

Aan Provinciale Staten
Statencommissie Ruimte, Groen en Water

DATUM	14 november 2017	REFERENTIE	mw. C. Bisseling
ONS NUMMER	81C21621	DOORKIESNUMMER	2750
NUMMER PS	2017RGW106	E-MAILADRES	carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	-	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam-Hoevers

Onderwerp Statenbrief: Verkoop kavels Dolderseweg Huis ter Heide

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Inleiding

Aanleiding

Op 23 oktober jl. heeft de heer Jung uit Huis ter Heide in de commissie RGW ingesproken over zijn kritiek en bezwaren tegen de procedure die is gevolgd voor de verkoop van vier bouw kavels aan de Dolderseweg in Huis ter Heide. Ter vergadering hebben wij toegezegd te onderzoeken of er aanvullende vertrouwelijke / niet openbare informatie zou kunnen worden verstrekt. Daarnaast hebben wij toegezegd nog eens goed te kijken naar de afwikkeling van deze procedure en te bezien of het mogelijk of gewenst is om op dit moment nog geen onomkeerbare beslissingen over de verkoop van genoemde bouw kavels te nemen. Met deze Statenbrief informeren wij u over de uitkomsten van deze afwegingen. Dit ook ter bevestiging van de toezeggingen die wij over deze kwestie hebben gedaan in uw statenvergadering van 6 november jl. tijdens het interpellatiedebat.

Voorgeschiedenis

Op 26 juni 2017 heeft de provincie Utrecht per e-mail een Wob-verzoek ontvangen van de familie Jung inzake de procedure voor de verkoop van vier bouw kavels (Dolderseweg 50-56, Huis ter Heide). Deze verkoopprocedure heeft plaats gevonden van 12 mei tot en met 6 juni 2017 12.00 uur. Op 15 augustus jl. hebben wij een besluit op het Wob-verzoek genomen. De familie Jung heeft op 25 september jl. een bezwaarschrift ingediend tegen ons Wob-besluit. Kernpunt van hun bezwaar is dat wij een aantal documenten niet of slechts gedeeltelijk openbaar zouden hebben gemaakt om de fouten, die volgens de heer Jung zouden zijn gemaakt, af te dekken. De hoorzitting van de Awb-cie vond plaats op 9 november 2017.

Naar aanleiding van de kritiek en vragen van de heer Jung over de procedure hebben wij in de maanden juli en augustus intern zowel als extern onderzoek gedaan naar de feiten en omstandigheden van deze procedure. De uitkomsten daarvan hebben wij neergelegd in een brief d.d. 18 september 2017 aan de heer Jung. Daarin hebben wij, onderbouwd met feiten, vastgesteld dat de procedure rechtmatig is verlopen.

Op 29 september 2017 heeft de heer R. Dercksen van de PVV namens zijn fractie acht schriftelijke vragen gesteld over de zaak. Deze vragen zijn door ons beantwoord op 10 oktober jl. Op 23 oktober jl. heeft de heer Jung ingesproken in de Commissie RGW en heeft hij zijn bezwaren tegen de procedure herhaald. Op 2 november heeft dhr. Dercksen van de PVV een verzoek ingediend voor een interpellatiedebat tijdens uw statenvergadering van 6 november jl. De schriftelijk beantwoording van zijn vragen zijn u al toegestuurd.

Essentie / samenvatting:

Wij leggen, strikt vertrouwelijk, in de griffiekamer de hierna volgende stukken voor u ter inzage zodat uw Staten, conform onze toezegging in commissie- en statenvergadering, zich een zo volledig mogelijk beeld kunnen vormen van de feitelijke gang van zaken bij de verkoopprocedure en de rechtmatigheidsvragen.

1. **Stukken Wob-procedure**

Het gaat hier om twee sets stukken:

- De documenten zoals ze openbaar zijn gemaakt en verzonden naar de heer Jung in het kader van zijn Wob-verzoek van 26 juni. Daarbij is ook ons Wob-besluit opgenomen.
- De volledige documenten, niet geanonimiseerd, die in het kader van het WOB-verzoek van de heer Jung van belang zijn en een rol spelen in de beoordeling van de verkoopprocedure.

2. **Advies van advocatenkantoor Van Benthem & Keulen**

Naar aanleiding van de bezwaren en klachten van de familie Jung en onze toezegging om nog eens kritisch te kijken naar het verloop van de procedure, hebben wij advies ingewonnen bij advocatenkantoor Van Benthem & Keulen. Wij hebben hen de volgende drie vragen voorgelegd:

- Is proces rechtmatig verlopen?
- Is de provincie geld misgelopen?
- Kan de verkoop en levering aan beoogd koper nog worden teruggedraaid?

Hun advies bevat een helder antwoord op deze drie vragen.

3. **Offertes makelaars + taxaties**

De offertes van de vier makelaars die in september 2016 hebben meegedaan met de (meervoudig onderhandse) aanbestedingsprocedure, alsmede ook de eerdere taxaties van de betrokken bouwkavels (drie uit 2013/2014) waarvan één geactualiseerd in 2016).

De vertrouwelijkheid van een deel van de documenten hangt ermee samen dat de betreffende documenten onder andere vertrouwelijke bedrijfsgegevens bevatten (van derden) en gegevens met betrekking tot de financiële en economische positie van de provincie die niet openbaar zijn gemaakt. Openbaarmaking van deze documenten zou de concurrentiepositie van betrokken derden en/of de onderhandelingsstrategie van de provincie kunnen ondermijnen/schaden. De opgelegde vertrouwelijkheid hangt ook samen met de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen. Waar nodig zijn documenten om die reden geanonimiseerd (Wet Openbaarheid Bestuur).

Wob-procedure:

Over de relatie tussen de rechtmatigheid van de verkoopprocedure en de bezwarenprocedure rond ons Wob-besluit nog het volgende. De bezwarenprocedure bij de Awb-cie gaat uitsluitend over de vraag of wij ons bij het besluit tot niet of deels openbaar maken van bepaalde documenten wel of niet terecht hebben beroepen op de wettelijke gronden om informatie niet openbaar te maken (bijv. de financiële en economische belangen van de provincie; privacy derden e.d.). De Awb-cie kan geen uitspraken doen over de rechtmatigheid van de verkoopprocedure. Een eventueel geschil daarover moet aan de civiele rechter worden voorgelegd. Zo nodig in de vorm van een voorlopige voorziening (kort geding). De heer Jung is daarop inmiddels meermalen geweest. Mochten wij op advies van de Awb-commissie tot het oordeel komen dat alsnog documenten of delen daarvan openbaar gemaakt zouden moeten worden, dan kan dat geen ander licht werpen op de rechtmatigheidsvraag. Onze vaststelling dat de procedure rechtmatig is verlopen, is immers gebaseerd op de feiten en omstandigheden zoals die in de betrokken documenten zijn vermeld. Gebruikelijk is overigens dat de Awb-commissie 3-4 weken nodig heeft voor haar advies.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

De betrokken bouwkavels vormen onderdeel van de voormalige Vliegbasis Soesterberg welke in 2009 door de provincie Utrecht van het Rijk is gekocht. Tezamen met enkele bouwkavels aan de Amersfoortseweg en met het grondgebied voor de nieuwe woonwijk aan de zuidrand van Park Vliegbasis Soesterberg vormen de bouwkavels aan de Dolderseweg de rode ontwikkeling binnen het gebied van de voormalige vliegbasis overeenkomstig de bestuurlijke afspraken gemaakt in het kader van Hart van de Heuvelrug (Samenwerkingsovereenkomst juni 2015). Het is de bedoeling om met deze rode ontwikkeling de kosten voor aankoop en natuurinrichting van de voormalige vliegbasis terug te verdienen. Met onze bestuurlijke partners Zeist en Soest zijn in de stuurgroep Vliegbasis Soesterberg afspraken gemaakt over de wijze van verkoop van de betrokken bouwkavels en de daarbij te hanteren strategie.

Financiële consequenties

Indien wij in dit stadium de verkoop terug zouden draaien, kunnen wij te maken krijgen met een forse schadeclaim van de tegenpartij met een sterke juridische grondslag (zie ook onder vervolgprocedure). Dat zal ook het risico met zich meebrengen dat de uiteindelijke financiële opbrengst lager uit zal vallen dan nu het geval is. Indien wij ons in dit stadium zouden terugtrekken omdat een op dit moment een hogere prijs haalbaar wordt geacht – en die ook nog zou worden gerealiseerd – dan zullen daarop de kosten van schadeclaims in mindering moeten worden gebracht.

Vervolgprocedure/voortgang

Wij zijn voornemens door te gaan met de winnaar van de biedingenprocedure om de volgende redenen:

- Uit het vertrouwelijke advies van onze advocaat blijkt klip en klaar dat de procedure die we hebben gevolgd rechtmatig en zuiver is verlopen. Zie hiervoor het genoemde advies onder 4.24 en 4.25. Daarnaast blijkt uit genoemd advies en de extra ter inzage gelegde stukken ook dat wij ten aanzien van de prijsstelling van de bouwkavels op een juiste manier hebben gehandeld. Wij verwijzen u hiervoor naar hoofdstuk 5.4 in genoemd advies.
- Met de projectontwikkelaar die de biedingenprocedure heeft gewonnen zijn, nadat wij in september hadden vastgesteld dat de procedure rechtmatig en zuiver was verlopen, al vergaande afspraken uitgewerkt in een concept-koopovereenkomst. Deze behoeft nog slechts de instemming van GS. Van Benthem en Keulen geven in hun advies aan dat indien wij de koop terug zouden draaien we te maken kunnen krijgen met een forse schadeclaim van de tegenpartij met een sterke juridische grondslag. Naast een schadevergoeding kan de provincie een vordering tot nakoming verwachten (zie hoofdstuk 6 in genoemd advies). Van belang is daarom nu dat recht wordt gedaan aan de partij die de bieding heeft gewonnen.

Wel zullen wij conform toezegging aan uw Staten voor de commissievergadering van 27 november aanstaande geen onomkeerbare beslissingen nemen, zoals het ondertekenen van het Verkoopcontract. Mocht u op basis van de vertrouwelijk ter inzage gelegde stukken vragen hebben, dan zullen wij tijdens de commissie RGW van 27 november graag hierover met u het gesprek aangaan.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,