

**Gemeente Renkum**

Van
College

Kenmerk

Aan
Gemeenteraad

Kopie aan
M. Sandmann
B. Streefkerk
B. Vermeulen

Datum
23 maart 2021

Onderwerp
Beantwoording vragen project Bovenparck d.d. 1
maart 2021

Vragen van de fractie van GemeenteBelangen

Op 1 maart 2021 heeft de heer Paul Janssen namens de fractie van GemeenteBelangen bij wethouder Mark Sandmann documenten van het project Bovenparck opgevraagd. Deze documenten wil hij graag delen met alle raads- en commissieleden, afhankelijk van de status openbaar of vertrouwelijk. Het gaat om:

1. De onafhankelijk taxatie van het Moviera perceel/terrein op basis waarvan de financiële transactie tussen Moviera en gemeente en projectontwikkelaar is gebaseerd.
2. De onderbouwing / argumentatie waaruit de gunning aan de huidige projectontwikkelaar blijkt.

Vertrouwelijk

Allereerst wijzen wij u er op dat de gevraagde documenten op dit moment nog de status "niet openbaar" hebben en daarmee een vertrouwelijk karakter als bedoeld in artikel 2:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat op u een geheimhoudingsplicht rust. Conform het door u op 30 oktober vastgestelde "Protocol geheimhouding, beslotenheid en vertrouwelijkheid" zullen de opgevraagde stukken beveiligd in het raadsinformatiesysteem moeten worden geplaatst.

Een vergelijkbaar verzoek om documenten is door een derde opgevraagd via een Wob verzoek. Naar aanleiding van dit verzoek zullen wij – na raadpleging van belanghebbenden – een afweging moeten maken over de openbaarheid van de stukken. Op basis van deze afweging kan de status van niet-openbaarheid van deze stukken wijzigen. Hierover zullen wij u tijdig informeren.

Beantwoording vraag 1: De onafhankelijk taxatie van het Moviera perceel/terrein op basis waarvan de financiële transactie tussen Moviera en gemeente en projectontwikkelaar is gebaseerd.

Het gaat hier om drie stukken en twee bijlagen.

- Er is voor de onderhandelingen met Moviera (voor de aankoop) een taxatie opgesteld door DTZ. Dit gebeurde in opdracht van de gemeente maar in nauwe samenwerking met Moviera.
- Voor de getaxeerde waarde wilde Moviera niet verkopen. De gemeente heeft toen de WOZ waarde genomen als het bedrag dat we maximaal wilden betalen (voor de aankoop).
- Nadat de aankoop rond was is er met TopVen en de omwonenden en andere betrokkenen gewerkt aan de stedenbouwkundige kaders. Toen deze vastgesteld waren door de raad is door Stadskwadrant een grondwaardebepaling gemaakt inclusief twee bijlagen. Deze is gebruikt in de onderhandelingen met TopVen (voor de verkoop).

Voor de volledigheid de exacte prijzen: Voor de aankoop is aan Moviera €1.850.000 betaald en zal bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning nog eens €128.000 betaald worden. Voor de verkoop ontvingen wij van TopVen €3.000.000. Hiervan moet wellicht nog een bedrag van globaal €236.000 overdrachtsbelasting worden afgedragen. Hierover zijn wij met de belastingdienst in gesprek.

Sinds de aan- en verkoop heeft Moviera meerdere malen bij oud wethouder Jasper Verstand aangegeven achteraf niet gelukkig te zijn met het bedrag dat wij hen hebben betaald. Dit kwam doordat wij er veel meer voor hebben ontvangen van TopVen. Het is daarom aannemelijk dat zij het niet zouden waarderen als deze stukken met voor hen strategische informatie openbaar gemaakt worden. In het kader van het Wob verzoek zal Moviera hierover haar zienswijze worden gevraagd. TopVen heeft de grondwaardebepaling van Stadskwadraat inmiddels gezien en heeft geen bezwaar tegen openbaar maken. Het college heeft bepaald dat deze beantwoording en de stukken in eerste instantie vertrouwelijk met de raad worden gedeeld. Zoals hierboven aangegeven zal het college in het kader van het Wob verzoek een afweging maken over de openbaarheid van de stukken.

Beantwoording vraag 2: De onderbouwing / argumentatie waaruit de gunning aan de huidige projectontwikkelaar blijkt.

Hierover zijn drie stukken beschikbaar:

- Een notitie van Bregman Advisering uit 2016
- De beantwoording van de raadsragen van de VVD in 2018
- De beantwoording van de raadsragen van de PRD in 2019

Deze stukken zijn (als vanzelfsprekend) al met de raad gedeeld en openbaar. Er is vaker met de raad en raadsleden gesproken over waarom de huidige projectontwikkelaar het gebied "mocht" kopen, tijdens cockpit overleggen maar ook tijdens speciaal voor dit project belegde vergaderingen. De argumentatie is om kort te gaan:

TopVen is via de media op het spoor van dit project gekomen en heeft zelf contact met de gemeente gezocht. Zij hadden veel ervaring met geslaagde participatieprojecten. Daarnaast waren zij financieel en qua organisatie in staat om het project te kopen en te ontwikkelen. Ook boden zij een goede prijs. Er is intensief overleg met de heer Bregman, hoogleraar Bouwrecht en Jurist Gebiedsontwikkeling gevoerd, over de mogelijkheden en beperkingen van een één op één verkoop en een aanbesteding of prijsvraag. De voordelen van een één op één verkoop waren de kortere procedure, de slagingskans, de hogere opbrengsten en de flexibiliteit voor inspraak van inwoners. Zodoende is ervoor gekozen met TopVen in zee te gaan.

Onderwerp

Moviera, beantwoording vragen project Moviera

Datum

12 juni 2018

Kenmerk

77442

Pagina

2 van 2