

Aan de gemeenteraad

IBAN NL02BNGH0285007076
KvK 09215649

Datum
28 maart 2024

Onderwerp
Verkoopproces 't Klooster

Beste Raadsleden,

Inleiding

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de locatie 't Klooster aan de Utrechtseweg in Renkum. De locatie Klooster is in eigendom van de gemeente Renkum. Al sinds 2017 wordt er gewerkt aan de verkoop van deze locatie. In 2018 is een openbaar verkoopproces gestart, maar dit heeft niet geleid tot het gewenste resultaat. De biedingen waren dermate laag dat de beoogde opbrengst niet is behaald. Het proces is beëindigd, en in 2019 is een nieuw onderhands verkoopproces opgestart. Tot op heden heeft de formele gunning aan de beoogde ontwikkelende partij niet plaatsgevonden.

Eind 2021 heeft de hoge raad een vonnis uitgesproken in het bekende 'Didam-arrest'. Kort samengevat betekent dit bij o.a. gronduitgifte dat overheden bij de verkoop van een grondpositie gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om een grondpositie te verkopen aan een partij naar keuze, maar daarvoor voldoende openbaar de markt moet uitnodigen. De gemeente Renkum heeft in 2022 een juridisch advies ingewonnen om te onderzoeken wat de impact is voor de lopende projecten, waaronder 't Klooster. Conclusie was dat het verkoopproces niet helemaal zorgvuldig was doorlopen, maar dat we dit door de voorgenomen gunning openbaar te publiceren dit konden corrigeren.

Begin 2024 heeft de Gelderlander n.a.v. de beantwoording van LAB vragen (u toegezonden d.d. 12 december 2023) een artikel geschreven over 't Klooster. Als gevolg van dit artikel heeft de gemeente Renkum, met een afschrift aan de raad een brief ontvangen van een ontwikkelaar die ook betrokken was bij de aanbesteding in 2019, maar die een afwijzing heeft ontvangen. Deze brief is aanleiding voor het college om u middels deze brief te informeren.

Wordt de voorgenomen gunning nog gepubliceerd?

Het verkoopproces dat in 2019 is opgestart lijkt niet geheel zorgvuldig te zijn doorlopen. Dit blijkt uit het juridisch onderzoek van 2022. Desondanks was het voornemen van het college om, op basis van hetzelfde juridisch advies, de voorgenomen gunning toch te publiceren zodat belanghebbende

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

F. (Frits) van Drie

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk
154547

f.van.drie@renkum.nl

Bijlage

partijen hierop hun zienswijzen konden indienen.

Omdat vooruitlopend op de publicatie inmiddels duidelijk is dat één van de partijen zienswijze zal indienen is de publicatie niet meer nodig en is inmiddels het besluit genomen om het verkoopproces te beëindigen en de locatie niet te gunnen.

Waarom dit besluit?

Zoals bovenstaand is aangegeven hebben wij ons op dit dossier in 2022 juridisch laten adviseren. Het opgestelde advies was: het verkoopproces is niet helemaal zorgvuldig gegaan, maar dit kan worden gerepareerd door het voorgenomen gunningsbesluit 'Didam-proof' te publiceren op de daarvoor bestemde platforms. Op het moment dat er tegen dit voorgenomen besluit geen bezwaar zou komen, kon er definitief worden gegund. Wel wordt bij het juridisch advies deze opmerking gemaakt: *Worden er zienswijzen ingediend, dan zal aan de hand van de zienswijzen beoordeeld moeten worden of het één-op-één-traject met de beoogde ontwikkelaar wordt voortgezet. Aangezien (bepaald) niet zeker is dat de rechter de gemeente in het kader van een door een potentiële gegadigde aangespannen juridische procedure zal toestaan één-op-één aan de beoogde ontwikkelaar te gunnen, moet de gemeente er rekening mee houden dat het advies in dat geval zal zijn om een nieuwe selectieprocedure te starten.*

Naar aanleiding van deze juridische motivatie hebben wij besloten om dit verkoopproces toch door laten gaan, mits er geen bezwaren zouden worden ingediend tegen de voorgenomen gunning.

Andere overwegingen die meespeelden in deze keuze zijn:

- We willen voortgang op de woningbouw in de gemeente Renkum en een nieuwe procedure stagnatie betekent
- We willen het risico op schadeloosstelling van de tot nu toe beoogde ontwikkelaar zo laag mogelijk hebben
- We schatten het risico op bezwaren laag in.

De publicatie is om verschillende redenen (waaronder de beschikbare capaciteit en de afstemming van het gewenste programma in de raadsontmoeting) tot op heden niet gepubliceerd.

Ondertussen heeft de gemeente Renkum van één van de partijen die in 2019 ook in aanmerking wilde komen voor deze ontwikkeling een brief ontvangen. Deze brief staat ook geagendeerd op de agenda van de raadscommissie d.d. 10 april 2024. Naar aanleiding van deze brief is er ambtelijk een gesprek gevoerd met deze ontwikkelende partij. Tijdens dit gesprek is transparant gesproken over het proces en de nog te nemen stappen. Hoewel dit (nog) niet schriftelijk is bevestigd, heeft die partij aangegeven bezwaar te zullen maken als de voorgenomen gunning wordt gepubliceerd. Omdat we na het vorige juridische advies nu inmiddels twee jaar verder zijn en de brief van deze ontwikkelaar hebben ontvangen hebben we Tenderpeople, (onze adviseur bij de Tender Bram Streeflandweg) als deskundige partij bij 'het tenderen' van grondposities gevraagd om het dossier opnieuw te bekijken, en met de huidige kennis en stand van zaken ons te adviseren. Kort samengevat is de conclusie van deze partij: het verkoopproces in 2018 is op de juiste wijze uitgevoerd, inclusief de beëindiging van dit proces. In 2019 zijn er door de toenmalige projectorganisatie twee partijen uitgenodigd om opnieuw een inschrijving te doen. Bij deze inschrijving zijn de randvoorwaarden dusdanig gewijzigd, dat de biedingen voor deze locatie substantieel konden worden verhoogd. Deze wijzigingen zijn dus 'wezenlijke wijzigingen' en daarom had ook andere partijen opnieuw de mogelijkheid geboden moeten worden om in te kunnen schrijven. De conclusie op basis van deze constatering wijkt niet af van het eerdere advies. Er zijn twee keuzes: of de voorgenomen gunning wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (cf. eerdere juridische advies) of het verkoopproces wordt opnieuw gestaakt, en er wordt een nieuw proces opgestart. Omdat inmiddels duidelijk is dat minimaal één partij gebruik maakt van het recht om bezwaar aan te tekenen tegen de voorgenomen gunning, en het allerminst zeker is dat deze

Onderwerp

Verkoopproces 't Klooster

Datum

28 maart 2024

Ons kenmerk

154547

Pagina

2 van 3

gunning 'bij de rechter' stand houdt adviseert Tenderpeople om deze voorgenomen gunning niet te publiceren en het verkoopproces te beëindigen.

Wat is de impact van dit besluit?

Het besluit om dit verkoopproces te beëindigen is aan de beoogde ontwikkelende partij medegedeeld en een bestuurlijk overleg om dit besluit toe te lichten zal op korte termijn plaatsvinden. Omdat er tot op heden geen (intentie)overeenkomst tussen partijen is ondertekend (de zgn. precontractuele fase), waarin doorgaans de gevolgen van het afbreken van een onderhandeling worden neergelegd zal dit gesprek het begin zijn van meerdere gesprekken om hier in gezamenlijkheid duidelijkheid over te krijgen. Het risico op een schadeclaim vanuit de beoogde ontwikkelaar, met als argument dat al een deel van het ontwikkelproces is doorlopen, is substantieel. Ook deze eventuele schadevergoeding zal onderwerp zijn van de gesprekken: is deze terecht, en zo ja: wat is de hoogte van schadevergoeding?

Graag verwijzen wij in verband met het bovenstaande ook naar de beantwoording van de LAB vragen d.d. 12 december 2023 waarin een en ander is toegelicht over het vertrouwensbeginsel.

Tot slot

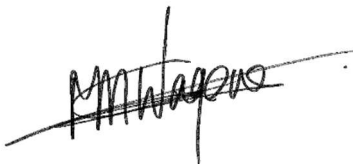
Het proces wat is doorlopen bij de verkoop van 't Klooster voldoet niet aan de huidige eisen die gesteld worden aan een verkoopproces, maar waren voor die tijd 'in den lande' niet ongebruikelijk. Nu inmiddels duidelijk is dat er minimaal één bezwaar wordt ingediend tegen de voorgenomen gunning is het voor ons duidelijk om niet verder te gaan met dit verkoopproces. Hoewel wij dit uiteraard betreuren, biedt dit wellicht ook weer nieuwe kansen voor de invulling van deze locatie. Wij zullen dan de kaderstelling zo spoedig mogelijk in goed overleg met de directe omwonenden weer oppakken en deze te zijner tijd aan u ter besluitvorming voorleggen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Onderwerp

Verkoopproces 't Klooster

Datum

28 maart 2024

Ons kenmerk

154547

Pagina

3 van 3