



DATUM 10-10-2017
NUMMER 81BF655C
UW BRIEF VAN 29-09-2017
UW NUMMER -
BIJLAGE -

AFDELING Domein LFO
REFERENTIE Mr. J.G. Jorritsma
DOORKIESNUMMER 3272
E-MAILADRES Johan.Jorritsma@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Beantwoording schriftelijke vragen ex. Art 47 RvO aan het college van GS, gesteld door dhr. R. Dercksen van de PVV betreffende verkoop bouw kavels Dolderseweg, Huis ter Heide (dd.29-09-2017)

Geachte heer Dercksen,

In overeenstemming met artikel 47 RvO ontvangt u hierbij onze reactie op uw vragen. Onze beantwoording hebben wij cursief toegevoegd aan uw vragen. De volgende toelichting werd door u ter inleiding van de schriftelijk vragen ex artikel 47 RvO gegeven:

Toelichting:

Als trekker van het Hart van de Heuvelrug heeft de provincie het initiatief genomen om de kavels, waarop tevens nog een woning staat, gelegen aan het bovengenoemde adres te verkopen. Naar wij begrepen heeft de makelaar de kavels aan een hen bekende relatie verkocht en zal de levering binnenkort plaatsvinden. De PVV-fractie heeft dan ook de navolgende vervolgvragen:

1. Waarom is er gebruik gemaakt van een makelaar uit Soest, terwijl het perceel in Den Dolder, gemeente Zeist ligt. Welke overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld? Wanneer is de opdracht verstrekt? Is dat nog voordat de huidige Gedeputeerde in functie trad? Zijn er meerdere makelaars benaderd en hebben die een advies uitgebracht? Graag ontvangen wij kopieën van alle adviezen.

Antwoord:

Voor de opdracht van de begeleiding van de verkoop van de betrokken bouw kavels is in september 2016 een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure gevolgd waarbij 4 makelaars hebben geoffreerd. De betrokken kantoren waren gevestigd in Soest (3) Amersfoort en Zeist. Omdat de offertes vertrouwelijke bedrijfsinformatie bevatten van de betreffende makelaars zijn ze hier niet als bijlage bijgevoegd (indien gewenst kunnen ze wel worden ingezien). Op basis van de gunningscriteria is de keuze gemaakt voor de makelaar met vestigingen in Amersfoort en Soest. De keuze voor het betrokken makelaarskantoor werd ingegeven door gebleken ervaring in dit specifieke (duurdere) marktsegment, met de verkoop in de directe omgeving van de Dolderseweg en Amersfoortsestraat, met de verkoop van grote bouw kavels en ervaring met verkoop van locaties aan projectontwikkelaars en natuurlijk de bemiddelingskosten Deze criteria zijn in oktober 2016 besproken in de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg, waarin naast de provincie de gemeenten Soest en Zeist zitting hebben. De opdracht aan de makelaar is op 7 november 2016 verleend en op 23 februari 2017 bekrachtigd. De huidige portefeuillehouder is op 13 maart 2017 aangetreden.

2. Is het juist dat de beoogde koper reeds op voorhand was geïnformeerd over het project? Zo ja, wanneer was dat? Sinds wanneer draagt u daar kennis van en wat heeft u met die kennis gedaan?

Antwoord:

Ja. Wij waren op de hoogte van het feit dat de uiteindelijke koper (diegene die de biedingsprocedure heeft gewonnen) zijn belangstelling bij de makelaar heeft kenbaar gemaakt voor de betrokken bouw kavels in november 2016, nadat de makelaar door ons was verzocht te bemiddelen.



Wij hebben vastgesteld dat de makelaar en de ontwikkelaar met elkaar in contact waren over een ander verkoopobject. Bij die gelegenheid informeerde de ontwikkelaar naar mogelijke andere voor hem interessante objecten, waarbij de makelaar in het kader van zijn rol als bemiddelaar de ontwikkelaar heeft geïnformeerd over het mogelijk te koop komen van de betrokken bouwkvavels. De makelaar handelde daarbij conform zijn rol als bemiddelaar. De makelaar heeft ons op dat moment geïnformeerd over de concrete belangstelling van de betrokken ontwikkelaar. Wij hebben die wetenschap in de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg gedeeld met onze bestuurlijke partners. Op dat moment werd de besluitvorming over de definitieve inrichting van de verkoopprocedure in de Stuurgroep Vliegbasis Soestberg nog besproken. Deze informatie van de makelaar bood ons ook zicht op de mogelijkheden van de markt op dat moment. Op 19 april 2017 besloot de genoemde Stuurgroep in te stemmen met onze voorwaarde om marktwerking bij de verkoop toe te passen in de vorm van een inschrijfprocedure die zowel open zou staan voor ontwikkelaars als particulieren. Dit mede om een snelle verkoop te realiseren, een bestuurlijk gedragen wens uit de Stuurgroep. Op 12 mei 2017 is op deze wijze de procedure vervolgens gestart (zie antwoord op vraag 3)

3. Welke activiteiten en over welke periode, heeft de makelaar activiteiten ontplooid om het pand zo breed mogelijk in de markt te zetten? Wij hebben geconstateerd dat hij geen bord op het perceel heeft geplaatst. Gelet op de koopkracht in de omgeving had alleen dat al geleid tot veel interesse. Waarom is dat niet gebeurd? Hebt u er op aangedrongen om een bord te plaatsen? Zo nee, waarom niet? Zijn de kvavels separaat als ook gezamenlijk aangeboden? Was er een mogelijkheid tot het doen van een bieding in de vorm van een transparant tender-proces waarbij geadverteerd wordt in de media, zoals te doen gebruikelijk bij vastgoed dat door overheden wordt aangeboden? Zo nee, waarom niet? Is de kavel waar nu nog een woning op staat ook als woning aangeboden op Funda, ten einde zoveel mogelijk geïnteresseerden te bereiken? Zo, nee waarom niet?

Antwoord:

De makelaar heeft na onze goedkeuring op basis van het bestuurlijke besluit van de Stuurgroep Vliegbasis op 19 april 2017 een openbare en transparante inschrijfprocedure gevolgd. Deze procedure is vorm geven door aanbidding van de bouwkvavels op Funda onder bouwkvavels van 12 mei 2017 tot uiterlijk 6 juni 2017 12.00 uur. Daarnaast heeft de makelaar de verkoop aangemeld op het uitwisselingssysteem van de NVM voor genoemde periode. Daarop zijn alle NVM-Makelaars aangesloten en daarmee ook de plaatselijke NVM-Makelaars. Er hebben zich in de genoemde periode 3 kijkers bij de makelaar gemeld die ook de op één van de kvavels aanwezige woning wilde bezichtigen. De makelaar heeft hen daarvoor de gelegenheid geboden.

De makelaar heeft daarnaast een verkoopbrochure opgesteld die aan ons is voorgelegd. Deze was beschikbaar voor belangstellenden gedurende de periode dat de bouwkvavels te koop stonden. Er zijn in de opdracht met de makelaar geen afspraken gemaakt over het plaatsen van een verkoopbord bij de woning op één van de kvavels.

Er was ook geen specifieke aanleiding toe, nu wij in overleg met de makelaar hadden besloten de bestaande woning niet als woning te koop te bieden, maar als bouwkvavel. De reden was de staat van onderhoud van die woning. Die was zodanig slecht en daarmee de renovatiekosten zo hoog, dat niet aannemelijk was dat er voor die woning belangstelling zou zijn. Daarmee werd ook dit perceel interessant voor gegadigden voor een bouwkvavel en is besloten de aanbidding geheel op bouwkvavels te richten.

Dat de wijze van in de markt zetten effectief was, blijkt uit het aantal hits op de betrokken kvavels op Funda: variërend per kavel van 1116 tot 3549. De inschrijfprocedure was helder en transparant, gegeven ook het feit dat drie van de vijf afkomstig waren van personen die zich via de gebruikte media hebben geïnformeerd.

4. Wist u van de relatie tussen de ontwikkelaar, de beoogd koper, en de makelaar en heeft dat niet, zoals je zou mogen verwachten, geleid tot een zeer kritische benadering uwerzijds alsmede tot het aanvragen van een second of third opinion door andere makelaars? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 2.

Kan de makelaar en kunt u aantonen dat iedereen die zich op welke manier dan ook gemeld heeft volledig en tijdig is geïnformeerd over de verkoop? Graag krijgen wij deze stukken, desnoods geanonimiseerd.



Antwoord:

De provincie heeft op verzoek van 3 geïnteresseerde partijen hun gegevens aan de geselecteerde makelaar doorgegeven met het verzoek hen te informeren over de start van de verkoop van de betrokken bouwkvavels. Op 12 mei 2017 heeft de makelaar 2 van de genoemde 3 partijen per email geïnformeerd over de start van de verkoop op die datum en hen daarbij het inschrijfformulier toegezonden, met daarop de te hanteren criteria en vermelding van de uiterste indieningsdatum te weten 6 juni 2017 om 12 uur

De makelaar blijkt naar aanleiding van ons daartoe strekkende verzoek (aantoonbaar) 2 in plaats van 3 geïnteresseerden per email te hebben geïnformeerd. Naar aanleiding van vragen van één van geïnteresseerden in de bouwkvavels, die zich te laat (buiten de eerder genoemde uiterste indieningstermijn van 6 juni 2017 om 12 uur) heeft gemeld bij de makelaar met een bieding, hebben wij met de makelaar onderzocht hoe de laatste is omgegaan met de hem door ons verstrekte gegevens over de interesse van de betrokkene. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de makelaar abusievelijk de betrokkene op 12 mei niet per email heeft geïnformeerd over de start van de verkoop zoals dat wel het geval was met de overige 2 geïnteresseerden (zie antwoord vraag 2).

(NB de stukken over de andere geïnformeerde kunnen indien gewenst en uitsluitend geanonimiseerd ter inzage worden gelegd i.v.m. privacybescherming)

5. Is het juist dat het handelt om twee kvavels van ca. 4.000 m², waarop twee twee-onder-één-kappers kunnen worden gerealiseerd waardoor de grondwaarde van één woning slechts € 3 ton bedraagt, voor ca. 2.000 m²?

Aan de Dolderseweg 59 te Den Dolder wordt een kavel aangeboden van 4.000 m² met een vraagprijs van € 1.200.000,00 voor de bouw van slechts één woning, terwijl de grondwaarde stijgt als er meerdere woningen op mogen worden gerealiseerd? Klopt het en zo ja, heeft u dan een verklaring voor waarom u dan slechts voor de helft van dit bedrag de kvavels verkocht? Wat hebt u er aan gedaan om zicht te houden op de prijzen van grond en vastgoed in Zeist. Ook in Kerkebos zijn de prijzen aanzienlijk hoger.

Antwoord:

Het gaat in deze verkoopprocedure om 4 bouwkvavels van respectievelijk 3811, 3580, 3585 en 3472m² Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan van de gemeente Zeist kunnen op deze kvavels vrijstaande of 2 onder 1 kap villa's gebouwd worden. Het bestemmingsplan bevat voorts een aantal bouwbepalingen. Deze bepalingen staan vermeld in de verkoopbrochure.

De betrokken gronden zijn in 2013 getaxeed op basis van de bebouwingmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Deze taxatie is in de zomer van 2016 geactualiseerd (door een andere makelaar dan degene die bemiddelde bij de verkoop) met het oog op de voorgenomen verkoop van de bouwkvavels. Op basis van deze objectieve taxatie hebben wij in overleg met de makelaar de vraagprijs bepaald. Deze lag aanzienlijk hoger dan getaxeede waarde. Wij mochten er bij deze handelwijze vanuit gaan dat bij de prijsstelling rekening is gehouden met de op dat moment bekende marktomstandigheden.

6. Bent u het met de PVV-fractie eens dat het er alle schijn van heeft dat de makelaar een bevriende relatie heeft bevoordeeld hetgeen naar het lijkt een nadelig effect heeft gehad op de opbrengst, waarmee derhalve de gemeenschap te kort is gedaan? Zo nee, wat heeft u er aan gedaan om dit te voorkomen?

Antwoord:

Nee. Op 6 juni om 12.05 uur zijn in het bijzijn van 3 provinciale medewerkers de 5 binnen het vastgestelde uiterste tijdstip ingediende biedingen geopend. Op basis van de op het inschrijfformulier gecommuniceerde criteria – prijs en voorwaarden- is het door de betrokken medewerkers onderschreven en feitelijk onderbouwde gunningsadvies opgesteld en in een proces verbaal vastgelegd. Op basis van dit proces verbaal, de wijze van totstandkoming ervan en de gegevens als vermeld in de beantwoording op vraag 5, kunnen wij niet inzien dat met de behaalde opbrengst de gemeenschap tekort is gedaan zoals u veronderstelt, zeker nu er ook biedingen boven de getaxeede waarde zijn gedaan.

7. Bent u bereid om de koop terug te draaien of te bevrozen en onderzoek te doen naar de gang van zaken ten einde de opbrengst voor de samenleving te optimaliseren? Zo nee, waarom niet? Hierbij kan gedacht worden aan het benaderen van meerdere ter plaatse bekende makelaars ten einde een advies uit te brengen en een waardebepaling te laten maken.



Antwoord:

Nee, want wij hebben reeds onderzoek gedaan. Naar aanleiding van onder 4 genoemde vragen over de gevoerde inschrijfprocedure is met de vele betrokkenen, in de periode tussen half juni en half september, onderzocht hoe de procedure en de weg daar naar toe is verlopen. Op basis van de op deze wijze zorgvuldig vastgestelde feiten en omstandigheden hebben wij geconcludeerd dat de inschrijfprocedure en afwikkeling daarvan rechtmatig is verlopen.

Wij hebben in deze procedure gehandeld als privaatrechtelijke partij waarbij verwachtingen zijn gewekt richting de wederpartij die de bouwkavels op basis van de inschrijfprocedure rechtmatig zijn gegund. De provincie is daarbij met deze partij juridisch afdwingbare verplichtingen aangegaan. Gelet op de vastgestelde rechtmatigheid van de procedure zien wij daarom geen aanleiding om de koop terug te draaien temeer niet omdat wij ons in dat geval met forse schadeclaim van die partij geconfronteerd zullen zien. Van de provincie mag immers ook een grote mate van zorgvuldigheid jegens die partij verwacht worden. Dat geldt ook de overige betrokkenen zoals de personen die in deze procedure biedingen hebben gedaan binnen de daarvoor gestelde uiterste indieningstermijn.

8. Indien wordt aangetoond dat de waarde van de kavels aanzienlijk hoger is dan de koopsom die is gerealiseerd, bent u dan bereid betrokkenen hiervoor aansprakelijk te stellen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Nee, zie antwoord op de vragen 5,6 en 7.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,