PROVINCIE UTRECHT

Opdrachtbeschrijving

Onderzoek verkoop kavels Dolderseweg

januari 2018

Onderwerp	**Toelichting**	
Betreft:	Opdracht onderzoek verkoop kavels Dolderseweg	
Behandelend ambtenaar:	E.P. van Wijk MSc. RA, concerncontroller	
Ambtelijk opdrachtgever:	drs. C. Bontje, afdelingsmanager Bestuur- en Directie Ondersteuning (BDO)	
Bestuurlijk opdrachtgever:	College van Gedeputeerde Staten	
Portefeuillehouder:	gedeputeerde drs. M. Maasdam-Hoevers	
Vastgesteld in GS:		Documentumnummer 81C72C0C
Versie historie:	Versie 4 concept	17 januari 2018
Kopie:	H. Goedhart (algemeen directeur)	

Inleiding

In de week van 8 januari heeft een marktoriëntatie met 4 partijen over een voorgenomen onderzoek naar het gevolgde proces van verkoop van vier bouwkavels aan de Dolderseweg in Zeist plaatsgevonden. Met input uit deze marktoriëntatie is de opdrachtbeschrijving voor de uitvraag in de aanbesteding verwerkt in voorliggend document.

Alle 4 partijen uit de marktoriëntatie worden uitgenodigd voor de meervoudige onderhandse aanbesteding: EY, Deloitte, PwC en BDO.

De meervoudige aanbesteding is gestart op 15 januari 2018 na afstemming van de opdrachtbeschrijving met de portefeuillehouder.

De uitvoering van de opdracht zal uiterlijk 14 februari 2018 van start gaan.

Aanleiding en voorgeschiedenis

Het College van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Utrecht hebben op 8 december 2017 besloten een onderzoek te laten uitvoeren naar de verkoop van bouwkavels aan de Dolderseweg in de gemeente Zeist. De beoogde verkoop van de vier kavels langs de Dolderseweg nabij de voormalige Vliegbasis Soesterberg vloeit voort uit de gebiedsontwikkeling op de voormalige Vliegbasis Soesterberg. De afspraken hierover zijn tezamen met de partners de gemeenten Zeist en Soest vastgelegd in het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (2009) en later in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Vliegbasis Soesterberg (2015). Voor de verkoop van deze kavels is een biedingenprocedure doorlopen. De vier bouwkavels aan de Dolderseweg zijn onderdeel van de 'rode ontwikkeling' op de voormalige Vliegbasis Soesterberg. Genoemde kavels moeten samen met andere rode ontwikkelingen de kosten voor aankoop en natuurinrichting van de voormalige vliegbasis terugverdienen. Met de bestuurlijke partners de gemeenten 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 verkoopstrategie. Bestuurlijk uitgangspunt voor alle partijen is hier de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Voor de kavels aan de Dolderseweg is dit vertaald in de uitgifte van vier vrije kavels waarop vrijstaande woningen of 2 onder 1 kappers mogelijk zijn. Het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Zeist (vastgesteld in 2012, onherroepelijk in 2013) blijkt echter meer mogelijkheden te bieden. Daarmee zou een andere situatie kunnen ontstaan dan bestuurlijk beoogd. Dit is voor GS een reden om ten aanzien van de besluitvorming over de verkoop van de vier kavels een pas op de plaats te maken en eerst een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar het proces dat is doorlopen alvorens verdere stappen te ondernemen.

Daarnaast zijn er signalen over onjuistheden in de doorlopen procedure: voor zover bekend een tweetal geïnteresseerde kopers van een bouwkavel bleek door de verkopende makelaar niet geïnformeerd te zijn over de start van de verkoopprocedure. Deze geïnteresseerde kopers hebben Provinciale Staten (PS) hierover geïnformeerd, hetgeen heeft geleid tot schriftelijke vragen en een interpellatiedebat. Naar aanleiding van het signaal van de eerste geïnteresseerde koper is de doorlopen procedure extern juridisch getoetst door een jurist/advocaat van advocatenkantoor Van Benthem & Keulen resulterend in de conclusie dat de procedure tot nu toe juridisch rechtmatig is doorlopen.

Probleemstelling

De verkoop van de vier bouwkavels moet voldoen aan de ruimtelijke eisen en kwaliteiten zoals door Provinciale Staten en door de bestuurlijke partners de gemeenten Zeist en Soest zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (2009) en in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Vliegbasis Soesterberg (2015).

Daarnaast dient de verkoop conform de voor de verkoop geldende procedures en contractafspraken verlopen te zijn en met een marktconforme uitkomst.

Doelstelling

De opdrachtgever wil inzicht in:

A. het verloop van proces voor de verkoop van de vier bouwkavels aan de Dolderseweg conform de voor de verkoop geldende procedures en contractafspraken .
B. De wijze van de vertaling in het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg (dd. juni 2012 en onherroepelijk 19 juni 2013) van het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (2009) zoals vastgesteld in de stuurgroep "Hart van de Heuvelrug" dd. (datum), wat van belang is voor de verkoop van de kavels.

Dit inzicht is van belang voor de besluitvorming over de verkoop van de bouwkavels.

Opdracht

De doelstelling van de opdracht is vertaald in een onderzoek dat dient te bestaan uit twee onderdelen:

1. Een reconstructie van feiten en omstandigheden die zich voorgedaan hebben;
2. Een advies met aanbevelingen voor leer- en verbeterpunten.

De opdracht is gedefinieerd als een 'Overige opdracht' conform de NBA-handreiking 1111 Overige opdrachten.

Vraagstelling

De onderzoeksvraagstelling heeft betrekking op twee onderwerpen:

A. De wijze waarop het verkoopproces van de kavels heeft plaatsgevonden (beleids- en uitvoeringsconform zoals vastgelegd in de besluitvormingsstukken).
B. De wijze van de vertaling van het ruimtelijk beleid, zoals bestuurlijk is vastgelegd in het Ruimtelijk Plan en in het bestemmingsplan, in het aanbod van de vier te bebouwen kavels conform de uitgangspunten en doelstellingen van dit ruimtelijk beleid.

Met het onderzoek dient antwoord gegeven te worden op in ieder geval de volgende vragen:

<u>Ad A. Wijze verkoop kavels</u>

<u>Intern bij de provincie</u>

1. Zijn er kaders voor de verkoop van provinciale onroerende zaken en deze kavels in het bijzonder?
2. Is er een procesbeschrijving voor de verkoop van onroerende zaken waaronder het opstellen van een verkoopplan/verkoopstrategie, taxatie en te bepalen vraagprijs?
3. Is er een verkoopplan/verkoopstrategie (ambtelijk/stuurgroep) opgesteld?
4. Is hierbij de ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt gehanteerd zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (2009) en in de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg (2015) ?
5. Is er een taxatie door een onafhankelijke partij uitgevoerd?
6. In hoeverre is de vraagprijs bepaald op basis van het taxatierapport of andere opvattingen?
7. Zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in het proces van verkoop van onroerende zaken(wo het opstellen van een verkoopplan/verkoopstrategie, taxatie en bepalen vraagprijs, aansturing makelaar, overdracht bij notaris) helder beschreven en belegd (ambtelijk, manegerial, stuurgroep, portefeuillehouder, college)?
8. Is er een mandaatregeling voor de besluitvorming over de verkoop van onroerende zaken (wo het opstellen van een verkoopplan/verkoopstrategie, taxatie en bepalen vraagprijs)?

Extern bij de makelaar

1. Is er aanbesteed conform de Inkoopvoorwaarden van de Provincie Utrecht voor de opdracht aan de makelaar?
2. Was het doel van de opdracht aan de makelaar opbrengstmaximalisatie en ruimtelijke kwaliteit?
3. Hoe heeft de makelaar gehandeld om de verkoop zo optimaal mogelijk in de markt te zetten passend bij de het doel?
4. Zijn bij de opdrachtverlening aan de makelaar beperkende randvoorwaarden meegegeven?
5. Is de makelaar bekend met het bestemmingsplan en de bestuurlijk vastgelegde ruimtelijk eisen en kwaliteiten waaraan de bouwkavels moeten voldoen?
6. Heeft de makelaar bij het uitzetten van de verkoop voldaan aan de NVM-richtlijnen?
7. Heeft er een openbare biedingenprocedure plaatsgevonden die open stond voor zowel particulieren als projectontwikkelaars?
8. Hoe heeft de makelaar gehandeld bij het uitzetten van de verkoop?

Ad B. Van ruimtelijk plan naar de verkoop van vier vrije bouwkavels

1. Op welke wijze is voor de Dolderseweg de in het Ruimtelijk Plan geformuleerde ruimtelijke kwaliteit vertaald, met als resultaat de vier vrije kavels?
2. Is de uitgifte van vier vrije kavels waarop vrijstaande woningen of 2 onder 1 kappers mogelijk zijn, het maximaal haalbare?
3. Genereert de wijze waarop de vier kavels in de markt gezet worden een optimale opbrengst?
4. Is er een procesbeschrijving van een dergelijke vertaling van ruimtelijke kwaliteit?
5. Zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in een dergelijk proces helder beschreven en belegd (ambtelijk, manegerial, stuurgroep, portefeuillehouder, college, gemeenten)?

Expertise

Voor de opdracht is de volgende expertise noodzakelijk:

(Forensische)-accountancy (RA: registeraccountant), ruimtelijke ordening/bestemmingsplan procedures, waarderingsbepaling onroerend-/vastgoed, contractmanagement/opdrachtgeverschap, politiek-bestuurlijke sensitiviteit, presenteren in politieke omgeving.

Randvoorwaarden

- Onder geheimhouding. De resultaten kunnen openbaar gemakt worden bij de bespreking in de statencommissie. Daarnaast kan met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) het rapport opgevraagd worden;
- Objectief en met voldoende afstand ten opzichte van de bij het vraagstuk betrokken partijen (Provincie Utrecht, gemeente Zeist, gemeente Soest, makelaar, projectontwikkelaar, geïnteresseerde kopers);
- Capaciteit direct beschikbaar;
- Medewerking van de makelaar;
- Algemene inkoopvoorwaarden van de Provincie Utrecht zijn op deze opdracht van toepassing;
- De Provincie Utrecht stelt alle voor het onderzoek relevante stukken ter beschikking;
- De Provincie Utrecht organiseert de gesprekken voor het onderzoek en verzorgt de logistiek hiervoor.

Werkzaamheden

Het onderzoek bestaat in ieder geval uit de volgende werkzaamheden:

- documentenonderzoek
- interviews
- hoor en wederhoor
- voortgangsoverleg
- analyse en rapportage
- eventuele presentatie bevindingen

Resultaat

Rapport met bevindingen en aanbevelingen op de onderzochte onderwerpen.

Planning

15 januari: offerte uitvraag meervoudig onderhandse aanbesteding.
25 januari: ontvangst offertes
5 februari: PS-vergadering
6 februari: gunning en afwijzing
13 februari: afloop Alcatel-termijn (bezwaarprocedure)
14 februari: definitieve opdrachtverlening en start onderzoek.
6 april 2018: oplevering eindrapport.