



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

Feitenrelaas transactie Nico Bovenweg 44 Oosterbeek

Onderzoekers Roos Molendijk en Arnold de Boer

Het project



Onderzoeksvraag

De gestelde vraag

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

Dus alleen de hoe-vraag!

De gestelde hoofdvraag heeft niet het oogmerk om verklaringen voor gebeurtenissen op merites te beoordelen of om deze te toetsen op doelmatigheid, doeltreffendheid of rechtmatigheid.



Verantwoording

Aanpak en verantwoording

- Tijdelijk op basis van Wob-dossier en verstrekte info door geïnterviewden (tegen elkaar aan gehouden).
- Interviews (oud-portefeuillehouder, projectmanager, jurist, ontwikkelaars), vaststellen verslagen door geïnterviewden.
- Openbare bronnen (bijvoorbeeld KvK).
- Gesprekken met betrokken vastgoedadviseur en bevestiging gesprek.
- Gesprek met het stichtingsbestuur van omwonenden.
- Onderzoekperiode juli 2016 – augustus 2019.
- KDV kan niet onder ede horen.
- Rapportage volledige verantwoordelijkheid KokxDeVoogd.

Tijdlijn



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

2016

3-7-16 | Verlening exclusiviteit [Moviera](#)

7-7-16 | **MT-besluit budget**

26-9-16 | Gemeentelijke verkavelingsstudie

7-12-16 | Eerste verkoopaanbieding [Moviera](#)

23-1-17 | Notitie ontwikkelpotentie [Moviera](#)

2017

13-7-17 | Intern memo [koopovk Moviera](#) en projectplan

9-10-17 | **Besloten raad over [ovk Moviera](#)**

7-11-17 | **Collegebesluit over koop en doorverkoop**



16-1-18 | Gemeentelijk verzoek grondbieding

8-2-18 | Eerste grondbieding [TopLevel](#)

2018

14-4-19 | **Raadsbesluit kaders ontwikkeling**

22-8-19 | **Collegebesluit over verkoop [TopLevel](#)**

2019

26-8-19 | Ondertekening koopovereenkomst

7-11-17

7-11-17 | **Collegebesluit over koop en doorverkoop**

16-11-17 | Ondertekening overeenkomst Moviera

20-11-17 | Bericht in de Gelderlander

28-11-17 | Gesprek vastgoedadviseur en TopLevel

30-11-17 | Gesprek gemeente en Bregman Advisering

1-12-17 | Ambtelijk contact TopLevel

5-12-17 | Ambtelijk gesprek TopLevel

6-12-17 | Bevestiging gesprek TopLevel

19-12-17 | Ondertekening geheimhoudingsverklaring

21-12-17 | Advies Bregman Advisering (1 op 1)

16-1-18

16-1-18 | Gemeentelijk verzoek grondbieding

Drie Verwonderpunten



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

Drie nadere vragen....

- Op welk moment en waarom is er besloten voor één-op-één gunning?
- Welke feiten hebben geleid tot de versnelling in het dossier eind 2017 en begin 2018?
- Hoe heeft onduidelijkheid over het eerste contact kunnen ontstaan?



Eén op één-gunning

- In de beschikbare documenten is geen expliciete keuze gemaakt om tot één-op-één gunning over te gaan. Ook is geen (gemandateerd) collegebesluit om die keuze te maken in het onderzoeksdossier aangetroffen.
- In het memo van 13 juli 2017 gericht aan de portefeuillehouders wordt gesproken over 'de initiatiefnemer', over 'een marktpartij' en 'de te selecteren marktpartij'. In het memo wordt niet ingegaan op de wijze waarop de markt wordt betrokken bij de ontwikkeling van het project. Ook is geen shortlist van potentiële ontwikkelaars opgenomen.
- Het zoeken van één geschikte partij is naar zeggen van de projectmanager wel onderwerp van gesprek geweest in bila's en po's met de ambtelijk opdrachtgever en portefeuillehouder. Dit is niet vastgelegd. Ook is contact gezocht met Bregman Advisering.

Bevinding

Niet kan worden vastgesteld wanneer de gemeentelijke (ambtelijke) wens is ontstaan om één-op-één te gaan gunnen. Wel kan worden vastgesteld dat al in juli 2017 de planning geen rekening hield met een selectie- of aanbestedingsprocedure.

Versnelling december 2017



A vertical timeline with a brown bar. Two orange circles mark the start (7-11-17) and end (16-1-18) of the period. Text entries are listed to the right of the bar.

| | |
|----------|--|
| 7-11-17 | 7-11-17 Collegebesluit over koop en doorverkoop |
| 16-11-17 | 16-11-17 Ondertekening overeenkomst <u>Moviera</u> |
| 20-11-17 | 20-11-17 Bericht in de Gelderlander |
| 28-11-17 | 28-11-17 Gesprek vastgoedadviseur en TopLevel |
| 30-11-17 | 30-11-17 Gesprek gemeente en Bregman Advisering |
| 1-12-17 | 1-12-17 Ambtelijk contact TopLevel |
| 5-12-17 | 5-12-17 Ambtelijk gesprek TopLevel |
| 6-12-17 | 6-12-17 Bevestiging gesprek TopLevel |
| 19-12-17 | 19-12-17 Ondertekening geheimhoudingsverklaring |
| 21-12-17 | 21-12-17 Advies Bregman Advisering (1 op 1) |
| 16-1-18 | 16-1-18 Gemeentelijk verzoek grondbieding |

De ontwikkelaar meldt zich bij de gemeente, vóór het moment dat de gemeente een partij of partijen heeft benaderd.

Het kennismakingsgesprek met de ontwikkelaar op 5 december 2017 leidt ertoe dat in een periode van twee weken deze ontwikkelaar in de gelegenheid wordt gesteld om een uitnodiging te ontvangen ‘tot het doen van een vrijblijvend aanbod’.

Aangegeven is dat de snelheid van gemeentelijk handelen mede werd verklaard door de gemeentelijke wens en noodzaak om snel tot ontwikkeling over te gaan. Zo kon financieel risico worden beperkt.

Nadat de ontwikkelaar gemeentelijke stukken heeft ontvangen, is op 16 januari 2018 een formele brief aan de ontwikkelaar verzonden om met inachtneming van in de brief gestelde voorwaarden een grondaanbieding te doen.

Bevinding

De versnelling is verklaard door de druk die werd gevoeld bij de gemeente om de grondpositie door te zetten aan een marktpartij, de ontwikkelaar heeft vervolgens snel stappen gezet.

Ruis over totstandkoming contact (perspectief ontwikkelaar)

In het schriftelijke dossier zijn slechts twee sporen herleidbaar naar het eerste contact. De mail van de ontwikkelaar van 1 december 2017 bevat datavoorstellen voor een afspraak met de projectmanager ('geachte heer'), de mail van 6 december 2017 spreekt over de 'prettige kennismaking' op 5 december 2017 met de projectmanager. De ontwikkelaars:

- Werken met 4-5 vastgoedadviseurs die in de meeste regio's van Nederland actief zijn en die hen (tegen een fee) op de hoogte houden van kansrijke ontwikkelingen;
- Hebben voorheen niet in Renkum en omgeving gewerkt en geen 'warme' contacten en hadden binnen de gemeente of Moviera;
- De projectmanager (en portefeuillehouder) niet persoonlijk of beroepsmatig kenden;
- Op 21 november 2017 getipt zijn door een vastgoedadviseur uit de regio Deventer;
- Op 28 november 2017 een afspraak hebben gehad met deze vastgoedadviseur, die hen het berichtje uit De Gelderlander van 20 november 2017 heeft overhandigd;
- Deze vastgoedadviseur heeft via het algemene nummer van de gemeente geïnformeerd welke ambtelijke adviseur het dossier behandelt;
- Op 1 december met de projectmanager een afspraak hebben gemaakt na op die datum een mail te hebben verzonden;
- Deze ambtelijke fysieke afspraak heeft op 5 december plaatsgevonden.

Ruis over totstandkoming contact (perspectief gemeente)

De ambtelijke projectmanager is in ons gesprek bevestigd dat hij:

- Deze ontwikkelaars persoonlijk en beroepsmatig niet kende;
- Tevens als eigenaar van een eigen vastgoed/ontwikkelbedrijf geen contacten had of eerder heeft gehad met de ontwikkelaars, en er ook geen connectie is benut voortvloeiende uit eerdere dienstverbanden bij VolkerWessels;
- Dat geldt ook voor de voormalige werkgever (AM) van beide directeuren van ontwikkelaar;
- Een gesprek op 5 december 2017 heeft gevoerd met de beide directeuren.

Wij hebben gesproken met de vastgoedadviseur uit de regio Deventer. Deze adviseur heeft de bovenstaande gang van zaken bevestigd.

Resumé



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.



Hoe is het contact tot stand gekomen?

In het **schriftelijke dossier** zijn geen aanwijzingen gevonden voor de veronderstelling dat de ontwikkelaar reeds voor 20 november 2017 (de datum van publicatie in De Gelderlander) op de hoogte was van de ontwikkeling.

In de **gesprekken en interviews** is een navolgbare reeks van gebeurtenissen geschetst van de totstandkoming van het eerste contact. Deze reeks sluit aan bij het schriftelijke dossier. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkelaars zijn getipt door een vastgoedadviseur nadat het bericht over de ontwikkeling in De Gelderlander is gepubliceerd.



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

KokxDeVoogd B.V. | Kokermolen 8 | 3994 DH Houten
www.kokxdevoogd.nl | info@kokxdevoogd.nl | 088 - 116 40 00
KokxDeVoogd bevindt zich in het pand van Offices XL.