



KokxDeVoogd

Ontdek de staat van morgen

Gemeente Renkum
De heer M. Reijnen
Postbus 9100
6860 HA Oosterbeek

Per email verzonden m.reijnen@renkum.nl

Datum 1 juli 2021
Ons kenmerk 2021.0072
Onderwerp Offerte feitenrelaas project Nico Bovenweg 44 Oosterbeek

KokxDeVoogd

Kokermolen 8
3994 DH Houten

Contact

info@kokxdevoogd.nl
088 – 116 40 00

Gegevens

KvK 54502276
BTW NL8513.30.563.B01
IBAN NL68 RABO 0159 6635 47

Geachte heer Reijnen,

Op donderdag 24 juni 2021 ontvingen wij uw verzoek om een offerte uit te brengen voor een onderzoek naar de totstandkoming van een vastgoedtransactie. Het doet ons een genoegen hierbij ons voorstel te kunnen aanbieden. In deze brief lichten wij ons voorstel, waaraan wij met plezier hebben gewerkt, graag toe.

In deze offerte gaan wij achtereenvolgens in op:

- Aanleiding voor de vraag
- Onze visie op de vraag
- Voorgestelde aanpak
- Voorstellen van ons bureau, KokxDeVoogd
- Beoogde onderzoeksteam
- Planning
- Raming capaciteit en kosten

Aanleiding

De gemeente Renkum heeft op 7 november 2017 besloten om voor een bedrag van € 2 miljoen een perceel met bebouwing in Oosterbeek te kopen van stichting Moveira. Het betreft het perceel aan de Nico Bovenweg 44 met een maatschappelijke bestemming. De definitieve aankoop en overdracht vond plaats op 27 april 2019 bij een notaris in Ede.

Op 11 september 2019 is vervolgens, bij dezelfde notaris in Ede, het perceel voor een bedrag van € 3 miljoen door de gemeente Renkum aan TopVen Vastgoed Ontwikkeling BV verkocht en overgedragen. Deze organisatie is op 6 februari 2018 opgericht door twee juridische entiteiten: Toplevel Development BV en Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV.

Door prof. dr. ir. A.G. (Arjan) Bregman – hoogleraar Bouwrecht aan de Universiteit van Groningen – is onderzoek gedaan naar de vraag of deze transactie wettelijk geoorloofd was. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen wettelijke belemmeringen waren om de transactie vorm te geven.

Op 15 juni 2021 zou op voordracht van het college in de raadscommissie van de gemeente Renkum een bestemmingsplanwijziging voor het perceel worden behandeld. Het betreft een wijziging van de de bestemming Maatschappelijk naar Wonen. Dit heeft niet plaatsgevonden door vragen die door journalisten van De Gelderlander zijn gesteld.

Op 9 juni 2021 heeft een journalist van De Gelderlander vragen gesteld waarvan de essentie luidt: “Hoe is het contact tussen ontwikkelaar en gemeente tot stand gekomen?”. Het college heeft in een extra vergadering op 10 juni naar aanleiding van deze vragen de gemeenteraad gevraagd om de bestemmingsplanwijziging van het perceel aan de Nico Bovenweg 44 van de agenda af te voeren omdat mogelijke artikelen in de krant de inhoudelijke behandeling in de raad in de weg zouden kunnen zitten. Dit verzoek is door de gemeenteraad op 15 juni 2021 ingewilligd.

In de tussentijd hebben verontruste bewoners van de Nico Bovenweg zich in een belangenstichting georganiseerd. Deze heeft bij de gemeente Renkum documenten opgevraagd. Dit zogenoemde Wob-verzoek is door de gemeente Renkum voldaan. Meer dan 150 documenten zijn aan de stichting ter beschikking gesteld.



Op 15 juni 2021 spreken het college en de gemeenteraad tevens af dat er een onafhankelijk onderzoek naar de totstandkoming van het contact met bijbehorende timing tussen gemeente en Toplevel Development/ TopVen Vastgoed Ontwikkeling BV wordt uitgevoerd. Op 17 juni is het college van B&W met de vraagstelling voor het onderzoek akkoord gegaan.

Voor de uitvoering van dit onderzoek heeft u KokxDeVoogd gevraagd om een offerte uit te brengen. Graag voldoen wij aan uw verzoek.



Opdracht

Uw opdracht richt zich op de wijze van totstandkoming van het contact tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente Renkum. Op basis daarvan hebben wij de volgende opdrachtformulering opgesteld.

Stel een feitenrelaas op over de periode van totstandkoming van de contacten tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Toplevel Development / TopVen Vastgoed Ontwikkeling BV dat inzicht geeft in de vraag 'hoe' het contact tot stand is gekomen

Ons onderzoek zal zich dus niet richten op de juridische, governance of beleidsmatige aspecten, maar zal zich enkel richten op de 'hoe'-vraag. Onderzoeksvragen die daarbij aan de orde kunnen komen zijn:

- Hoe is het contact tot stand gekomen?
- Op welke momenten is tot besluitvorming overgegaan en op basis van welke overwegingen is een besluit tot stand gekomen?
- Hoe heeft marktwerking plaatsgevonden (zijn andere partijen betrokken)?
- Hoe is de precontractuele fase doorlopen?
- Hoe is omgegaan met toezeggingen van marktpartijen, bestuurders of ambtelijke medewerkers en/of speelden er wellicht compensatie-afspraken uit andere ontwikkelingen een rol?
- Hoe past de transactie binnen het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld een integrale gebiedsontwikkeling) of is het een resultaat van een 'unsolicited proposal'?

Ons onderzoek zal zich richten op de feiten, gebeurtenissen en handelingen die hebben geleid tot het gemeentelijke besluit om de transactie met de ontwikkelcombinatie aan te gaan. Wij brengen de volgorde en 'timing' van gebeurtenissen met de twee bedrijven die de ontwikkelcombinatie vormen en de vertegenwoordigers van die combinatie in beeld. Wij rapporteren schriftelijk op een bondige wijze.

De goorloofdheid van de transactie is geen onderwerp van het onderzoek. Het door de heer Bregman uitgevoerde onderzoek wordt als vaststaand feit bij het onderzoek worden betrokken. Het onderzoek richt zich verder ook niet op de vraag of eventuele werkinstructies, gedragscodes of integriteitsregels geschonden zijn. Deze instructies, codes of regels kunnen niettemin wel een rol spelen in het op te stellen feitenrelaas.

Onze visie

Wettelijke en beleidskaders

Uitgangspunt voor ons onderzoek zijn de wettelijke kaders en de eigen beleidskaders van de gemeente Renkum. Het staat overheden vrij om vastgoed te vervreemden aan derden. Er bestaat geen wettelijke verplichting om een transparante biedingsprocedure vorm te geven. Wel moet vaststaan dat de transactie marktconform is. Niettemin is het wenselijk dat zorgvuldigheid wordt betracht bij het kopen of verkopen van vastgoed. Om die reden hebben sommige gemeenten gedragscodes vastgesteld of als uitgangspunt in



beleid vastgelegd dat alle vastgoedtransacties worden vormgegeven middels transparante biedingen. Als de gemeente Renkum deze heeft dan maken wij daarvan gebruik van.

Twee onderzoekslijnen in het feitenrelaas en de rapportage

Onze aanpak richt zich op het verkrijgen van inzicht in feiten en omstandigheden van de totstandkoming van het contact met de ontwikkelcombinatie. Wij richten onze aanpak op twee onderzoekslijnen:

- **Hoe is het contact met de ontwikkelcombinatie tot stand gekomen?**
- **Op welke momenten is tot besluitvorming overgegaan en op basis van welke overwegingen is een besluit tot stand gekomen?**

In de rapportage neem wij twee tijdbalken op die de belangrijke mijlpalen en besluiten markeren. Door het samenbrengen van die tijdbalken ontstaat inzicht in een belangrijke vraag: in hoeverre waren (privaatrechtelijke) handelingen 'afgedekt' door besluiten door de bevoegde organen of gemandateerde medewerkers en in hoeverre waren voor deze handelingen besluiten nodig.

Deze *rode draad* zal in het feitenrelaas en de rapportage steeds terug komen.

Zeer zorgvuldig proces

Bij het opstellen van een dergelijk feitenrelaas is het van belang dat alle stappen met een zorgvuldig proces worden doorlopen. Aan de voorkant maken wij daarom afspraken met de opdrachtgever over geheimhouding van onze onderzoekers.

Interviews dienen gebaseerd te worden op een reeds opgesteld feitenrelaas. In het proces maken wij ruimte voor hoor en wederhoor. Om die reden maken wij verslagen van alle interviews die ter goedkeuring worden voorgelegd aan betrokkenen.

Niet rechtmatige handelingen

Wij hebben op dit moment geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat er niet rechtmatige handelingen zouden zijn verricht. Toch zou dit wel aan de hand kunnen zijn. Op het moment dat we het vermoeden krijgen dat dit wel het geval is, kan dat betekenen dat wij ons gehouden achten om onze werkzaamheden op te schorten. Dit is belangrijk om te delen. Daarmee kan namelijk voorkomen worden dat verschillende onderzoeken elkaar negatief beïnvloeden. In ons startgesprek willen wij een procedure afspreken indien zich deze onverhoopte situatie zich voordoet en in het bijzonder welk orgaan van de gemeente in dat geval dient te worden betrokken.

Plan van aanpak

Onze aanpak is in het bijzonder gericht op het vaststellen, ordenen en met elkaar in verband brengen van feiten. Het plan van aanpak ziet er als volgt uit.



Ons plan van aanpak bestaat uit 4 stappen die hieronder nader staan beschreven.

Stap 1: Startoverleg

Het onderzoek begint met een startgesprek met de heer M. Reijnen. In het startgesprek bespreken we de onderzoeksaanpak, inventariseren we de benodigde documenten en bespreken we de concrete planning voor de uitvoering van het onderzoek, stellen we vast wie de aanspreekpunten voor praktische zaken zijn en hoe we de escalatieprocedure (zie paragraaf 3) inrichten. Ook stellen wij de onderzoeksvraag scherp, zodat we er gezamenlijk voor zorgen dat we met de juiste onderzoeksvraag 'op pad gaan'. Gezien het krappe tijdsplan van het onderzoek, stellen wij voor het startgesprek zo snel als mogelijk naar de gunning te voeren. Wij willen voorstellen het eerste gesprek 'in persoon' te voeren, zodat de onderzoeksaanpak grondig besproken kan worden.

Stap 2: Documentenstudie

We vervolgen ons onderzoek met een documentenstudie. Wij denken daarbij (in elk geval) aan de volgende stukken die beschikbaar zijn gesteld in het Wob-verzoek. Ervaring leert op basis de documentselectie voor het Wob-verzoek ook andere documenten relevant blijken.

Met de aangeleverde documenten stellen wij – voor intern gebruik - een eerste concept feitenrelaas op. Alle feiten, gebeurtenissen en handelingen worden daarmee geordend en in kaart gebracht.

Stap 3: Verdieping

In deze stap verwerken wij de resultaten van stap 2. Op basis van de bestudeerde documenten maken wij daarom een analyse van de verschillende deelvragen. Waar missen we nog zaken? Dit kan leiden tot aanvullende verzoeken voor documenten dan wel tot vragen voor te interviewen personen.

Bij uw vraag zijn naar onze inschatting de interviews van groot belang om inzicht in de feiten bij totstandkoming van de contacten tussen de gemeente en de ontwikkelaar/ontwikkelcombinatie. Wij denken dat er namelijk veel niet vast ligt over deze fase.

Wij schetsen van tevoren aan de te interviewen personen het doel en de aard van het gesprek. Onze eigen voorbereiding richt zich op het – voor eigen gebruik - opstellen een interviewleidraad. Wij maken concept-verslagen die voor wederhoor aan de betrokkenen worden voorgelegd. Dit biedt de gelegenheid om feitelijke onjuistheden te constateren en (uiteraard) aan te passen.



De interviews worden in alle gevallen afgenomen door twee onderzoekers van KokxDeVoogd. Norbert de Blaay zal in ieder geval een eventueel interview met een betrokken bestuurder afnemen. Wij gaan – gelet op de korte doorlooptijd – uit van vijf interviews. In het startgesprek zal worden bepaald welke vijf personen uitgenodigd kunnen worden. Tijdens het startgesprek bepalen wij of kan worden volstaan met deze vijf personen of dat binnen de onderzoeksperiode meer personen moeten worden geïnterviewd.

Het bijwonen van een interview door personen van buiten de organisatie (zoals een voormalig wethouder) van de gemeente Renkum zal in principe plaatsvinden op basis van vrijwilligheid. Wij maken tijdens het startgesprek graag afspraken over de inhoud en verzending van de (formele) uitnodigingsbrief aan deze externe betrokkenen. In onze ervaring werken externe partijen veelal op basis van vrijwilligheid mee aan het inzichtelijk maken van de feiten, op dit moment kunnen zij echter nog niet worden verplicht mee te werken.

Stap 4: Rapportage

Op basis van stap 3 stellen wij het feitenrelaas op. Hierin wordt een onderscheid gemaakt naar de feiten en gebeurtenissen die we hebben geconstateerd op basis van documenten en handelingen dan wel gebeurtenissen die we op basis van de interviews hebben vernomen. Dit is belangrijk om te vermelden in het feitenrelaas.

In het feitenrelaas worden door ons geen eigen meningen, conclusies of aanbevelingen gedaan. Wij beschrijven zo feitelijk mogelijk alle zaken die wij uit documenten en gesprekken hebben geconstateerd. Wij ordenen deze in de tijdslijn naar de wijze waarop het contact en de contracten tot stand zijn gekomen en de besluitvorming daaromtrent.

Het feitenrelaas leveren wij als onafhankelijke onderzoekers op aan de heer Reijnen. Wij lichten het feitenrelaas toe aan hem en zullen eventuele vragen beantwoorden. Wij zullen het feitenrelaas – als onafhankelijke onderzoekers - na oplevering aan de heer Reijnen niet meer aanpassen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid ons feitenrelaas toe te lichten in de raad of raadscommissie,

Al onze werkzaamheden zijn erop gericht om vóór 5 augustus 2021 de definitieve eindrapportage gereed te hebben.

Beogd onderzoeksteam

Wij willen graag onze kennis en ervaring voor u inzetten. Voor uw opdracht is ons voorstel om een ervaren team in te zetten dat bestaat uit Arnold de Boer (projectleider) en Norbert de Blaay en Roos Molendijk.



Arnold de Boer Het onderzoek zal worden door Arnold de Boer worden begeleid. Arnold is een senior bestuurlijk adviseur met ruime ervaring in de publiek-private verhoudingen in het ruimtelijk en vastgoeddomein. Hij heeft ruim 20 jaar ervaring met gemeentelijke grondtransacties en gemeentelijk grondbeleid (bij Deloitte Real Estate Public Sector). Zo adviseerde hij over samenwerking en geschillen tussen overheden en projectontwikkelaars, private opdrachtnemers en maatschappelijke, ook contracteerde tussen gemeenten en ontwikkelaars. Hij onderzocht verschillende vastgoedtransacties in de publieke sector van gemeenten, provincies en corporaties (waaronder de majeure vastgoedtransacties van Rochdale). Hij schreef de Handreiking Wet markt en overheid over de gedragsregels voor overheden bij hun economische activiteiten. Arnold is tevens plaatsvervangend rechter voor vastgoed, Wob-, ruimtelijke- en milieugeschillen bij Rechtbank Overijssel.



Norbert de Blaay is partner en één van de oprichters van KokxDeVoogd. Als bestuurskundige is hij geïnteresseerd in het openbaar bestuur, en is hij gedreven om met zijn onderzoek en advieswerkzaamheden de overheid elke dag weer een beetje betere te maken. De afgelopen 14 jaar heeft hij naast verschillende adviesopdrachten, de bouw en doorontwikkeling van samenwerkingsverbanden, talloze rekenkameronderzoeken uitgevoerd. Hij weet zich vaak complexe dossiers gemakkelijk eigen te maken, beschikt over de vaardigheden om tot de kern van het vraagstuk door te dringen en weet onderzoeksresultaten goed te vertalen naar concrete bestuurlijke conclusies en aanbevelingen. Op dit moment begeleidt hij de raadsenquête van de Raad van gemeente Amsterdam naar het AEB (het Amsterdamse afvalverwerkingsbedrijf). Norbert is analytisch en bestuurlijke sensitief.



Roos Molendijk is onderzoeker en adviseur bij KokxDeVoogd Haar juridische achtergrond en haar opgedane werkervaring in zowel de advocatuur als bij de overheid, maakt dat zij makkelijk verbinding maakt tussen de juridische en bestuurskundige aspecten van een project.

Roos heeft al een flinke dosis ervaring opgebouwd met de uitvoering en ondersteuning van advies- en onderzoeksopdrachten voor zowel de publieke als de semipublieke sector. Zij is inhoudelijk gedreven, nauwkeurig, beschikt over een kritisch-onderzoekende houding en zij is gewend te opereren in een politiek/bestuurlijk gevoelige context.



Specifiek voor deze opdracht zet zij haar kennis en expertise voor het doen van gedegen onderzoek naar het feiten en de inventarisatie van de *lessons learnt* uit andere (rekenkamer)onderzoeken. De ervaring die zij eerder heeft opgedaan bij eerdere evaluaties van samenwerkingsvraagstukken neemt zij mee in deze opdracht.

Desgewenst kunnen de Cv's van Arnold, Norbert en Roos aan u worden toegezonden.

Planning

Het onderzoek vindt in een zeer korte periode plaats. De periode juli tot 5 augustus 2021 is de periode waarin het onderzoek feitelijk wordt uitgevoerd.

Voor het uitvoeren van dit onderzoek is dat voldoende in tijd indien de personen die wij willen interviewen ook beschikbaar zijn. Dat kan digitaal of fysiek. De concrete planning willen we in het startgesprek graag definitief afstemmen op uw wensen.

Raming capaciteit en kosten

Uitgaande van de voorgestelde aanpak en planning, komen wij tot de volgende raming van capaciteit en kosten:

Omschrijving	Arnold de Boer	Norbert de Blaay	Roos Molendijk
Stap 1: Startoverleg			
Startgesprek	0,25	0,25	
Stap 2: Documentstudie			
Bestuderen documenten	1,5		1
Stap 3: Verdieping			
Opstellen eerste bevindingen en deze verwerken tot conceptfeitenrelaas	1,5		1,5
Vijf Interviews (planning, voorbereiding, afnemen)	2	0,5	1
Verslaglegging en wederhoor verslagen	1		1
Additionele interviews (verslaglegging en wederhoor verslag)	P.M.	P.M.	P.M.
Stap 4: Rapportage			
Afronden feitenrelaas	1	0,75	
Presentatie raad	P.M.	P.M.	
TOTAAL AANTAL DAGEN	7,25	1,5	4,5
Dagtarieven (exclusief btw)	€ 1375,-	€ 1375,-	€ 1375,-
TOTALE KOSTEN		€18.218,75,-	

De totale kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden komen daarmee maximaal op €18.218,75,- (exclusief BTW, inclusief reis- en verblijfkosten).

Bij de uitvoering van de werkzaamheden brengen wij alleen de werkelijke gemaakte uren in rekening. Het totaalbedrag is dan ook een maximumbedrag. Mochten er aanvullende werkzaamheden worden verricht dan worden deze eerst uitdrukkelijk afgestemd met de opdrachtgever en pas uitgevoerd na schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.



Waarom KokxDeVoogd?

KokxDeVoogd is in 2012 gestart door een aantal adviseurs dat bij Berenschot werkzaam was. Inmiddels werken er 20 adviseurs en 8 associés bij KokxDeVoogd, met een achtergrond in o.a. bestuurskunde, politicologie, bedrijfskunde en rechtsgeleerdheid.

Wij adviseren publieke- en semipublieke instellingen over allerlei vormen van samenwerking en begeleiden deze organisaties in het proces om tot samenwerking te komen of samenwerking te verbeteren. In dat kader voeren wij ook regelmatig evaluaties en onderzoeken uit, bijvoorbeeld in opdracht van o.a. rekenkamers, gemeenten en waterschappen en ministeries.

Tot slot

Wij worden gedreven door het goed laten werken de publieke sector en de samenwerkingen die binnen en vanuit deze sector ontstaan. Daarom willen wij graag dit onderzoek voor u uitvoeren. Wij vertrouwen erop dat dit tot uitdrukking komt in onze offerte, door de combinatie van inzet van ervaren adviseurs met kennis van het werkveld, een goed plan van aanpak en een realistische prijs. Wij zijn erg enthousiast om samen met u dit onderzoek te doen en staan borg voor een kwalitatief goede en tijdige uitvoering ervan. Graag lichten wij het voorstel nader aan u toe.

Bij opdrachtverlening vragen wij uw medewerking om binnen 3 maanden samen te evalueren of de uitvoering van de opdracht qua inhoud, proces en relatie met de opdrachtgever aan uw verwachtingen voldeed.

Indien u akkoord gaat met dit voorstel, ontvangen wij graag een ondertekend exemplaar retour.

Met vriendelijke groet,

Norbert de Blaay
Adviseur / Partner KokxDeVoogd

Voor akkoord
Gemeente Renkum

De heer M. Reijnen
Manager Ruimtelijk Domein gemeente Renkum