

Schriftelijke raadvragen

Onderwerp

Proces m.b.t. ontwikkelingen kloosterperceel incl. gebouw

Programma/ product of paragraaf begroting

Kies een item.

Vragen

Datum 11-02-2024

Fractie FJB

Beantwoording door het college

Datum besluit- 12-03-2024

vorming in B&W

Portefeuillehouder Mevr. C.D. van Bentem

Zaaknummer 190813

Aanleiding/ overwegingen

De wijze waarop het verkoopproces etc. is verlopen is volgens mij niet correct gegaan. Vanuit mijn controlerende rol, die ik als raadslid heb wijs ik de gang van zaken af en voel me daarom niet verantwoordelijk voor de te verwachten negatieve gevolgen hiervan.

Vragen¹

Vraag 1 N.a.v. een openbare aanbesteding in 2018 over de ruimtelijke inrichting van het perceel betreffende het voormalig kloostergebouw a/d Utrechtseweg te Renkum reageerden zes belangstellende partijen. Vervolgens liet u op 18 februari 2019 de raad schriftelijk weten, dat u niet bent overgegaan tot een verkoop, omdat enerzijds de biedingen volgens u dusdanig beneden de door u bepaalde grens lagen en anderzijds er door u geen koppeling is gelegd met een onherroepelijk bestemmingsplanwijziging. In uw brief is sprake van – ik citeer: een nieuw verkoopproces.

Waar bestond volgens u precies dat nieuwe uit? Hoe heeft u dat nieuwe inhoudelijk gecommuniceerd met de raad? Graag ontvang ik alsnog die tekst – ik kom het nergens tegen – of een verwijzing naar een mededeling gedaan in een raadscommissie (welke dan)?

¹ Formuleer de schriftelijke vragen kort en duidelijk. Het antwoord volgt binnen 30 dagen nadat de vragen zijn ingediend bij de griffie.

Schriftelijke raadsragen

Antwoord In de raadsbrief van 18 februari 2019 waaraan u refereert wordt aangegeven dat de gemeente niet is overgegaan tot verkoop mee vanwege de lage biedingen. Uit contacten met meerdere inschrijvers blijkt dat deze lage biedingen worden veroorzaakt door:

- De aanwezigheid van de brandweer/ ambulancepost die verplaatst mocht worden, maar de dat de kosten hiervoor voor rekening komen van de ontwikkelende partij
- Het uitbrengen van een onvoorwaardelijk bod en het binnen 2 maanden afnemen op basis van de huidige bestemming

Het nieuwe verkoopproces (periode 2019): daarmee wordt bedoeld: er is een openbare inschrijving geweest in 2018. Op basis van deze inschrijving heeft er geen gunning plaatsgevonden. In 2019 is er met 2 partijen een nieuw verkooptraject opgestart. Dit betrof 2 partijen die bij de openbare inschrijving in 2018 een schetsplan hebben ingeleverd. Zoals in de raadsinformatiebrief is aangegeven: *'...is er gekeken waar we ruimte kunnen creëren met als effect een beter bod. Deze ruimte zien we vooral ontstaan als we het moment van daadwerkelijke verkoop koppelen aan een onherroepelijk bestemmingsplan'* en *'De eerdere verkoopvoorwaarden vormen daarvoor de basis met in ieder geval een aanpassing in het moment waarop daadwerkelijk de verkoop plaatsvindt'*.

De daadwerkelijke aanpassingen over de inhoud van de uitvraag is niet gecommuniceerd met u als raad.

Vraag 2 Bent u het met me eens, dat in de openbare aanbesteding niet gevraagd is om meteen met een ontwerpplan te komen? Zo ja, waarom selecteerde u later dan wel op ontwikkelaars, die al een ontwerpplan hadden ingediend? Is alleen daarmee al een randvoorwaarde veranderd?

Antwoord Voor de goede terminologie: het is geen openbare aanbesteding, maar een openbare grondverkoop. Dit verschil is van belang, omdat een aanbesteding onder de aanbestedingswet valt, en een openbare grondverkoop niet. Deze processen zijn dan ook niet één op één met elkaar te vergelijken. Het is correct dat partijen niet is gevraagd om bij hun inschrijving een ontwerpplan in te dienen. Toen in 2019 de (nieuwe) onderhandse inschrijving is opgestart, zijn de partijen die destijds een ontwerpplan hebben ingediend dat paste binnen hetgeen gesteld is in de verkoopbrochure hiervoor uitgenodigd.

De vraag of daarmee de randvoorwaarden zijn gewijzigd in 2019? Bij de openbare inschrijving in 2018 was dit geen randvoorwaarde, maar het is met instemming van het toenmalige college wel gebruikt bij de selectie van de 2 partijen die doorgaan in de nieuwe onderhandse inschrijving.

Vraag 3 In het goedgekeurde verslag van de raadscommissie van 4 december 2018 staat te lezen, dat het College in gesprek zou gaan met de partijen, die hebben ingeschreven om te bezien of men eruit zou kunnen komen.

Lag het niet voor de hand om de gesprekken te voeren met de 6 ontwikkelaars, die hadden gereageerd? Is het juist, dat u dat niet heeft gedaan en dat derhalve uw uitspraak in voornoemde commissie geen hout sneed?

Antwoord In het collegevoorstel d.d. 15 februari 2019 (zie bijlage 1) is aangegeven dat er gesproken is met een aantal van de partijen die inschreven hebben, alsook andere ontwikkelaars. Hierover is destijds in de raad uitgebreid over gesproken.

Vraag 4 Uit een brief gericht aan zowel College als Raad d.d. 23 april 2019 blijkt, dat in dit geval MD2A wel de benodigde grondopbrengst wilde afdekken. Dat stond ook in de inschrijving (was in te zien door alle raadsleden) waar sprake is van het willen geven van de door het College gewenste bod.

Volgens u betekent dat, dat omdat MD2A zogezegd geen geldbedrag op tafel legde derhalve afviel om mogelijk een gunning te kunnen ontvangen.

Schriftelijke raadvragen

Denkt u, dat uw handeling van afwijzing juridisch stand zal houden, indien dit alsnog voor de rechter voorgelegd wordt? Vindt u dat uw handelwijze recht heeft gedaan aan bedoelde ontwikkelaar, die verder aan alle voorwaarden ruimschoots voldeed en de enige ontwikkelaar was, die beduidend meer wilde geven dan de anderen?

Antwoord In de openbare uitnodiging tot inschrijving in 2018 waren meerdere randvoorwaarden gesteld. Er werd o.a. gevraagd om een onherroepelijke bieding. Dan gaat het niet alleen om een bedrag, maar ook om een onherroepelijke bieding. In de door u genoemde brief wordt aangegeven dat niet aan die voorwaarde kon worden voldaan: Het was geen onherroepelijke bieding zonder nadere of afwijkende voorwaarden t.o.v. de vereisten uit het verkoopmemorandum. Derhalve is deze aanbidding dan ook terzijde gelegd. Op basis van de inschrijvingen heeft het de toenmalige projectorganisatie besloten om het verkoopproces te beëindigen en de locatie niet te gunnen. Of deze motivatie afdoende zou zijn in een juridische procedure moet blijken uit de eventuele rechtspraak.

Vraag 5 Quickscan deel 2 uitvraag. Pdf

De Commissie ruimtelijke Kwaliteit / Het Gelders Genootschap gaf aan het College aan een reactie over de meerdere plannen van De Bunte Vastgoed.

Welke negatieve opmerkingen neemt u niet over?

Antwoord Het document wat hier wordt benoemd is aan de inschrijvende partij meegegeven bij de uitnodiging tot inschrijving in 2019. De basis voor deze opmerkingen zijn de verschillende plannen die door de ontwikkelaars in 2018 zijn ingediend. Het is op dat moment aan de ontwikkelaar wat deze er mee doet bij een definitieve inschrijving. Uiteraard kunnen bij de verdere uitwerking deze punten worden besproken met als doel een aantal alsnog gerealiseerd te krijgen. Het is aan het huidige college om hierbij een definitieve afweging te maken alvorens de plannen ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

Vraag 6 *Klopt het dat u in april 2019 aan ontwikkelaars heeft laten weten, dat u ondertussen het verkoopproces met twee partijen bent gestart en er vooralsnog vanuit ging met één van de twee partijen tot een overeenkomst te komen? Wilt u dat schrijven alsnog met me delen?*

Antwoord Het informeren van de ontwikkelende partijen over het vervolg van verkoopproces kan op meerdere wijzen hebben plaatsgevonden. In ons dossier zijn geen brieven aanwezig waaruit blijkt dat dit schriftelijk is medegedeeld aan de partijen. Derhalve is de verwachting dat deze informatie via een telefoongesprek of via een fysiek overleg met de betreffende partijen is gedeeld.

Vraag 7 22-09-2021 / memo

Waarom wilde De Bunte Vastgoed de zaak voor 1 november 2021 afgerond hebben voordat een zekere gemeenteambtenaar zou opstappen?

Antwoord Het is een overweging van de ontwikkelaar om deze vraag te stellen. Op basis van andere processen en projecten ligt het voor de hand om te veronderstellen dat bij vertrek van een ambtenaar die betrokken is bij een project de ontwikkelaar met de betreffende ambtenaar graag in het project een fase nog wil afronden vanuit helderheid en een duidelijke overdracht aan een opvolger. Dat is een niet ongebruikelijke werkwijze.

Vraag 8 In een motie van 1 november 2023 is gevraagd de kapel een maatschappelijke of te wel een sociaal/culturele functie te blijven geven.

Schriftelijke raadsragen

In hoeverre heeft het College zich daarvoor hard gemaakt? Hoe staat die vlag erbij?

Antwoord De motie waar u aan refereert is inderdaad door uw fractie ingediend, maar is tijdens de raadsvergadering ook weer teruggetrokken en dus niet in stemming gebracht. Het college heeft om die reden dan ook geen invulling gegeven aan deze motie.

Vraag 9 Op 12 december 2023 bericht het College op vragen van ondergetekende, dat de randvoorwaarden zijn aangepast. Er had opnieuw een openbare aanbesteding moeten plaatsvinden, dit conform het gelijkheidsbeginsel, dat overigens al bestond voordat het Didam-arrest van de Hoge Raad op tafel lag. Desalniettemin doet u dan niet.

Bent u niet van mening, dat een door u te verzorgen publicatie een merkwaardige constructie is, door te melden door te willen gaan met De Bunte Vastgoed tenzij er bezwaar komt. Waarom bericht u niet de overige gereageerde vijf ontwikkelaars over deze gang van zaken?

Antwoord In de beantwoording van de LAB vragen van uw fractie (12 december 2023) hebben wij gemotiveerd hoe wij tot deze keuze zijn gekomen. Wij zijn het met u eens dat de besluitvorming rond het verkoopproces beter had gekund. Wij voelen ons verantwoordelijk om het verdere verkoopproces transparant te laten verlopen. Daarom hebben wij ook juridisch advies ingewonnen, en hebben wij reeds eerder gemotiveerd hoe wij tot de keuze tot publicatie van de voorgenomen gunning van de locatie zijn gekomen. Ook is daarbij aangegeven dat bij een eventueel bezwaar er een zeker risico is dat er bezwaar wordt aangetekend, waarbij de kans bestaat dat het verkoopproces opnieuw moet worden doorlopen.

Als voortvloeisel uit het Didam-arrest moet een voorgenomen gunning incl. de daarbij behorende toelichting in een voldoende mate van openbaarheid worden gepubliceerd. De gemeente Renkum publiceert haar publicaties op www.overheid.nl. Over het informeren van de inschrijvende partijen in 2018 is tot op heden geen besluit genomen.

Vraag 10 Het College verwees de Gemeenteraad naar een analyse uitgevoerd door een externe organisatie (Hekkelman) wat de uitspraak van de Raad van State voor de projecten van de gemeente Renkum betekende en liet vanwege de gevoeligheid ervan geheimhouding op de inhoud van de analyse legde.

Wat is de duur van de geheimhouding? Wanneer vervalt deze?

Antwoord In het collegevoorstel waarin de geheimhouding is opgelegd is het volgende opgenomen:
Het college kan op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid, omtrent het in een besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die aan het college worden overgelegd, geheimhouding opleggen. Geheimhouding omtrent het in een besloten vergadering behandelde wordt tijdens die vergadering opgelegd. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat het college haar opheft.
Op basis hiervan is het antwoord: tot het college haar opheft.

Vraag 11 In januari 2024 ontving de raad een brief ontving van Cornelis Huygens Vastgoedgroep, die het destijds tegen De Bunte Vastgroep moest afleggen waarin met name door de brief van het College behandeld door H.J. van Dijk d.d. 06-09-19 als bijlage bij dit document door CHV toegevoegd duidelijk is, dat een vergelijking van 4 gestelde criteria niet in beeld is gebracht c.q. onvoldoende transparant gepresenteerd werd.

Schriftelijke raadvragen

Deelt u die mening? Zo ja, waarom, zo nee, waarom niet? Wilt u mij beide vergelijkings-overzichten toesturen?

Antwoord Destijds is er een memo opgesteld waarin het resultaat van de beoordeling wordt gedeeld met de beoordelingscommissie (een soort van resumé). In deze memo is de beoordeling van de plannen van beide partijen inzichtelijk gemaakt. Elke inschrijvende partij krijgt de beoordeling die behoort bij hun eigen plannen, en niet de beoordeling van de plannen van de andere indieners. Dit om te voorkomen dat onbedoeld mogelijke bedrijfsgevoelige informatie / concepten openbaar worden gemaakt

Hoewel de verkoop van deze locatie geen aanbesteding is, zijn er ook diverse parallellen met het aanbestedingstraject. Daarom volgen wij in het openbaar maken van (aanverwante) informatie m.b.t. de verschillende inschrijvingen bij het verkoopproces de lijn die de aanbestedingswet 2012 voorschrijft in artikel 2.57 en zullen deze informatie dus ook niet openbaar maken.

Is het mogelijk om een reactie uiterlijk op maandag 26 februari 2024 te mogen ontvangen?