



KokxDeVoogd

De staat van morgen. Start vandaag.

Onderzoek transactie Nico Bovenweg

Oosterbeek

Feitenrelaas en bevindingen

Gemeente Renkum

4 augustus 2021

Onderzoekers: Roos Molendijk en Arnold de Boer

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1 Vooraf	2
1.2 Onderzoeksvraag en afbakening	2
1.3 Onderzoeksaanpak en -verantwoording	3
2. Feitenrelaas	5
2.1 Onderhandelingen met Moviera over aankoop door de gemeente: juni 2016 – 20 juli 2017.....	5
2.2 Het besluiten over de koopovereenkomst met Moviera: 9 oktober 2017 – 7 november 2017 ...	8
2.3 De buitenwacht wordt op de hoogte gebracht: 7 november 2017 – 28 november 2017:	9
2.4 Een partij meldt zich: 20 november 2017 – 16 januari 2018.....	11
2.5 Ontwikkelproces en onderhandelingen leiden tot een koopovereenkomst: 8 februari 2018 – 26 augustus 2019	15
3. Tijdlijn.....	18
4. Bevindingen	20
4.1 Hoofdvraag en voorafgaande vragen	20
4.1.1 Eén-op-één gunning	20
4.1.2 Versnelling december 2017 en januari 2018.....	21
4.1.3 Ruis over het tot stand komen van het contact tussen de gemeente en ontwikkelaar	22
4.2 Hoe is het contact tot stand gekomen?	23
Bijlage 1 Ontvangen en geraadpleegde documenten	24
Bijlage 2 Offerte KokxDeVoogd.....	29

1. Inleiding

1.1 Vooraf

Voor het onderzoek naar het project Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek hebben wij een feitenrelaas opgesteld om inzicht te kunnen geven in het proces dat heeft geleid tot de aankoop van de Moviera-locatie en de verkoop aan een ontwikkelcombinatie.

Deze rapportage begint met dit feitenrelaas. Dit feitenrelaas bevat louter de feiten die zijn gedestilleerd uit de aan ons toegestuurde documenten en de door ons gevoerde gesprekken. Hierin zijn geen eigen meningen, conclusies of aanbevelingen opgenomen.

Na het feitenrelaas hebben wij de bevindingen opgenomen. Deze bevindingen geven een antwoord op de gestelde onderzoeksvragen en enkele vragen die tijdens het onderzoek naar voren zijn gekomen. De bevindingen bevatten ook geen meningen, conclusies of aanbevelingen.

1.2 Onderzoeksvraag en afbakening

De opdracht richt zich op de wijze van totstandkoming van het contact tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente Renkum. Op basis daarvan is de volgende opdrachtformulering opgesteld:

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

Ons onderzoek heeft zich dus niet gericht op de juridische-, governance- of beleidsmatige aspecten, maar enkel op de 'hoe'-vraag. Ons onderzoek heeft zich gericht op de feiten, gebeurtenissen en handelingen die hebben geleid tot het gemeentelijke besluit om de transactie met de ontwikkelcombinatie aan te gaan. Wij beogen de volgorde en 'timing' van gebeurtenissen zo volledig mogelijk in beeld te brengen.

Voor de volledigheid: de goorloofdheid van de transactie is geen onderwerp van het onderzoek. Het in 2017 door Bregman advisering uitgebrachte advies (over de juridische mogelijkheid tot het één-op-één gunnen aan een marktpartij) is dan ook als vaststaand gegeven bij het onderzoek betrokken. In onze offerte (zie **Bijlage 2**) hebben wij vermeld dat, indien ons blijkt dat niet-rechtmatige handelingen zijn verricht, wij onze werkzaamheden staken. Wij hebben gedurende het onderzoek geen aanleiding gezien dit te doen.

1.3 Onderzoeksaanpak en -verantwoording

De onderzoekers hebben op maandag 19 juli 2021 de beschikking gekregen over het dossier dat in het kader van het Wob-verzoek ter beschikking is gesteld. Het digitale dossier was in verschillende mappen en in verschillende submappen onderverdeeld. Om die reden is een inventarislijst opgesteld van ontvangen documenten (zie **Bijlage 1**).

De documenten verwijzen een enkele keer naar een stuk, bijvoorbeeld een verkavelingsstudie, die niet in het Wob-dossier was opgenomen. Indien op basis van een ander schriftelijk stuk kan worden vastgesteld op welke datum de studie is uitgebracht, door wie deze is opgesteld en wat de relevante inhoud of strekking was van het document, is ervoor gekozen dergelijke stukken niet op te vragen. In een bijlage bij de rapportage is aangegeven welke stukken bestudeerd zijn in het kader van het onderzoek. De onderzoekers kunnen niet uitsluiten dat sommige stukken niet in het Wob-dossier zijn opgenomen. Ervaring leert dat na tijdsverloop van 3-4 jaar bijvoorbeeld niet het gehele mailverkeer nog voor handen is. De onderzoekers hebben echter in het beschikbaar gestelde mailverkeer geen expliciete verwijzingen aangetroffen naar ontbrekende mails. Evenmin hebben zij kunnen constateren dat er mails zijn welke voortborduren op een eerder gevoerde conversatie of discussie die niet aan ons kenbaar zijn gemaakt.

De (eerste) studie van de documenten heeft geresulteerd in een voorlopige tijdlijn van gebeurtenissen. Deze voorlopige tijdlijn op basis van de documenten vormde de leidraad van de gesprekken met de verschillende personen die bij het dossier betrokken zijn geweest. Vanzelfsprekend waren hierbij de gestelde onderzoeksvragen leidend. De gesprekken hebben zich voorts gericht op constatering die relevant kunnen zijn voor beantwoording van de belangrijkste onderzoeksvraag: hoe is het contact tot stand gekomen? Op basis van deze eerste constatering kwamen de volgende subvragen¹ in beeld:

- Op welk moment en waarom is er gekozen 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?

De gestelde hoofdvraag heeft niet het primaire oogmerk om verklaringen voor gebeurtenissen op merites te beoordelen of om deze te toetsen op doelmatigheid, doeltreffendheid of rechtmatigheid. Wel kan een toelichting op deze gebeurtenissen scherper inzicht geven in de feiten zoals wij die op basis van gesprekken en documenten hebben kunnen vaststellen.

¹ Op het eerste gezicht leek de totstandkoming van de verschillende residuele grondwaarden onderzoekswaardig. Gelet op de (beperkte) bandbreedte tussen de verschillende residuele waarderungen, de tijdstippen waarop deze zijn uitgevoerd en de biedingen die zijn ingediend en de wijzigingen van het programma, is hiervan afgezien.

De gesprekken zijn gevoerd met:

- De toenmalig portefeuillehouder ruimtelijke ordening;
- De toenmalige gemeentelijke projectmanager;
- De gemeentelijke jurist die voor het project werd geraadpleegd;
- De twee betrokken directeuren van de ontwikkelaar TopLevel Development BV.

In overleg met onze opdrachtgever is er voor gekozen geen namen van personen in deze rapportage op te nemen. Wel zijn functies en rollen geduid. De gesprekspartners zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren op de verslagen van de gesprekken. Deze vastgestelde verslagen hebben de onderzoekers gehanteerd om het feitenrelaas aan te vullen, de verslagen maken geen deel uit van de rapportage. Naar aanleiding van de verslagen hebben wij mondelinge en schriftelijke informatie ontvangen. De mondelinge informatie is aan de betreffende persoon bevestigd en de schriftelijke informatie is met toestemming van de betrokkenen toegevoegd aan het onderzoeksdossier.

Voorts is contact gezocht met een (reeds gepensioneerde) vastgoedondernemer uit de regio om de volgorde van gebeurtenissen te toetsen. Deze vastgoedondernemer is genoemd door de ontwikkelaar. De betrokken ondernemer, werkzaam in de regio Deventer, heeft er voor gekozen zijn bedrijfs- en persoonsgegevens alleen aan de onderzoekers bekend te maken.

De omwonenden die zich hebben verenigd in een stichting hebben zich op eigen initiatief bij de onderzoekers gemeld. De vertegenwoordigers van deze stichting hebben enkele gebeurtenissen en omstandigheden geschetst die zij van belang achten voor het onderzoek.

In het feitenrelaas zijn belangrijke en relevante gebeurtenissen opgenomen die een antwoord kunnen geven op de onderzoeksvraag. Dit heeft tot gevolg dat niet alle gebeurtenissen in de relatie tussen de gemeente en Moviera zijn opgenomen in dit feitenrelaas. Hetzelfde geldt voor de onderhandelingen over de koopovereenkomst tussen de gemeente en TopVen Vastgoed Ontwikkeling BV. Het feitenrelaas eindigt op het moment dat een koopovereenkomst met de ontwikkelaars wordt gesloten. Het feitenrelaas is voorzien van een tijdlijn waarin ook de bestuurlijke besluiten zijn weergegeven. Afgesloten wordt met enkele bevindingen die voortvloeien uit het feitenrelaas.

2. Feitenrelaas

Het onderzoek heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek. Het plangebied is bekend als kadastraal perceel Oosterbeek, sectie C, nummer 5518 en heeft een maatschappelijke bestemming. Op dit terrein is nu Moviera gevestigd. Moviera zet zich in voor het voorkomen, bestrijden en stoppen van huiselijk geweld en biedt op de locatie in Oosterbeek hulp aan kwetsbare doelgroepen en biedt een plek aan mensen die te maken hebben met huiselijk geweld.

De woningbouw op het terrein van Moviera aan de Nico Bovenweg in Oosterbeek komt voor het eerst ter sprake in een overleg met de gemeente en de zorgorganisatie in de zomer van 2016 over vestiging van statushouders op dat terrein.

Onderstaand feitenrelaas is opgedeeld in vijf periodes. Deze onderverdeling in periodes is door de onderzoekers gekozen omdat deze verdeling een zekere structuur aanbrengt in het feitenrelaas en bovendien een bepaalde markering tussen de verschillende fases duidt.

2.1 Onderhandelingen met Moviera over aankoop door de gemeente: juni 2016 – 20 juli 2017

Op **30 juni 2016** vindt een overleg plaats tussen de gemeente en Moviera. In een mail waarin het verslag is opgenomen, worden de noodzakelijke stappen beschreven voor het inrichten van een onderhandelingsproces (waardering en onderzoeken).

In het memo van de gemeentelijke projectmanager van 4 oktober 2016 gericht aan de portefeuillehouders Grondzaken en Ruimtelijke Ordening zijn de eerste gemeentelijke stappen in het dossier geschetst. Volgens het memo is op **3 juli 2016** door Moviera exclusiviteit aan de gemeente verleend om in onderhandeling te treden over de aankoop van de locatie. Het memo van 4 oktober 2016 geeft aan dat op:

“**7 juli 2016**: PIF besluit MT: Budget aanvraag”

tot stand is gekomen. Het memo schetst vervolgens de stappen die nodig zijn om een gemeentelijke aanbieding te kunnen doen. In opdracht van de gemeente Renkum is ook een tweetal rapporten opgesteld, namelijk een asbestinventarisatie en een bodemonderzoek. Uit beide onderzoeken kwamen geen bezwaren voor verkoop naar voren. Zo zijn in september 2016 waarderingen uitgevoerd². Op **26 september 2016** is een verkavelingsstudie beschikbaar gekomen. Deze studie dient mede om inzicht te krijgen in het

² Taxatiekaart gemeente Renkum van 7 september 2016 en DTZ Zadelhoff met als opdrachtgever ‘gemeente Renkum mede namens Moviera’ van 14 september 2016.

programma dat op de locatie kan worden gerealiseerd. De projectmanager heeft verklaard dat de verkavelingsstudie is uitgevoerd door 4D Architecten³ uit Nijkerk. Deze studie had tot doel inzicht te krijgen in de aanwezigheid van waardevolle bomen, verkeerssituatie en het programma. Op basis van die gegevens is de volgende passage in het memo van 4 oktober 2016 van de gemeente opgenomen:

"Heden: Financiële haalbaarheidsanalyse op basis van verkavelingsstudie / randvoorwaarden gemeente. Doel: hoeveel kunnen/willen we betalen voor de locatie?"⁴

Vervolgens wordt op **7 december 2016** door Stichting Moviera⁵ een verkoopaanbieding gedaan van het object aan de Nico Bovenweg 44. Door Moviera wordt als voorbehoud opgenomen dat de verkoop en koop van het object plaatsvinden onder behoud van definitieve goedkeuring van de Raad van Toezicht van de Stichting Moviera. Het voorstel wordt gestand gedaan tot en met 21 december 2016. De voorgestelde koopsom bedraagt € 2,1 mln kosten koper.

De gemeente heeft op **23 januari 2017** beschikking gekregen over een "Notitie ontwikkelpotentie" van diezelfde datum. Deze Notitie is opgesteld door LX Real Estate in opdracht van (de gemachtigde Schoeman Consultants van) Moviera. Daarin is een residuele grondwaarde van € 2,9 - € 3 mln. genoemd op basis van "een kansrijk programma (47 woningen) (..) een mix van drie woningtypologieën".

Op **10 maart 2017** bericht Moviera de gemeente dat het uitbrengen van een finaal tegenvoorstel niet mogelijk is. De Raad van Toezicht van Moviera is niet akkoord.

De onderhandelingen vergen tijd. In het vertrouwelijke memo van **13 juli 2017** van de projectmanager aan de portefeuillehouders valt het volgende te lezen:

"De gemeente is op ambtelijk niveau in gesprek met Moviera over de aankoop van de locatie t.b.v. woningbouw. De gesprekken bevinden zich in de eindfase. Er is overeenstemming bereikt over de koopsom. Deze bedraagt € 1.978.000 k.k. (WOZ-waarde), waarvan € 128.000 betaald wordt bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. Er is geen overeenstemming over de gestanddoeningstermijn van de onvoorwaardelijke aanbieding van Moviera aan de gemeente."

In het memo is een uitvoerige planning opgenomen. Deze planning beoogt inzicht te geven in de doorlooptijden van een herontwikkeling van het terrein, zodat inzicht ontstaat over de lengte van de gestanddoeningstermijn. Deze planning ziet er tot het moment van starten van de planologische procedure als volgt uit (met een arcering en onderstreping zijn enkele relevante processtappen door de onderzoekers gemarkeerd, het vette lettertype is afkomstig uit het memo):

³ www.4Darchitecten.nl

⁴ In het memo van 13 juli 2017 van de gemeentelijke projectmanager aan de portefeuillehouders wordt op basis van de verkavelingsstudie een aantal van 40 en 55 woningen genoemd (met verschillende typologieën).

⁵ Meer specifiek betreft het de heer Schoeman van Schoeman Tenant Consultants die optreedt namens de verkoper Stichting Moviera.

Fase	Deelproduct	Hoofdfactiteiten	Geplande oplevering
1	Toets Aanbieding	Juridische toets koopaanbieding Moviera op onvoorwaardelijkheid. Moviera heeft de voorkeur om meteen een koopovereenkomst met een ontbindingsmogelijkheid voor de gemeente te sluiten. Dit biedt beide partijen meer comfort (zie toelichting paragraaf Advies/ Strategie).	Na ontvangst
1	Projectplan	Opstellen document en overleg verkenning project <u>met initiatiefnemer en opdrachtgevers.</u>	September 2017
1	Collegevoorstel projectplan	Opstellen besluit en overleg over de inhoud daarvan met bestuurlijke opdrachtgever.	September 2017
1	Intentieovereenkomst	Opstellen document en overleg over de inhoud daarvan <u>met initiatiefnemer en opdrachtgevers.</u>	Oktober 2017
1	Ter inzagelegging intentieovereenkomst gemeenteraad	Twee weken ter inzage legging van de intentieovereenkomst bij de gemeenteraad. Inclusief de behandeling van de vragen en verwerking van de opmerkingen.	Oktober 2017
1	Collegevoorstel intentieovereenkomst	Opstellen document en voorleggen aan het college.	November 2017
1	Stedenbouwkundig plan	Opstellen stedenbouwkundig plan door (adviseur/ stedenbouwkundige) <u>initiatiefnemer.</u>	Oktober 2017
1	Brainstormsessie(s)	Brainstormsessie(s) met afgevaardigde van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en medewerkers ruimtelijke disciplines van de gemeente.	Oktober/ November 2017
1	Bewonersavond (omgeving)	Tijdens deze avond presenteert <u>initiatiefnemer</u> het VO stedenbouwkundig plan aan de omgeving.	November 2017
1	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan	Opstellen van het definitief stedenbouwkundig plan en ontwerp beeldkwaliteitplan door <u>initiatiefnemer.</u>	November/ December 2017
1	Bewonersavond (omgeving)	Tijdens deze avond presenteert <u>initiatiefnemer</u> het DO stedenbouwkundig plan en ontwerpbeeldkwaliteitplan aan de omgeving.	December 2017
1	Kaderstelling gemeenteraad	Opstellen kaderstellend document en overleg over de inhoud daarvan <u>met initiatiefnemer en college.</u>	Eind Februari 2017 (aanlevertijd 2 maanden)
2	Koopovereenkomst (A-B)	Opstellen koopovereenkomst en overleg over de inhoud daarvan Moviera en opdrachtgevers.	Februari 2018
2	<u>Koop- en samenwerkingsovereenkomst (B-C)</u>	Opstellen document en overleg over de inhoud daarvan <u>met initiatiefnemer en opdrachtgevers.</u>	Februari 2018
2	Ter inzage legging overeenkomst gemeenteraad	Twee weken ter inzage legging van de koopovereenkomst bij de gemeenteraad. Inclusief de behandeling van de vragen en verwerking van de opmerkingen.	Maart 2018
2	Ter inzage legging overeenkomst gemeenteraad	Twee weken ter inzage legging van de samenwerkingsovereenkomst bij de gemeenteraad. Inclusief de behandeling van de vragen en verwerking van de opmerkingen.	Maart 2018

2	<u>Collegevoorstel koopovereenkomst (A-B) en koop- en samenwerkingsovereenkomst (B-C)</u>	Opstellen document en ter besluitvorming voorleggen aan het college.	Maart 2018
2	GO / NO aanbidding Moviera	Moviera informeren na collegebesluit/ <u>ondertekening koop- en samenwerkingsovereenkomst (B-C)</u> of de gemeente gebruik wil maken van de onvoorwaardelijke koopaanbidding van Moviera.	Maart 2018
2	Voorlopig Ontwerp BP	Beoordeling van het opgestelde VO bestemmingsplan van initiatiefnemer.	Maart 2018
2	Optioneel: Bewonersbijeenkomst (omgeving)	Een avond verzorgd door initiatiefnemer en gemeente waarin met omwonenden gedeeld wordt hoe het bestemmingsplan vormgegeven wordt (voor publicatie BP).	pm

In het memo wordt niet geduid wie ‘initiatiefnemer en opdrachtgevers’ zijn. De planning in juli 2017 richt zich op de vormgeving van een zogenaamde A-B-C-transactie in maart 2018. In de tekst van het memo wordt gesproken over ‘de marktpartij’. Het memo eindigt met een onderstreept advies over de vormgeving van de koopovereenkomst met Moviera:

“Om de intentie tot aankoop door de gemeente te bekrachtigen is het voorstel om optie 1 sowieso aan te bieden: Het direct sluiten van een koopovereenkomst met een ontbindingsmogelijkheid (zonder opgave van reden) voor de gemeente tot 1-3-2018”.

Op initiatief van Moviera vindt op **20 juli 2017** een bespreking plaats. Doel van deze bespreking was om de gestanddoeningstermijn van de onvoorwaardelijke koopaanbidding van Moviera te bespreken. Moviera wilde tevens de urgentie benadrukken om snel duidelijkheid te verschaffen over de aankoop van de locatie door de gemeente. Er is gesproken over een koopprijs van € 1.978.000. Afgesproken werd dat Moviera een onvoorwaardelijke koopaanbidding zou doen aan gemeente.

2.2 Het besluiten over de koopovereenkomst met Moviera: 9 oktober 2017 – 7 november 2017

Op **9 oktober 2017** is een besloten raadsbijeenkomst geweest over RO-projecten. Tijdens deze avond is het woningbouwplan (de aankoop van de locatie Moviera) aan de gemeenteraadsleden gepresenteerd. Na deze bijeenkomst wordt de koopovereenkomst vertrouwelijk 10 werkdagen voor de gemeenteraad ter inzage gelegd (van 17 oktober tot en met 30 oktober 2017). Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend door de gemeenteraad.

In een collegevoorstel van **30 oktober 2017** wordt voorgesteld de koopovereenkomst met Moviera aan te gaan. In dit collegevoorstel wordt (onder meer) de voorlopige koopovereenkomst met Moviera toegelicht

en de daaraan ten grondslag liggende voorwaarden. In dit voorstel staat vermeld dat de gemeente het voordeel neemt van de grondexploitatie. Voorts wordt gesteld dat:

“de gemeente het voormalige AZC-terrein in het verleden ook gunstig heeft doorverkocht aan een projectontwikkelaar”

In het voorstel is het volgende te lezen:

Aanpak/Uitvoering

Nadat u het geadviseerd besluit heeft vastgesteld wordt de koopovereenkomst door partijen ondertekend. Vervolgens wordt het projectplan uitgewerkt. In het projectplan wordt de aanpak en de uitvoering van het project omschreven. Tegelijkertijd worden de volgende stappen ondernomen:

- Vervolg (milieu)technische onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure (risico-inventarisatie).
- Het formuleren van de randvoorwaarden voor doorverkoop van de locatie aan een marktpartij.
- Selectie van een marktpartij.
- Het opstellen van een koopovereenkomst met de geselecteerde marktpartij (doorverkoop).
- Het opstellen van een Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitplan voor de locatie.
- Het opstellen van het collegevoorstel voor het Projectplan en de Koop- en Samenwerkingsovereenkomst.

In het collegevoorstel wordt niet benoemd welke projectontwikkelaar (marktpartij) de gemeente op het oog heeft.

Op **7 november 2017** besluit het college “Conform” tot het aangaan van de bijgevoegde koopovereenkomst met Moviera. De koopovereenkomst kan worden ontbonden indien de gemeenteraad niet voor 1 juli 2018 instemt met de aankoop van de onroerende zaak.

2.3 De buitenwacht wordt op de hoogte gebracht: 7 november 2017 – 28 november 2017:

In de periode tussen **7 november en 15 november 2017** worden het persbericht en de communicatie aan bewoners voorbereid.

In de mail van **13 november 2017** dringt de communicatieadviseur, op verzoek van de portefeuillehouder ruimtelijke ordening van de gemeente, er bij de projectmanager op aan om de omwonenden die dag nog op de hoogte te stellen van de koopovereenkomst. De uitnodigingen voor de persbijeenkomst worden namelijk de volgende dag verzonden.

De gemeente heeft een persbericht gedateerd op **16 november 2017** met de volgende titel in concept gereed:

Gemeente koopt locatie Nico Bovenweg 44

Moviera, eigenaar van de locatie aan de Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek, is op zoek naar nieuwe huisvesting in Arnhem. Hierdoor komt deze locatie in de verkoop. De gemeente Renkum heeft besloten deze locatie aan te kopen voor woningbouw. Vandaag werd het koopcontract officieel ondertekend door <naam> van Moviera en wethouders Jasper Verstand en Erik Heinrich van gemeente Renkum.

Op **16 november 2017** wordt de koopakte ondertekend waarmee Moviera voor de prijs van € 1.978.000 de grondeigendom en de behorende opstallen aan de gemeente Renkum verkoopt.

Op **20 november 2017** is in (de digitale versie van) de Gelderlander het volgende bericht te lezen:

Woonwijkje Movieraterrein in overleg met omwonenden

OOSTERBEEK - Omwonenden van het Moviera-terrein in Oosterbeek worden betrokken bij de plannen om daar na het vertrek van het Blijf-van-mijn-lijfhuis een woonwijkje te bouwen.

Lex Halsema 20-11-17, 11:46

De onderzoekers hebben aan de gemeentelijke projectmanager gevraagd of en welke acties na het collegebesluit van 7 november 2017 zijn ondernomen om in contact te treden met een ontwikkelaar of meerdere ontwikkelaars:

Op een door ons gestelde schriftelijke vraag hierover heeft hij het volgende geschreven:

*Op **14 en 28 november 2017** zijn er extra overleggen geweest met beide wethouders [KDV: de beide portefeuillehouders] over Moviera. Op **24 november 2017** heeft er een bila met [KDV: de ambtelijk opdrachtgever] plaatsgevonden (ambtelijk opdrachtgever). De bila's en po's met de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever vonden driewekelijks plaats en werd het project Moviera besproken. Er was geen schriftelijk plan om een marktpartij hiervoor te vinden. Met wethouder [KDV: portefeuillehouder ruimtelijke ordening en [KDV: ambtelijk opdrachtgever] is wel besproken welke marktpartij we voor dit project moesten benaderen. Toplevel meldde zich al snel bij de gemeente toen het project in de publiciteit kwam.*

2.4 Een partij meldt zich: 20 november 2017 – 16 januari 2018

De ontwikkelaars hebben tijdens ons gesprek verteld dat zij omstreeks **21 november 2017** gebeld zijn door een vastgoedadviseur uit de regio Deventer die zich in hun netwerk bevindt. TopLevel beschikt over 4-5 van dergelijke adviseurs die voor hen tegen een fee ontwikkelmogelijkheden door heel Nederland in de gaten houden. Zij hebben deze adviseur op **28 november 2017** ontmoet. De adviseur heeft hen het artikel uit De Gelderlander overhandigd. De ontwikkelaars vertelden dat de adviseur inmiddels bij de gemeente had geïnformeerd wie ambtelijk verantwoordelijk is voor het project. Op basis van deze informatie komt een afspraak met de gemeente tot stand.

Na het gesprek hebben de onderzoekers de contactgegevens van de betrokken (inmiddels gepensioneerde) vastgoedadviseur verkregen via TopLevel. De onderzoekers hebben twee keer met de adviseur gesproken. Hij bevestigde dat hij, nadat hij door een collega-adviseur⁶ uit de Achterhoek/Graafschap op de hoogte was gebracht van het krantenartikel, het krantenartikel heeft doorgespeeld aan TopLevel. De adviseur kan zich geen data herinneren, wel dat tussen het telefoontje en de afspraak enige tijd zat. De afspraak kon niet op stel en sprong worden gemaakt. Hij begreep van TopLevel dat zij geen contact kregen. Hij heeft vervolgens ook enkele keren geprobeerd contact te krijgen, uiteindelijk kreeg hij de naam van de projectmanager. De afspraak vond vervolgens pas een week later plaats.

De vastgoedadviseur vertelde dat hij al een langdurige relatie had met de ontwikkelaar en projecten door heel Nederland aandroeg. Omdat het een gebiedsontwikkelaar betrof, leek dit een geschikt project voor TopLevel. Zij werkten samen met VolkerWessels en doen projecten vanaf 50 woningen. Hij achtte het project geschikt voor hen omdat zij in staat zijn om snel een plan voor de gebiedsontwikkeling van deze omvang te maken. De vastgoedadviseur zoekt ook projecten voor andere ontwikkelaars, maar heeft in dit geval gekozen om contact op te nemen met TopLevel en niet bijvoorbeeld met een bouwer.

De collega van de adviseur uit de Achterhoek/Graafschap is afgelopen jaar aan Corona overleden. De adviseur heeft geen behoefte dat zijn naam of de naam van de adviseur uit de Achterhoek/Graafschap in een gemeentelijke rapportage terecht komt.

Vervolgens ontvingen de onderzoekers een mail van TopLevel van **1 december 2017** gericht aan de gemeentelijke projectmanager. In deze mail is het volgende te lezen:

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 1 december 2017 14:55

⁶ Ook deze naam is bekend bij de onderzoekers.

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]@topleveldevelopment.nl

Onderwerp: Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek

Geachte heer [KDV: *projectmanager gemeente*],

Ik heb u een aantal keer proberen te bellen vandaag, maar kon u helaas niet bereiken. Ik heb uw naam en nummer doorgekregen van [KDV: *vastgoedadviseur uit de Regio Deventer*].

Ik zou graag samen met mijn collega [KDV: *mededirecteur TopLevel*] bij u langs willen komen om te praten over de locatie aan de Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek.

Ik had begrepen dat u alleen beschikbaar bent op dinsdag, donderdag en vrijdag. Wij hebben voor de komende weken alvast in onze agenda's gekeken en zouden de volgende data kunnen:

- Dinsdag 5 december van 11.00 – 13.00 uur;
- Dinsdag 12 december om 14.30 uur;
- Donderdag 21 december tussen 11.00 en 15.00 uur.

Ik hoop dat één van deze dagen u past. Zou ons dat kunnen laten weten? Anders probeer ik u komende week nog te bereiken. Fijn weekend alvast en hopelijk tot snel.

Met vriendelijke groet,

TopLevel Development BV

De projectmanager en de ontwikkelaar hebben telefonisch contact op die **1 december 2017**⁷. Er komt een afspraak tot stand **op 5 december 2017**. Anders dan in een interne mail van 10 juni 2021 van de nieuwe projectmanager aan de afdeling communicatie staat vermeld, hebben onze vier gesprekspartners aangegeven dat de aanwezigen bij het gesprek bestonden uit de twee directeurs van de ontwikkelaar en de gemeentelijke projectmanager. De portefeuillehouder ruimtelijke ordening was niet aanwezig bij het gesprek volgens deze vier gesprekspartners. Beide partijen hebben verteld dat het gesprek in het teken stond van kennismaking en vertelden dat in het bijzonder gesproken is over het 'omgevingsmanagement'. Partijen doelen hiermee op de participatie van de betrokken belanghebbenden. Dit was (en is) voor de gemeente van groot belang.

Omdat nieuwe informatie na onze interviews beschikbaar is gekomen, hebben wij per mail en telefonisch dit feitencomplex getoetst bij de gemeentelijke projectmanager. Hij meldde dat hij niet (meer) beschikt over de mail van 1 december 2017 en niet meer of andere relevante mails in zijn bezit zijn. In zijn herinnering hebben de ontwikkelaars de informatie uit de krant verkregen.

⁷ Deze datum is in de onderzoeksgesprekken genoemd.

Op 6 december 2017 sturen de ontwikkelaars de volgende mail:

Beste ██████████

Onder verwijzing naar onze prettige kennismaking gisteren wil ik je hierbij nog even een korte toelichting geven over TopLevel Development BV en een aantal referenties, mocht daar behoefte aan zijn: TopLevel Development BV is een kleine creatieve en slagvaardige ontwikkelaar, die haar focus heeft op de voorkant van het ontwikkel- en bouwproces. We gaan altijd een samenwerking aan met een gerenommeerde ontwikkelde aannemer (Vorm / VolkerWessels e.a.). We blijven wel tot het einde in het project zitten, maar in de taakverdeling focussen wij ons op de voorkant van het proces en laten het technisch uitontwikkelen over een de aannemer. Door ons hierop te concentreren en veel tijd en energie in te steken weten wij sneller dan gemiddeld nieuwe en lastige ontwikkellocaties van de grond te krijgen. Omgevingsmanagement is daarbij een toverwoord. Wij nemen heel vroeg in het proces alle belanghebbenden mee in het proces, laten omwonenden en toekomstige kopers meedenken over het plan. We zijn een kleine organisatie, maar door onze focus en korte lijnen zijn we zeer slagvaardig en krijgen we zaken sneller voor elkaar. Hierbij een aantal door ons gerealiseerde en onderhanden projecten met referentie: (.....)

Zowel de ontwikkelaars als de projectmanager hebben tijdens onze gesprekken aangegeven elkaar voor die datum nimmer (beroepshalve) te hebben ontmoet of elkaar (op basis van een netwerkcontact) te kennen. De gemeentelijke projectmanager had ook nooit eerder samengewerkt met Van der Ven Bouw en Ontwikkeling BV. Op onze na ons gesprek gestelde telefonische vraag of er een connectie kan zijn met zijn voormalige werkgever VolkerWessels⁸ antwoordt hij uitdrukkelijk ontkennend. De bespreking op 5 december 2017 was een persoonlijke kennismaking.

Op 19 december 2017 wordt op initiatief van de gemeente een geheimhoudingsverklaring aangegaan om het vertrouwelijke karakter van de aan de ontwikkelaar toe te sturen stukken te benadrukken. Derhalve dient de ontwikkelaar vertrouwelijk om te gaan met stukken op basis waarvan zij kunnen gaan rekenen en tekenen. Deze geheimhoudingsverklaring kent de volgende afspraken:

⁸ Van der Ven Bouw en Ontwikkeling BV is een dochter van het VolkerWessels-concern. Vanaf 2019 werkt de projectmanager via zijn eigen ondernemingen bij een project buiten de gemeente Renkum samen met een ontwikkelaar uit Oosterbeek die afkomstig is van een VolkerWessels-onderneming (destijds Credo Integrale Planontwikkeling BV).

1. Gegadigde zal van de Gemeente Renkum, een uitnodiging tot het doen van een vrijblijvend aanbod tot koop van het Project Nico Bovenweg 44 in Oosterbeek (Moviera) ontvangen.
2. Het is gegadigde bekend dat alle gegevens die zij van de gemeente Renkum met betrekking tot het onder 1 bedoelde Project ter beschikking krijgt een vertrouwelijk karakter hebben als bedoeld in artikel 2:5 van de Algemene wet bestuursrecht en dat schending van dit artikel strafbaar is gesteld in artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht;

Bregman Advisering brengt op **21 december 2017** een advies aan de projectmanager uit over de aanbestedings- en staatssteunaspecten. Het memo heeft de volgende vraagstelling:

1.2. Vraagstelling

Binnen de gemeente Renkum is de vraag gerezen hoe de beoogde verkoop zich verhoudt tot het aanbestedingsrecht en de regelgeving op het gebied van staatssteun. In dit verband heeft de gemeente aan ondergetekende de volgende vragen voorgelegd:

1. Mag de gemeente de locatie onderhands enkelvoudig doorverkopen aan een marktpartij? *Het betreft immers een verkoop van grond en geen inkoop.*
2. Mag de gemeente eisen stellen aan deze marktpartij buiten haar publiekrechtelijk kader? Hierbij denkt de gemeente aan eisen met betrekking tot de volgende aspecten:
 - a. Woningbouwprogrammering, kwantitatief en kwalitatief programma
 - b. Duurzaamheidseisen, zoals o.a. gasloos bouwen
 - c. Stedenbouw & Architectuur
 - d. Openbare Ruimte
3. Indien ja, in welke mate mogen er eisen aan deze onderdelen worden gesteld?
4. Indien nee, welke mogelijkheden zijn er om dit op te lossen, opdat we de locatie toch enkelvoudig onderhands kunnen doorverkopen?

Tijdens het door onderzoekers gevoerde gesprek heeft de projectmanager aangegeven dat voorafgaand aan het uitbrengen van het advies meerdere telefonische gesprekken zijn geweest met de aanbestedingsadviseur. In de beleving van beide geïnterviewde gemeentelijke medewerkers vonden die gesprekken al plaats in de periode voordat TopLevel zich heeft gemeld. Hij heeft aangegeven dat de adviseur van Bregman Advisering op **30 november 2017** een bezoek heeft gebracht aan het gemeentehuis in Oosterbeek. Het belangrijkste gespreksonderwerp met Bregman Advisering was de vraag of er één-op-één mocht worden gegund aan een marktpartij. De projectmanager en de andere door ons geïnterviewde gemeentelijke medewerker vertelden tijdens ons gesprek dat slechte ervaringen met een mislukte aanbestedingsprocedure en de tijdsdruk op het dossier bepalend waren in de wens om één-op-één gunning te overwegen.

In reactie op de vraag waarom niet is overwogen om (ook nog) een andere partij uit te nodigen voor een verkenning, heeft de projectmanager geantwoord dat dan alsnog een formele procedure zou moeten volgen om te kiezen tussen de twee (of meer) ontwikkelaars. Dit werd onwenselijk geacht, de gemeente voelde haast om het 'risico' over te dragen. De ontwikkelaar beschikte naar zijn mening over de juiste kwalificaties. Zij hadden ervaring met burgerparticipatie. Die geschiktheid blijkt ook naar zijn mening uit het feit dat zij bereid zijn gebleken om risicodragend te ontwikkelen.

Over het door Bregman Advisering uitgebrachte advies het volgende. In het memo is geconcludeerd dat het door de gemeente sluiten van een koopovereenkomst met een marktpartij (zonder dat ook andere marktpartijen in de gelegenheid zijn gesteld om een aanbieding te doen), niet in strijd is met het (Europese) aanbestedingsrecht. Voorts wordt in het memo gesteld dat het ter voorkoming van het risico van ongeoorloofde staatssteun noodzakelijk is dat de door de marktpartij aan een gemeente te betalen gronduitgifteprijs gebaseerd is op het resultaat van een taxatie door een van partijen onafhankelijke deskundige.

De ontwikkelaars hebben in ons gesprek aangegeven dat zij het gemeentelijke dossier waarop de geheimhouding van 19 december 2017 zag, op **27 december 2017** hebben ontvangen. Op dat moment hebben zij tegelijk hun adviseur en architect ingeschakeld om een plan te gaan maken.

Al op **16 januari 2018** nodigt de gemeente (het hoofd Ruimtelijke ontwikkeling en Milieu namens het college) TopLevel formeel uit om een onvoorwaardelijke grondbieding te doen. Deze grondaanbieding moet voldoen aan verschillende gemeentelijke criteria.

2.5 Ontwikkelproces en onderhandelingen leiden tot een koopovereenkomst: 8 februari 2018 – 26 augustus 2019

Met een ongedateerd planboek (documentnaam suggereert **8 februari 2021**) biedt Toplevel een ontwikkelplan aan.

De biedingsbrief van **9 februari 2018** heeft betrekking op 4 varianten. De biedingen worden gedaan onder de voorwaarde dat er een vastgesteld bestemmingsplan is. TopLevel brengt de gemeente op de hoogte dat zij met Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV een samenwerking voor het project zijn aangegaan. Tijdens ons gesprek is aangegeven dat Van der Ven geen 'vaste zakenpartner' is. In het verleden deed TopLevel vaak zaken met andere dochterondernemingen van VolkerWessels.

Op **22 februari 2018** zendt de gemeente een brief aan TopLevel. In deze brief wordt het plan in concept beoordeeld.

TopVen Vastgoed ontwikkeling BV⁹ - en dus niet TopLevel - doet op **8 maart 2018** een gewijzigde grondaanbieding. Ook zijn de voorwaarden aangepast, deze luiden als volgt:

1. Een getekende anterieure overeenkomst tussen TopVen Vastgoed Ontwikkeling B.V. en de gemeente Renkum, welke het woningbouwprogramma mogelijk maakt;
2. Een raadsbesluit, waarbij de raad instemt met de grondverkoop door de gemeente aan TopVen Vastgoed Ontwikkeling B.V. alsmede met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, die het woningbouwprogramma mogelijk maakt.

Wij stellen voor om een bedrag van € 2.000.000,- te betalen op 1 september 2018 onder genoemde voorwaarden. Het restantbedrag en de eventuele nabetaling voor de levering in de overdrachtsbelasting worden betaald nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Zowel de ontwikkelaar als vertegenwoordigers van de gemeente meldden ons dat het proces om te komen tot een overeenkomst als 'zakelijk' kan worden omschreven. Soms liepen de gesprekken stroef, er was inspanning nodig om tot elkaar te komen.

In het dossier is een memo van **12 juni 2018** aangetroffen waarin vragen van de VVD worden beantwoord. Uitgelegd wordt waarom besloten is om tot één-op-één gunning over te gaan:

Ieder project vereist een eigen maatwerk strategie. Om de volgende redenen is ervoor gekozen om dit project enkelvoudig onderhands te doen:

- a. Snelle/ korte procedure: Een aanbestedingstraject duurt te lang. Hiervoor is geen tijd;
- b. Slagingskans: De kans op mislukking van een aanbestedingstraject is veel groter;
- c. Flexibiliteit: een aanbestedingstraject biedt weinig/ geen ruimte voor inspraak van inwoners;
- d. Maatwerk: Door vanaf het begin samen te werken met een ontwikkelaar is het project *'tailor made'*, de projectrisico's zijn voor de ontwikkelaar meer inzichtelijk/ beheersbaarder, waardoor de bereidheid om meer te investeren toeneemt.
- e. Juridisch: De kans op juridische hiaten in een aanbestedingstraject zijn groot. Als dit zich voordoet moet de procedure afgebroken worden en opnieuw doorlopen worden.
- f. Geen inkoop: het betreft een verkoop van het project en geen inkoop. De verkoop van het project is niet aanbestedingsplichtig.
- g. Geld: een aanbestedingstraject is veel duurder.
- h. Ervaring: in het verleden zijn er slechte ervaringen opgedaan met aanbestedingstrajecten; zoals mislukte aanbestedingen. Dit heeft onnodig veel tijd en geld gekost.

⁹ De beide bedrijven hebben de ontwikkeling in deze gezamenlijke dochter ondergebracht.

De gemeente ontvangt op **22 juni 2018** een procesadvies van Van der Veen advocaten over haar rechtspositie jegens Moviera maar ook of de goede trouw tot gevolg heeft dat er juridische binding is ontstaan tussen de gemeente en TopVen. Het antwoord is dat dat niet het geval is.

Op **26 juni 2018** gaat het college akkoord met een addendum op de koopovereenkomst met Moviera. Zowel de leveringstermijn (tot 1 september 2019) als de termijn voor de gemeentelijke ontbindingsmogelijkheid (tot 1 juli 2019) worden met 1 jaar verlengd.

In **oktober 2018** vindt er correspondentie tussen de notaris en de gemeente plaats over koopovereenkomst.

Het college stelt op **12 maart 2019** het voorstel aan de raad vast waarin de kaders voor de ontwikkeling worden gesteld. Dit voorstel is in de raadsvergadering van **14 april 2019** behandeld. In het onderzoeksdossier zijn geen moties of amendementen op dit voorstel aangetroffen.

Stadkwadraat brengt op **5 juni 2019** een rapportage uit over de minimale marktconforme waarde van de gronden. De conclusie is dat het minimale grondbod € 2.719.000 dient te bedragen.

Er wordt gedurende het jaar 2019 schriftelijk gecorrespondeerd over de levering van het door de gemeente gekochte perceel en de huurovereenkomst voor Moviera. Moviera heeft vertraging opgelopen bij het vinden van huisvesting in Arnhem.

Op **22 augustus 2019** gaat het college akkoord met het aangaan van de koopovereenkomst en exploitatieovereenkomst met TopVen. Op **26 augustus 2019** wordt de koopovereenkomst met TopVen vastgoed Ontwikkeling BV ondertekend. De koopprijs bedraagt € 3 mln.

3. Tijdlijn

Zojuist is uitgebreid de feitelijke gang van zaken beschreven. Wij ordenen deze gang van zaken in een tijdlijn. Dit zodat in één oogopslag duidelijk is op welke wijze het contact en de contracten tot stand zijn gekomen en hoe de besluitvorming (in oranje weergegeven) is verlopen. In de tweede tijdlijn wordt ingezoomd op de periode november 2017 tot en met januari 2018.



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

4. Bevindingen

4.1 Hoofdvraag en voorafgaande vragen

De hoofdvraag ('hoe is het contact tot stand gekomen') hebben wij uitgewerkt in drie subvragen die voorafgaand aan de behandeling van de hoofdvraag uiteen worden gezet. Deze subvragen worden hieronder behandeld alvorens de hoofvraag te duiden. Het betreft de volgende vragen/onderwerpen:

- Eén-op-één gunning;
- Versnelling december 2017 en januari 2018;
- Ruis over het ontstaan van het contact.

4.1.1 Eén-op-één gunning

Voorafgaand aan de vraag hoe het contact met de ontwikkelaar tot stand is gekomen, dient zicht de vraag aan waarom en op welk moment gekozen is om tot één-op-één gunning over te gaan. Deze vraag kan van belang zijn voor de beantwoording van de hoofdvraag. Indien de gemeente een aanbestedings- of selectieprocedure voor zou hebben gestaan, kan immers worden verwacht dat i) niet spoedig een traject met één partij wordt doorlopen of ii) een expliciet besluit in het dossier zou zijn aangetroffen om in dit geval toch één-op-één te gaan.

Wij hebben geconstateerd dat in de beschikbare documenten geen expliciete keuze is 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 de periode voorafgaand aan het eerste contact met de ontwikkelaar (op 1 december 2017) ontbreken ook overwegingen over te maken keuzes voor inschakeling van een partij.

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 over de wijze waarop de markt worden betrokken bij de ontwikkeling van het project¹⁰. Ook is bijvoorbeeld geen shortlist van potentiële ontwikkelaars opgenomen.

In het in het memo opgenomen overzicht van processtappen (om te kunnen bepalen welke gestanddoeningstermijn nodig is) is geen tijd ingeruimd om een aanbestedings- of selectieprocedure volgen. In de tweede stap wordt al uitgegaan van samenwerking met 'de initiatiefnemer' ("Projectplan: Opstellen document en overleg verkenning project met initiatiefnemer en opdrachtgevers").

¹⁰ In het memo worden bijvoorbeeld geen kwaliteiten of vaardigheden voorgeschreven voor deze initiatiefnemer of marktpartij (groot, klein, innovatief, lokaal of regionaal of landelijk opererend'). Ook worden geen marktpartijen bij naam genoemd die in staat worden geacht de ontwikkeling op te pakken.

In het collegebesluit van 7 november 2017 worden onder het kopje Aanpak/Uitvoering processtappen beschreven. Een van deze stappen luidt als volgt: “het formuleren van de randvoorwaarden voor doorverkoop van de locatie aan een marktpartij”. Ook in dit collegebesluit zijn geen verdere overwegingen te vinden over wijze waarop een marktpartij aan de gemeente wordt gebonden.

Ruim 3 weken nadat het contact met de ontwikkelaar tot stand is gekomen, is door Bregman Advisering op 21 december 2017 een advies uitgebracht. In dit omvangrijke advies wordt voor het eerst een reden genoemd om geen aanbestedingsprocedure te willen voeren. De gemeente is van mening dat deze lang duurt en in het verleden tot slechte ervaringen heeft geleid. Dit standpunt is in het memo van 12 juni 2018 naar aanleiding van raadvragen van de VVD verder uitgewerkt.

In de gesprekken is navraag gedaan op welke momenten het eerste contact met Bregman Advisering is geweest en wat de inhoud was van de aan Bregman Advisering voorgelegde adviesvraag. Aangegeven is dat juist het één-op-één willen contracteren de vraag is geweest die in het eerste (telefonische) contact aan Bregman Advisering is gesteld. Er hebben meerdere (telefonische) gesprekken plaatsgevonden met de adviseur. In de herinnering van de betrokken gemeentelijke medewerker strekten deze gesprekken zich uit over een langere periode dan 3 weken. Op 30 november 2017 – dus voordat de ontwikkelaar in beeld was – heeft naar zijn zeggen een bespreking plaatsgevonden op het gemeentehuis. Het zoeken van een geschikte partij is naar zijn mening in die periode, maar in ieder geval in de tweede helft van november 2017 onderwerp van gesprek geweest in bila en po's met de ambtelijk opdrachtgever en portefeuillehouder.

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

4.1.2 Versnelling december 2017 en januari 2018

Nadat in de tweede helft van november bekend is gemaakt dat de gemeente de locatie voor woningbouwontwikkeling heeft verworven, worden in hoog tempo stappen gezet. 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’¹¹. Op dat moment is echter geen exclusiviteit tussen partijen overeengekomen.

¹¹ Geheimhoudingsverklaring van 19 december 2017.

Op onze vraag waarom op dat moment niet ook een andere ontwikkelaar is gevraagd om een concurrerende aanbieding te doen, heeft de projectmanager geantwoord dat dan alsnog een ingewikkelde juridische procedure zou moeten worden gevolgd. Dat werd niet wenselijk geacht en was tijdsdruk en financiële druk op het dossier. De projectmanager was van mening dat TopLevel over de juiste kwalificaties beschikte.

De ontwikkelaar heeft in ons gesprek aangegeven dat de snelheid van gemeentelijk handelen werd (mede) verklaard door de gemeentelijke wens en noodzaak om de 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.

De ontwikkelaar heeft naar eigen zeggen eind december 2017 al opdrachten uitgezet aan haar adviseurs. Deze voortvarendheid maakte dat al begin februari 2018 een planboek kan worden vervaardigd en een bieding kon worden gedaan. Zoals bekend, heeft dit uiteindelijk geleid tot een overeenkomst tussen partijen.

4.1.3 Ruis over het tot stand komen van het contact tussen de gemeente en 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.

In de onze gesprekken is deze datum van 5 december 2017 bevestigd. Zowel de projectmanager als de ontwikkelaar en portefeuillehouder hebben aangegeven dat dit gesprek is gevoerd tussen de projectmanager en de directeurs van TopLevel. In het 2^e kwartaal van 2021 is onduidelijkheid bestaan over de wijze waarop TopLevel op de hoogte is geraakt van de ontwikkelingsmogelijkheden. Onduidelijk werd geacht hoe een partij die niet in de regio actief is op de hoogte kan zijn van de ontwikkeling en er was ruis of deze partij door hun netwerk op de hoogte waren gebracht of alleen op basis van berichten in de media.

Deze onduidelijkheid is het belangrijkste onderwerp geweest van ons gesprek met de ontwikkelaars. Zij hebben verteld dat zij:

- 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;
- Voorheen niet in Renkum en omgeving hebben gewerkt;
- Geen 'warme' contacten hadden binnen de gemeente;
- Dit gold ook voor Moviera;

- Hun derde directeur (tot 1 oktober 2017 burgemeester van Tilburg en eerder wethouder van Den Haag) niet bij dit project hebben betrokken of betrokken is geweest;
- 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 afspraak hebben gehad met deze adviseur, die hen het berichtje uit De Gelderlander van 20 november 2017 heeft overhandigd;
- Deze adviseur heeft via het algemene nummer van de gemeente geïnformeerd welke ambtelijke adviseur het dossier behandelt;
- Er voor gekozen hebben op ambtelijk niveau een afspraak te maken en niet op bestuurlijk niveau;
- Op 1 december met de projectmanager een afspraak hebben gemaakt na op die datum een mail te hebben verzonden;
- Deze afspraak heeft op 5 december plaatsgevonden.

Door de gemeentelijke projectmanager is in ons gesprek bevestigd dat hij:

- Deze ontwikkelaar persoonlijk en beroepsmatig niet kende;
- Tevens als eigenaar van een eigen vastgoed/ontwikkelbedrijf¹² geen contacten had of eerder had gehad met de ontwikkelaar, en er ook geen connectie is benut voortvloeiende uit eerdere dienstverbanden bij VolkerWessels;
- Dat geldt ook voor de voormalige werkgever¹³ van beide directeurs van ontwikkelaar;
- Een gesprek op 5 december 2017 heeft gevoerd met de beide directeurs.

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

4.2 Hoe is het contact tot stand gekomen?

In het schriftelijke dossier zijn geen aanwijzingen gevonden voor de stelling dat de ontwikkelaar reeds voor 20 november 2017 (de datum van publicatie in De Gelderlander) op de hoogte was van de ontwikkeling. De ontwikkelaar en de vastgoedadviseur uit de Regio Deventer hebben in onze gesprekken aangegeven dat het krantenbericht op 28 november is overhandigd aan de ontwikkelaar. Vastgesteld kan worden dat deze kort daarna contact heeft opgenomen met de gemeente (op 1 december 2017) en al op 5 december 2017 een ambtelijke afspraak heeft plaatsgevonden. Er zijn in het beschikbaar gestelde dossier en op basis van informatie uit openbare bronnen en de gevoerde gesprekken geen aanwijzingen gevonden dat de ontwikkelaar in positie is gebracht door al voor november 2017 bestaande netwerkcontacten van gemeentelijke medewerkers of bestuurders.

¹² Huisvisie.nl en dochteronderneming(en).

¹³ Ontwikkelbedrijf AM uit Utrecht.

Bijlage 1 Ontvangen en geraadpleegde documenten

Overzicht bestudeerde documenten	Datum	Inhoudsindicatie
<i>Onderstaande lijst bevat een (chronologisch) overzicht van de door ons bestudeerde documenten.</i>		
2016		
Memo	11-5-2016	Intern gespreksverslag Moviera, 10 mei 2016. In het memo wordt verslag gedaan van hetgeen is besproken.
Mail	30-6-2016	In de mail van de gemeente, welke is gericht aan Moviera, wordt op hoofdlijnen weergegeven van het overleg dat op 30 juni 2016 plaatsvond (waarbij zowel personen van de gemeente als personen van Moviera aanwezig waren). Er zullen drie onderzoeken/documenten worden opgesteld/uitgevoerd: een taxatierapport, een bodemonderzoek en asbestinventarisatie). De voorkeur van Moviera wordt benoemd om de locatie aan de gemeente aan te bieden (ondanks belangstelling verschillende belangstellende projectontwikkelaars). De gemeente heeft Moviera gevraagd om met een voorstel te komen. Ook wordt exclusiviteit afgesproken (Moviera treedt lopende onderzoeken/taxatie niet in onderhandeling met andere partijen).
Mail	3-7-2016	In de mail wordt gerefereerd aan eerder telefoongesprek. Tevens worden de daarin gemaakte afspraken geëxpliciteerd.
Verkennd Bodemonderzoek	16-8-2016	Verkennd Bodemonderzoek naar de locatie Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek.
Taxatiekaart	7-9-2016	Taxatiekaart gemeente Renkum, locatie Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek.
Taxatierapport	14-9-2016	Taxatierapport voor de locatie Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek.
Memo	4-10-2016	In het aan wethouders gericht memo wordt een tijdelijk geschetst van de ontwikkelingen m.b.t. Moviera. Ook wordt een aantal aandachtspunten benoemd.
Mail	26-10-2016	In de mail wordt gerefereerd aan bespreking op 10 oktober waarin taxatierapport van DTZ Zadelhoff is besproken. Als reactie daarop, wordt op 27 oktober 2017 gereageerd door Moviera dat volgende week wordt bericht over hoe verder te gaan.
Brief	7-12-2016	In de brief wordt namens Moviera een verkoopaanbieding gedaan.
2017		
Notitie	23-1-2017	Notitie waarin wordt ingegaan op de ontwikkelpotentie en de residuele grondwaarde van de Nico Bovenweg. Notitie is opgesteld door een extern bureau.
Mail	7-3-2017	Bericht dat het niet lukt om een finaal tegenvoorstel te doen (RvT Moviera niet akkoord met voorstel).
Verslag	18-4-2017	In het document wordt verslag gedaan van het overleg met TopLevel over de overeenkomsten.
Mail	30-6-2017	Er wordt een afspraak tussen de gemeente en Moviera gepland.
Mail	2-7-2017	In de mail van de gemeente wordt een afspraak en vooroverleg met Moviera gepland.
Memo	13-7-2017	Memo opgesteld ter voorbereiding overleg Moviera op 20 juli 2017. In het memo wordt tot dan toe doorlopen proces geschetst.
Mail	21-8-2017	Wethouder vraagt of er een verslagje beschikbaar is van het bestuurlijk overleg dat op 20 juli 2017 heeft plaatsgevonden.
Notulen overleg Moviera	24-8-2017	Ambtelijk verslag van bijeenkomst Moviera en gemeente Renkum op 20 juli 2017. Er wordt onder meer gesproken over de koopprijs, de benodigde (milieutechnische) onderzoeken en de gestanddoeningstermijn. Verslag wordt door wethouder geaccordeerd.
Memo	28-9-2017	Notitie van de notaris aan de gemeente met daarin suggesties voor de koopakte.
Erfdienstbaarhedenonderzoek	4-10-2017	Onderzoek erfdienstbaarheden.

Presentatie	9-10-2017	Presentatie aan de Raad over het Moviera-terrein.
Mail	10-10-2017	Toezending door Moviera van de aangepaste concept koopovereenkomst en huurovereenkomst. RvT is akkoord met paar kleine wijzigingen.
Mail	11-10-2017	In het mailbericht wordt de wethouder op de hoogte gebracht van het feit dat met Moviera overeenstemming is bereikt met Moviera over de koopovereenkomst.
Mail	11-10-2017	In het mailbericht wordt door de wethouder gesteld dat het van belang is om een persmoment met Moviera te houden (afstemming boodschap naar buiten).
Mail	13-10-2017	In het mailbericht wordt aan de communicatie-afdeling van de gemeente de informatie ten behoeve van de communicatie over de aankoop van het vastgoedproject.
Mail	17-10-2017	Mailwisseling binnen de gemeente Renkum waarin wordt de concepttekst en de daarbij behorende bijlagen (koopovereenkomst en presentatie) worden besproken zoals deze aan de raads- en commissieleden zal worden voorgelegd.
Mail	17-10-2017	In de mail aan de raads- en commissieleden wordt vermeld dat de koopovereenkomst van het Moviera-project vertrouwelijk ter inzage ligt op de griffie.
Mail	19-10-2017	Er worden door de communicatie-afdeling van de gemeente nog een aantal inhoudelijke vragen gesteld.
Mail	26-10-2017	In de mailwisseling binnen de gemeente Renkum wordt gesproken over de datum van ondertekening van de koopovereenkomst.
Mail	30-10-2017	Er wordt heen- en weer gemaïld over de collegevergadering van 7 november en het concept collegevoorstel.
Mail	31-10-2017	In het mailbericht wordt verzocht om een afspraak te plannen voor het ondertekenen van de koopovereenkomst.
Collegebesluit	7-11-2017	In het collegebesluit wordt voorgesteld de koopovereenkomst met Moviera aan te gaan (tevens worden argumenten en aandachtspunten benoemd). Als bijlagen zijn gevoegd de concept koopovereenkomst en de presentatie zoals gehouden tijdens de besloten raadsbijeenkomst d.d. 9-10-2017.
Mail	7-11-2017	In het mailbericht wordt afgestemd over de communicatie en de persbijeenkomst.
Mail	10-11-2017	In het mailbericht wordt aangekondigd dat een bericht op het intranet van Moviera zal worden geplaatst.
Mail	13-11-2017	In het mailbericht wordt gesteld dat er een brief op de deurmat van omwonenden moet liggen.
Mail	14-11-2017	Toezending conceptpersbericht van afdeling communicatie naar (o.m.) wethouders. Als bijlage is persbericht toegevoegd. Vervolg op eerdere mail van 13-11-2017.
Mail	15-11-2017	In het mailbericht worden de Raads- en commissieleden geïnformeerd over de koopovereenkomst met Moviera.
Ondertekening koopovereenkomst Moviera en gemeente	16-11-2017	Ondertekening koopovereenkomst Moviera en gemeente.
Mail	16-11-2017	Communicatie over koopovereenkomst binnen de gemeente Renkum.
Krantenartikel/publicatie De Gelderlander	16-11-2017	Krantenbericht uit de Gelderlander getiteld: "Arnhem krijgt een Blijf van mijn lijfhuis".
Inmeting	5-12-2017	Inmetingskaart.
Mail	6-12-2017	In het bericht geeft TLD een nadere toelichting op van reeds uitgevoerde projecten/Projectreferenties worden genoemd.
Geheimhoudingsverklaring	19-12-2017	Ondertekening geheimhoudingsverklaring door TLD.
Notitie grondwaardebepaling	21-12-2017	Notitie over de aanbestedingsrechtelijke aspecten van de herontwikkeling van het perceel Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek.
2018		
Archeologisch onderzoek	15-1-2018	Archeologisch onderzoek.
Natuurtoets en bomeninventarisatie	16-1-2018	Natuurtoets en bomeninventarisatie Nico Bovenweg.

Brief	16-1-2018	Brief van de gemeente Renkum waarin TLD wordt uitgenodigd een bieding uit te brengen.
Brief	9-2-2018	Biedingsbrief TLD.
Akoestisch onderzoek	12-2-2018	Akoestisch onderzoek.
Brief	22-2-2018	Concept planbeoordeling locatie Moviera.
Brief	8-3-2018	Biedingsbrief aan de gemeente; gewijzigde grondbieding met uitwerking voor vier varianten.
Mail	14-3-2018	Mail van Notaris aan projectontwikkelaar waarin een reactie op de biedingsbrief wordt gegeven in relatie tot de koopakte.
Memo	15-3-2018	In het memo wordt het bestuurlijk overleg voorbereid.
Brief	9-4-2018	Brief van de gemeente Renkum aan TLD waarin wordt bevestigd dat de op 19 december 2017 getekende geheimhoudingsverklaring is komen te vervallen per 6 april 2018.
Memo	12-6-2018	In het memo wordt een reactie gegeven op de vragen van de VVD-fractie n.a.v. de informatieavond op 5 juni 2018.
Brief	15-6-2018	Huurvoorstel aan de gemeente Renkum en Moviera, opgesteld door een vastgoedadviseur.
Brief	20-6-2018	In de brief wordt de opdracht door een advocaten/notariskantoor bevestigd (i.e. de opdracht om te adviseren over de projectontwikkeling).
Brief	22-6-2018	In de brief van de advocaat wordt ingegaan op de koopovereenkomst met Moviera en de rechtspositie van de gemeente ten opzichte van TopVen.
Brief	25-6-2018	De vastgoedadviseur doet aan de gemeente en Moviera een huurvoorstel.
Voorstel aan BW	27-6-2018	Voorgesteld wordt om het addendum op de koopovereenkomst met Moviera aan te gaan.
Mail	2-10-2018	Door de gemeente worden enkele wijzigingsvoorstellen ten opzichte van de concept koopakte aan de notaris gedaan.
Mail	11-10-2018	Toezending door de notaris van gewijzigde versie concept koopakte tussen de gemeente-TopVen.
Soortenonderzoek	17-12-2018	Soortenonderzoek.
Brief	27-12-2018	In de brief aan de gemeente uit Moviera ongenoegen over berichtgeving en planning project Nico Bovenweg.
2019		
Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	15-2-2019	Advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit; voorkeur wordt uitgesproken voor verkavelingsmodel 2.
Advies stedenbouwkundige varianten Moviera	21-2-2019	Advies van de Woonadviescommissie Renkum; voorstellen in 3 varianten zijn door de commissie bekeken.
Voorstel aan de Raad	4-3-2019	Voorstel aan de Raad. Als geadviseerd besluit wordt gevraagd om de ruimtelijke kaders voor het project Moviera vast te stellen en het stedenbouwkundig plan vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.
Memo	5-3-2019	Memo van het college aan de Raad waarin een reactie wordt gegeven op de vragen die door de PRD zijn gesteld over het woningbouwproject Moviera.
Raadsvoorstel	7-3-2019	Raadsvoorstel (inclusief drie bijlagen) waarin wordt gevraagd om de ruimtelijke kaders voor het project Moviera vast te stellen en het stedenbouwkundige plan vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Als bijlagen worden meegestuurd de stedenbouwkundige modellen en beeldkwaliteitplan (bijlage 1), overzicht kapvergunningen (bijlage 2) en notitie over aanvullende maatregelen groenbehoud (bijlage 3).
Brief	14-3-2019	Brief waarin Moviera aan de gemeente verzoekt om te reageren op eerdere brief van 27 december 2018.
Brief	28-3-2019	Reactie van gemeente aan Moviera waarin een reactie wordt gegeven op de brief van 14 maart betreffende de huurovereenkomst.
Brief	25-4-2019	Brief van Moviera aan de gemeente waarin wordt gesteld dat wat Moviera betreft het huurvoorstel van 25 juni 2018 nog steeds van kracht is. Een einddatum voor de huurovereenkomst is voor Moviera onbespreekbaar.

Opbrengsten	7-5-2019	Overzicht t.b.v. de gemeente Renkum waarin de saldi grondexploitatie Nico Bovenweg wordt weergegeven.
Residuele Grondwaardeberekening	7-5-2019	Overzicht opgesteld t.b.v. de gemeente Renkum, betreft residuele grondwaardeberekening.
Brief	9-5-2019	Brief van de gemeente Renkum aan Moviera over huurovereenkomst (einddatum, huurprijs).
Notitie grondwaardebepaling	5-6-2019	Notitie aan de gemeente Renkum waarin inzicht wordt gegeven in de minimale marktconforme grondwaarde van de gemeentelijke gronden aan de Nico Bovenweg.
Brief	6-6-2019	Brief van Moviera aan de gemeente Renkum; samenvatting gesprek 4 juni 2019 (waarin werd gesproken over voorlopige koopovereenkomst en hoe daaraan vervolg te geven).
Brief	7-6-2019	Reactie van de gemeente op de brief van Moviera van 6 juni betreffende de huurovereenkomst.
Brief	11-6-2019	Brief van de gemeente waarin wordt ingegaan op de brief van Moviera van 6 juni over de huurovereenkomst.
Getekende huurovereenkomst	26-6-2019	Getekende huurovereenkomst tussen Moviera en de gemeente Renkum.
Addendum I Koopovereenkomst	27-6-2019	Addendum I bij koopovereenkomst wordt ondertekend.
Addendum II Koopovereenkomst	1-7-2019	Addendum II bij koopovereenkomst wordt ondertekend.
Brief	1-7-2019	Brief van Moviera aan de gemeente waarin onder meer wordt ingegaan op de juridische positie van partijen en de voorgeschiedenis van de koopovereenkomst.
Brief	4-7-2019	Brief van de gemeente aan Moviera waarin voorstel voor de huurovereenkomst wordt gedaan.
Brief	8-7-2019	Brief van Moviera aan de gemeente, waarin Moviera tevredenheid uit met het voorstel gemeente d.d. 4 juli 2017. Verzoek Moviera om toezending passende huurovereenkomst.
Collegebesluit	20-8-2019	In het collegebesluit wordt voorgesteld de koopovereenkomst m.b.t. het Moviera-terrein aan te gaan, alsook de exploitatieovereenkomst en de huurovereenkomst.
Eigendomsinformatie Kadaster	23-8-2019	Overzicht eigendomsinformatie kadaster.
Koopakte gemeente - TopVen	26-8-2019	Koopovereenkomst tussen de gemeente Renkum en TopVen.
Huurovereenkomst gemeente - Moviera	26-8-2019	Ondertekening van de huurovereenkomst tussen Moviera en de gemeente Renkum (inclusief bijlagen).
Mail	2-9-2019	Opmerkingen over de concept akte van levering gemeente Renkum-TopLevel en een aantal vragen en opmerkingen daarbij.
Akte van levering	6-9-2019	Akte van levering Moviera-gemeente.
Akte van levering	6-9-2019	Akte van levering gemeente-TopLevel.
Aankoopnota	11-9-2019	Nota aan de gemeente Renkum waarbij aankoopbedrag voor de Nico Bovenweg 44 wordt genoemd + afschrift akte van levering.
Brief	14-11-2019	Brief van Moviera aan de gemeente Renkum; brief naar aanleiding van artikel in de Gelderlander (ongenoegen wordt geuit over winst gemeente als gevolg van doorverkoop).
Brief	15-11-2019	Brief van gemeente Renkum waarin wordt gereageerd op brief 14 november. Gemeente stelt zich op het standpunt op correcte wijze te hebben gehandeld. Afschrift brief wordt per mail d.d.21 november aan raads- en commissieleden toegezonden.
Brief	11-12-2019	Brief van de gemeente Arnhem aan de gemeente Renkum over meerwaarde die is ontstaan door doorverkoop grond en de besteding daarvan.
Brief	21-11-2019	Toezending afschrift brief aan de RvB van Moviera zoals deze aan Moviera is verzonden.
2020		
Memo	14-1-2020	Memo van het college aan de Raad over het proces tot aankoop van de locatie van Moviera en de huurovereenkomst.

Advies van Woonadviescommissie Renkum (WAC)	16-6-2020	Advies van het WAC
Mail	6-7-2020	Mail van TLD aan de gemeente, waarin het aangepast ontwerp van de woning type D wordt toegezonden.
Mail	7-7-2020	Mail waarin aangepaste ontwerptekeningen 'woningtype D' van het project Bovenparck in Oosterbeek worden toegezonden.
2021		
Advies van Woonadviescommissie Renkum (WAC)	jan-21	Advies n.a.v. Beeldkwaliteitsplan Nico Bovenweg - Bovenparck Oosterbeek.
Brief	18-2-2021	Wob-verzoek namens de stichting burgerinitiatief bevordering van het behoud van flora, fauna en woongeluk in de buurt Dreyeroord in Oosterbeek.
Memo	23-3-2021	Memo waarin de door Gemeentebelangen gestelde vragen over het project Bovenparck worden beantwoord. De vragen hebben betrekking op de onafhankelijke taxatie van het Moviera perceel/terrein op basis waarvan de financiële transactie tot stand is gekomen en de vraag over de onderbouwing van de gunning aan de huidige projectontwikkelaar.
Mail	2-6-2021	In reactie op de mail van de gemeente d.d. 2-6-2021 over het welstandsadvies uit februari/maart 2018 van de Nico Bovenweg, wordt gesteld dat er geen CRK-advies lijkt te zijn.
Mail	10-6-2021	Interne mail gemeente Renkum, beknopt feitenrelaas.
Brief	18-6-2021	Brief; Stichting Burgerinitiatief verzoekt om aantal stukken alsnog te ontvangen.
Mail	28-6-2021	In de mail wordt gesteld dat er geen CKR-advies is over het plan Gouwse Bos.
Mail	1-7-2021	In de mail wordt gesteld dat er geen advies is (uitgebracht) over het plan Gouwse Bos.
Ingebrekestelling	2-7-2021	Ingebrekestelling aan de gemeente, verzonden door de Stichting Burgerinitiatief.
Brief	13-7-2021	Brief waarin door de gemeente wordt ingegaan op door de Stichting Burgerinitiatief gestelde vragen over ontwikkelingen rondom het voormalig Moviera-terrein.

Bijlage 2 Offerte KokxDeVoogd

Gemeente Renkum
De heer M. Reijnen
Postbus 9100
6860 HA 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

Per email verzonden [Email ontvanger]

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

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 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 terugkomen.

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 onderzoeks aanpak, 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 onderzoeks aanpak 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.

Beoogd 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)	■	■	■
TOTALE KOSTEN			

De totale kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden komen daarmee maximaal op € ■■■■■ (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,

Voor akkoord
Gemeente Renkum

Norbert de Blaay
Adviseur / Partner KokxDeVoogd

De heer M. Reijnen
Manager Ruimtelijk Domein gemeente Renkum