everard Verweij, vroeg dhr. Vahstal op zijn kantoor op het gemeentehuis te komen en gaf hem aan, dat het College deze actie van Vahstal niet op prijs stelde en dat hij de sociale consequenties voor zijn bedrijf en familie niet moest onderschatten. Na meerdere gesprekken hieromtrent, was Vahstal bereid op basis van een door het College geschreven brief de koopaktes te verscheuren. In deze brief werd vastgelegd dat wanneer de betreffende gronden bebouwd zouden worden hij daar in eerste instantie voor in aanmerking zou komen.

Bij terug keer van een vakantie enkele jaren later, moest hij echter constateren, dat de toenmalig wethouder dhr. Asselbergs, zijnde de tijdelijk vervanger van de zieke wethouder van Veghel, zich niets van deze brief wenste aan te trekken en een overeenkomst had gesloten met van Elst uit Veenendaal en van Gent. Vanaf dat moment is de zaak doorlopend geëscaleerd en zijn er telkens nieuwe overeenkomsten gemaakt welke door de gemeente wederom niet zijn nagekomen.

Afsluiting:

Dhr. Buijtelaar vraagt aan dhr. Kamphorst en dhr. Vahstal, hoe nu verder. Dhr. Vahstal geeft aan, dat hij dhr. Buijtelaar in de gelegenheid wil stellen deze zaak over het weekend heen te tillen, overleg te plegen met zijn overige College leden en volgende week verder in overleg te treden met dhr. Vahstal.