

# Heerlen

pagina 1/4

## raadsinformatiebrief

Registratienummer:  
BWV-15001523

Heerlen,  
2 juli 2015

### Onderwerp

Dossier sporthal Apollo te Hoensbroek

### Inleiding/aanleiding

De sporthal wordt sedert 1999 verhuurd aan de heer Smeets als privé persoon. In 2008 treedt de gemeente in onderhandeling met de huurder om de sporthal te verkopen. Eind 2009 komt een voorlopige koopovereenkomst met Fitworld Heerlen V.O.F. tot stand. Toch is de sporthal tot op heden niet verkocht. Tijdens het hele verkooptraject hebben zich vele complicaties voorgedaan waardoor de verkoop nu al jaren voortduurt.

Toen het er in december 2009 op leek dat de sporthal in januari 2010 verkocht zou worden, werd ambtelijk met de toenmalige huurder mondeling overeengekomen dat tot het passeren van de verkoopakte geen huur betaald hoefde te worden. De huurperiode verliep namelijk op 1 januari 2010.

De notariële levering gepland op 19 januari 2010 vindt geen doorgang daar koper (mevrouw Beekhuis) weigert de notariële akte te ondertekenen. Het te verkopen aantal m<sup>2</sup> in de koopovereenkomst en in de notariële akte komt niet met elkaar overeen.

De V.O.F. blijft vasthouden aan de oorspronkelijke overeenkomst van 2009. De gemeente gaat hier niet mee akkoord. In mei 2011 gaat de heer Smeets namens de V.O.F. akkoord met een verkoopprijs van € 170.000,- onder voorwaarde dat een deel gehurd kan worden van Otterveurdt. Hierover wordt met Smeets en Otterveurdt overeenstemming bereikt.

In oktober 2011 blijkt dat Beekhuis en Smeets een zakelijk conflict hebben. Vervolgens wordt in een langdurig proces geprobeerd de hal te verkopen, daarbij zijn zowel Smeets als Beekhuis mogelijke kopers.

Per 31 december 2012 is de V.O.F. ontbonden en Beekhuis zet de onderneming voort als eenmanszaak en zij exploiteert de hal vanaf 1 januari 2013 zonder geldige gebruikstitel, de huurovereenkomst stond op naam van de heer Smeets als privé persoon.

Toch biedt de gemeente de hal nogmaals aan mevrouw Beekhuis aan en besluit uiteindelijk op 10 april 2013 te stoppen.

Op 3 september 2013 besluit het College om een gerechtelijke procedure teneinde het oneigenlijk gebruik van de sporthal te doen beëindigen

Op 20 februari 2014 wordt mevrouw Beekhuis veroordeeld om de hal te verlaten. Hiertegen gaat zij in beroep, hetgeen zij blijkens het arrest van 3 juni 2014 verliest.

Op 30 april 2014 is de uitzetting gepland, maar er volgt een bericht dat de hal reeds ontruimd is. Door de gerechtsdeurwaarder wordt schade aan de hal vastgesteld. De gemeente heeft geen aangifte en ook geen aansprakelijkstelling gedaan.

In maart 2014 geeft de heer Statucki (partner van mevrouw Weening) aan geïnteresseerd te zijn in de hal en op 16 augustus doet Mevr. Weening een bod waarna het proces van onderhandelingen begint, hetgeen tot een concept koopovereenkomst leidt, die op 17 maart 2015 ondertekend zou worden. Aangezien er bij de Raad vragen zijn ontstaan over de verkoop en de positie van Otterveurdt, wordt deze ondertekening geannuleerd.

In uitgebreide besprekingen in zowel Raadscommissie als Gemeenteraad is de opdracht verstrekt tot het maken van deze Raadsinformatiebrief. Als bijlage treft u een gedetailleerd overzicht aan, waarin verwezen wordt naar documenten die bij de griffie ter inzage liggen. 2 mappen zijn openbaar, maar op 1 map hebben we deels geheimhouding moeten opleggen aangezien hier juridische adviezen met bijbehorende correspondentie zijn opgenomen, die voor de verdere afhandeling van het dossier van strategisch belang zijn.

### **Wat is misgegaan?**

Onderhavig dossier dient op dit moment als voorbeeld waaruit de lering moet worden getrokken dat iedere stap in de afhandeling van een dossier met de grootste mogelijke zorgvuldigheid dient te worden genomen. Ondanks het feit dat ook dit dossier consciëntieus ter hand is genomen, is desondanks gebleken dat de gemeente op een aantal cruciale momenten achteraf de verkeerde afweging heeft gemaakt.

Resumerend is komen vast te staan dat van de gemeente op een aantal momenten verwacht had mogen worden dat zij op een andere wijze zou hebben gehandeld, te weten:

**1.** Het aanduiden van het te verkopen object c.q. het bepalen welke ruimtes o.b.v. de onderliggende huurovereenkomst en de intentie van de gemeente voor verkoop in aanmerking kwamen.

De gemeente heeft zich pas later vergewist van het precieze gedeelte dat door de gemeente aan de heer Smeets werd verhuurd en zodoende slechts voor verkoop in aanmerking kwam. De gemeente had niet alleen mogen vertrouwen op hetgeen ter plekke zichtbaar was.

**2.** Het mondeling ambtelijk toezeggen dat de betaling van de huurpenningen kon worden beëindigd.

Een ambtenaar kan nooit of te nimmer zonder mandaatbesluit en zonder onderliggend schriftelijk document een dergelijk ingrijpende toezegging doen.

**3.**De gemeente heeft op het moment dat duidelijk werd dat het verkooptraject wellicht veel langer zou gaan duren, nagelaten een nieuwe huurovereenkomst voor een kortere periode aan te gaan met de heer Smeets of de V.O.F..

Ondanks de ambtelijke toezegging dat de betaling van de huurpenningen kon worden beëindigd, had de huurder in alle redelijkheid en billijkheid niet van de gemeente kunnen blijven eisen dat de gemeente gezien het langdurige en moeizame verkooptraject, de eerdere ambtelijke toezegging voor onbepaalde tijd gestand zou blijven doen.

**4.** Het niet doen van aangifte m.b.t. de vernielingen. Ondanks het feit dat het doen van aangifte in deze voor de hand had gelegen, is nagelaten aangifte te doen.

Het doen van aangifte in een dergelijke situatie dient als vanzelfsprekend te worden verondersteld.

### **Wat gaan we doen?**

Aan de verantwoordelijke afdeling hebben we de opdracht verstrekt om in het kader van met name vastgoedtransacties het interne werkproces opnieuw te beschrijven en vast te leggen. Daarnaast zal een training aan het betreffende ambtelijke apparaat worden opgelegd om het interne werkproces met al haar complicaties nogmaals te analyseren met als doel zich het werkproces zoals de gemeente dat voor ogen staat, naar behoren eigen te maken zodat verkeerde afwegingen zoals bovenomschreven, toekomstig zoveel als mogelijk worden voorkomen.

De heer Mulleneers heeft in de loop der tijd diverse malen aangegeven de sporthal te willen huren of kopen. De heer Mulleneers is immers vanaf het begin bekend met de intentie van de gemeente om de sporthal te verkopen. De heer Mulleneers echter heeft nooit een bod op de sporthal uitgebracht. Ook niet nadat hij de sporthal voor zichzelf heeft laten taxeren. De gemeente is in onderhandeling getreden met mevrouw Weening nadat deze een formeel bod op de sporthal had uitgebracht. De concept koopovereenkomst lag ter afhandeling gereed teneinde de verkoop vervolgens ter instemming aan het college voor te leggen. Vragen vanuit de raadscommissie en tijdens de raadsvergadering en mogelijke toekomstige ontwikkelingen aangaande Otterveurdt (regiobad), hebben ons doen besluiten de verkoop van de sporthal aan mevrouw Weening tot nader orde op te schorten. Mevrouw Weening zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over het door de gemeente ingenomen standpunt aangaande wel of geen verkoop van de sporthal.

Met betrekking tot de verhaalsmogelijkheden op mevrouw Beekhuis (te denken valt aan een vordering tot schadevergoeding en tot betaling van een gebruiksvergoeding) wordt door Paulussen Advocaten NV momenteel onderzocht wat de slagingskans van een dergelijke procedure (bodenzaak) is. Mede afhankelijk van de slagingskans en de gerechtelijke kosten, kan de gemeente vervolgens het besluit nemen wel of niet een procedure tegen mevrouw Beekhuis te starten.

**Kernthema**

Middelen

**Bijlagen**

Dossier wordt bij de griffier ter inzage gelegd t.b.v. de raadsleden.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,  
mw. C.L.A.F.M. Bruls

de waarnemend burgemeester,  
mr. drs. F.H.H. Weekers

*Deze brief is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.*