



dhr. R. Dercksen

DATUM	23 november 2017	TEAM	PMB
NUMMER	81C3168B	REFERENTIE	Carla Bisseling
UW BRIEF VAN	20-11-2017	DOORKIESNUMMER	2750
UW NUMMER	81C2A87F	E-MAILADRES	carla.bisseling@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	geen	ONDERWERP	beantwoording schriftelijke vragen ex art 47 RvO inzake verkoop bouwkavels Dolderseweg Huis ter Heide

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.

Toelichting:

In uw brief geeft u aan dat u de navolgende vervolgvragen hebt:

1. In november 2016 heeft de provincie aan de geselecteerde makelaar laten weten dat de keuze op hem is gevallen. Op welke wijze is dat gebeurd? Pas veel later werd e.e.a. vastgelegd. Is het juist dat dit is gebeurd omdat men niet wist wie de opdracht zou moeten tekenen? Waarom wist men dat niet? Waarom duurde dat 4 maanden? Hoe verhoudt zich dat tot de door u onderbouwd genoemde haast die u had met de verkoop van de percelen?

Antwoord:

De provincie heeft de geselecteerde makelaar op 7 november mondeling/telefonisch gemeld dat hij op basis van de gunningscriteria geselecteerd is en dat de opdracht hiermee aan hem is gegund. Zie verder ook onze beantwoording van uw eerdere vragen hierover dd. 10 oktober -2017.

Deze mondelinge opdracht aan de makelaar is op 23 februari 2017 bekrachtigd door de daartoe bevoegde Programmamanager Vliegbasis Soesterberg. De periode van 3,5 maanden die hiertussen zat, kwam omdat er eerst nog een aantal onderzoeken uitgevoerd moesten worden (o.a. naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven), dit duurde langer dan vooraf was voorzien. Omdat de makelaar pas de markt op kon met de percelen nadat ze vrij zouden zijn verklaard van explosieven, was er geen directe urgentie om snelheid te maken met de schriftelijke opdracht. De mondelinge opdracht was immers ook rechtsgeldig. Daarnaast was in het begin ook enige onduidelijkheid over wie de opdracht moest tekenen.

2. Was degene die de mededeling in november 2016 deed aan de makelaar daartoe bevoegd, had hij of zij mandaat conform de mandateringsregeling? Zo nee, kon de makelaar derhalve via verificatie van de mandateringbesluiten te weten komen of degene die hem informeerde daartoe bevoegd was? Zo ja, wat was dan de conclusie geweest?

**Antwoord:**

Degene die de mededeling op 7 november 2016 deed aan de makelaar was als projectleider ingehuurd door de provincie o.a. voor de verkoop van deze bouwkavels. Het ging derhalve om een externe functionaris waarvoor de reguliere mandaatregeling voor leidinggevendend / projectleiders en programmamanagers (Mandaatbesluit Secretaris) niet van toepassing is. De mondelinge opdrachtverlening door de betrokken medewerker is rechtsgeldig geworden door de ondertekening van de schriftelijke opdracht door de daartoe gemandateerde programmamanager in februari 2017. In deze overeenkomst is expliciet opgenomen dat er opdracht was verleend op 7 november 2016. De ingangsdatum van de opdracht is dus 7 november 2016. Ook is hierbij van belang dat de makelaar in de gegeven omstandigheden (steeds dezelfde contactpersoon namens de provincie) er redelijkerwijze vanuit mocht gaan dat betrokken medewerker de provincie vertegenwoordigde en mocht communiceren over de genomen besluiten.

3. Zijn de afgefallen makelaars schriftelijk geïnformeerd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De drie betrokken makelaars zijn per email hierover geïnformeerd.

4. Is in de stuurgroep besproken dat de verkoop van nog te ontwikkelen twee-onder-één-kap woningen aan particulieren niet eenvoudig zou zijn en dat het daarvoor wenselijker was om ontwikkelaars te benaderen?

Antwoord:

Er is in de stuurgroep van 29 juni en 12 oktober 2016 expliciet gesproken over het scenario van verkoop van acht 2 onder één kap-woningen op deze percelen, met de daaraan verbonden voor en nadelen, zoals opbrengst - en doorlooptijden. Daarbij is niet geconstateerd dat het wenselijker zou om ontwikkelaars te benaderen. In de stuurgroep van 12-10-2016 is besloten tot een aanpak voor verkoop van vrije kavels. Vervolgens is op 19 april 2017 door de Stuurgroep besloten dat in de vorm van een privaatrechtelijke inschrijfprocedure te doen om daarmee marktwerking toe te laten in die zin dat de inschrijving open moest staan voor zowel particulieren als projectontwikkelaars. Ook werd in de stuurgroep aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan leidend is voor de ontwikkel-mogelijkheden op de vier kavels.

5. Ontwikkelaars kijken in de regel niet (frequent) op Funda. Dat is een consumentenplatform. Hoeveel ontwikkelaars heeft de makelaar benaderd met deze propositie? Heeft hij u als opdrachtgever daarvan een overzicht verstrekt? Hoeveel ontwikkelaars heeft hij benaderd? Heeft u hem daarop bevestigd? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De makelaar heeft geen ontwikkelaars actief benaderd. De ontwikkelaar die de bieding heeft gewonnen, heeft de makelaar benaderd. De makelaar is in het kader van het nadere onderzoek door de provincie bevestigd in augustus / september 2017.



6. Is de makelaar betrokken bij de verkoop of verhuur van andere projecten van de beoogd koper? Heeft u dat geverifieerd en wat was uw conclusie ook in relatie met vraag 5?

Antwoord:

Ja, dat is het geval. Wij hebben dat geverifieerd. De makelaar heeft aangegeven dat hij degene, die de bieding procedure kavels Dolderseweg heeft gewonnen, voor het eerst heeft ontmoet najaar 2016 i.v.m. verkennende gesprekken over een andere zakelijke transactie. Later, na afronding van de biedingenprocedure van de kavels Dolderseweg, is er een zakelijke samenwerking aangegaan in het project De Boschstraet in Soesterberg. Onze conclusie t.a.v. het antwoord op vraag 5 verandert daarmee niet.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,