

ONDERZOEKSOPZET

## Verkoop kavels Dolderseweg

Utrecht | april 2018

---

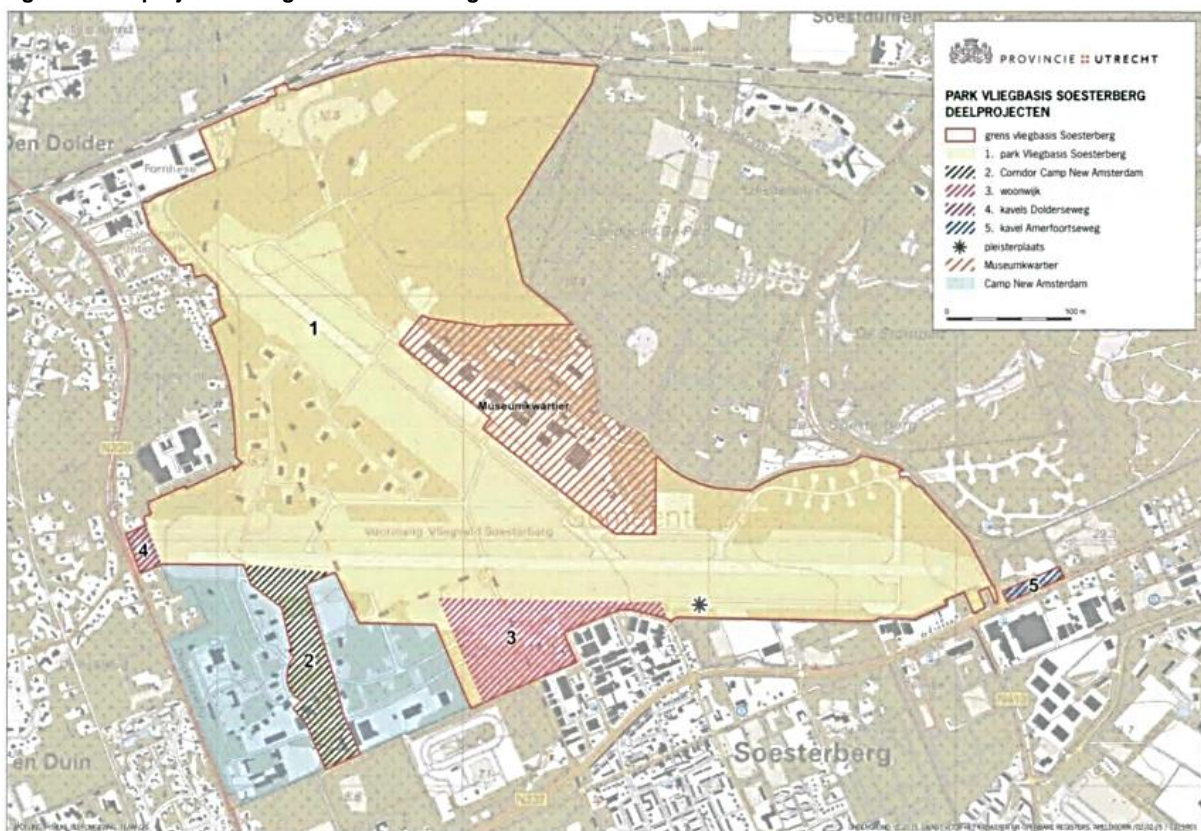
# Inhoudsopgave

1. AANLEIDING EN ACHTERGROND.....	3
2. PROBLEEMSTELLING EN WERKWIJZE .....	4
3. UITWERKING ONDERZOEKSVRAGEN .....	4
4. ORGANISATIE, RAPPORTAGE, PLANNING EN PROCEDURE.....	6

# 1. Aanleiding en achtergrond

Op het terrein van de voormalige vliegbasis Soesterberg liggen vier bouwkavels die eigendom zijn van de provincie Utrecht. De percelen zijn elk circa 3500 vierkante meter groot en liggen aan de Dolderseweg 50-56 in Huis ter Heide. Op onderstaande kaart is de ligging ervan aangegeven met nummer 4. De bedoeling is om met de verkoop van deze percelen (en van de percelen behorend bij de rode deelprojecten 3. Woonwijk en 5. Kavel Amersfoortseweg) de kosten voor de aankoop en natuurinrichting van de voormalige vliegbasis terug te verdienen (namelijk de groene deelprojecten 1. Park en 2. Corridor). Hierover zijn in 2015 bestuurlijke afspraken gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg.<sup>1</sup>

**Figuur 1 Deelprojecten Vliegbasis Soesterberg<sup>2</sup>**



De vier bouwkavels zijn van 12 mei tot en met 6 juni 2017 te koop aangeboden. Over de gevolgde verkoopprocedure zijn vervolgens verschillende vragen gerezen. Voor Gedeputeerde Staten (GS) was dit aanleiding om in de maanden juli en augustus 2017 intern en extern onderzoek te (laten) doen naar de feiten en omstandigheden van deze procedure. Op basis van de uitkomsten hebben GS vastgesteld dat de procedure rechtmatig is verlopen.<sup>3</sup> Vervolgens zijn Statenvragen gesteld en vond in november 2017 een interpellatiedebat plaats. GS besloten in december 2017 de verkoop stil te leggen, omdat het vigerende bestemmingsplan meer mogelijkheden bleek te bieden dan de bouw van vrijstaande woningen of twee-onder-één kappers op de vier

<sup>1</sup> Provincie Utrecht (2017), Statenbrief 'Verkoop kavels Dolderseweg Huis ter Heide', 14 november 2017

<sup>2</sup> Provincie Utrecht, gemeente Soest en gemeente Zeist (2015), Bijlage 2 bij de Samenwerkingsovereenkomst Vliegbasis Soesterberg

<sup>3</sup> Provincie Utrecht (2017), Statenbrief 'Verkoop kavels Dolderseweg Huis ter Heide', 14 november 2017

kavels. Dit was voor GS reden om eerst een onderzoek uit te willen voeren naar het proces dat is doorlopen, alvorens de verkoop weer op te pakken.<sup>4</sup> Na bespreking in twee opvolgende PS-vergaderingen besluiten Provinciale Staten (PS) dat het opdrachtgeverschap voor een dergelijk onafhankelijk onderzoek bij PS dient te liggen. Vervolgens is de Randstedelijke Rekenkamer gevraagd om dit onderzoek uit te (laten) voeren.

## 2. Probleemstelling en werkwijze

Met dit onderzoek willen we inzicht bieden in het gehele proces omtrent de verkoop van de kavels aan de Dolderseweg in de gemeente Zeist. Hiervoor zijn de volgende vijf onderzoeksvragen geformuleerd.

### Onderzoeksvragen

1. Hoe is het verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg bij zowel de provincie Utrecht als de makelaar verlopen?
2. Welke stappen heeft de provincie wel of niet genomen om te bewaken dat de in het Ruimtelijk plan geformuleerde ruimtelijke kwaliteit is vertaald in het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg en hoe zijn de planologische mogelijkheden gepresenteerd aan de potentiële koper(s) van de kavels?
3. In hoeverre heeft de provincie de integriteit bij het verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg geborgd?
4. Hoe is de klachtenprocedure op grond van de Awb verlopen?
5. Hoe hebben GS en de ambtelijke organisatie gehandeld nadat er vragen werden gesteld over de verkoopprocedure?

De onderzoeksvragen zullen worden beantwoord aan de hand van een documentenstudie en interviews met de verantwoordelijk gedeputeerde, de ambtelijke organisatie, ingehuurde externen, de betrokken makelaar(s), vertegenwoordigers van brancheorganisaties (waaronder bijvoorbeeld de NVM en NEPROM) en overige voor het onderzoek relevante functionarissen en personen.

Onderdelen van het onderzoek hebben betrekking op het functioneren, handelen of nalaten van handelen van een (rechts)personen. Voor dit zogenoemde forensische deel van het onderzoek zal bij de beantwoording van de onderzoeksvragen externe expertise worden ingehuurd. Daar waar nodig zal ook expertise worden ingehuurd op het gebied van onroerend goed.

Voor de beantwoording van de vragen neemt de Rekenkamer de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, het door de provincie vastgestelde beleid, de daaruit voortkomende richtlijnen en procedures en de beginselen en/of gedragscodes van de toepasselijke beroepsgroep(en) als uitgangspunt.

---

<sup>4</sup> Statenbrief 'Stand van zaken verkoop bouwkavels Dolderseweg', 8 december 2017

### 3. Uitwerking onderzoeksvragen

In deze paragraaf zijn de onderzoeksvragen nader uitgewerkt.

**Vraag 1:** Hoe is het verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg bij zowel de provincie Utrecht als de makelaar verlopen?

Bij het beantwoorden van deze vraag zal onder andere worden gekeken naar:

Provincie Utrecht

- algemene kaders verkoop
- gevoerde strategie
- taxatie
- selectie makelaar
- proces na selectie
- toezicht op proces

Makelaar

- algemeen handelen
- verkoopprocedure
- omgang met geïnteresseerden
- gunning

**Vraag 2:** Welke stappen heeft de provincie wel of niet genomen om te bewaken dat de in het Ruimtelijk plan geformuleerde ruimtelijke kwaliteit is vertaald in het bestemmingsplan Vliegbasis Soesterberg en hoe zijn de planologische mogelijkheden gepresenteerd aan de potentiële koper(s) van de kavels?

Bij het beantwoorden van deze vraag zal onder andere worden gekeken naar:

- planologische mogelijkheden
- bestuurlijke afspraken
- vertaling ruimtelijke kwaliteit
- vigerende bestemmingsplan

**Vraag 3:** In hoeverre heeft de provincie de integriteit bij het verkoopproces van de kavels aan de Dolderseweg geborgd?

Bij het beantwoorden van deze vraag zal onder andere worden gekeken naar:

- provinciaal integriteitsbeleid
- integriteit externe medewerkers
- integriteitsverklaringen
- nevenfuncties

#### **Vraag 4:** Hoe is de klachtenprocedure op grond van de Awb verlopen?

Bij het beantwoorden van deze vraag zal onder andere worden gekeken naar:

- bekendheid klachtenprocedure
- ontvankelijkheid ingediende klacht
- WOB-verzoeken
- provincie en AWB-commissie

#### **Vraag 5:** Hoe hebben GS en de ambtelijke organisatie gehandeld nadat er vragen werden gesteld over de verkoopprocedure?

Bij het beantwoorden van deze vraag zal onder andere worden gekeken naar:

- voorbehoud verkoop
- eventuele schadeclaim
- communicatie aan betrokkenen
- informatievoorziening aan PS

## **4. Organisatie, rapportage, planning en procedure**

### **Organisatie**

Dit onderzoek zal worden uitgevoerd door:

- drs. Annelies Eggebeen (onderzoeker);
- dr. Maya Fiolet (onderzoeker);
- dr. Esmeralda Vergeer (onderzoeker);
- mr. Majella de Vries (onderzoeker);
- drs. Linda Thompson (projectleider);
- externe ondersteuning op het gebied van onroerend goed;
- een in te huren bureau voor het forensische deel van het onderzoek.

Naar aanleiding van de aangenomen motie waarin PS opdrachtgever worden voor het onderzoek naar de gang van zaken rond de verkoop van de kavels Dolderseweg is een begeleidingscommissie van woordvoerders ingesteld. Deze begeleidingscommissie zal gesprekspartner zijn bij aanvang van het onderzoek en zodra er een concept-rapportage beschikbaar is. Gedurende het onderzoek zal de begeleidingscommissie worden geïnformeerd over de voortgang en het verloop van het onderzoek.

## Rapportage, planning & procedure

In Tabel 4 is de planning op hoofdlijnen opgenomen voor het uitvoeren van het onderzoek.

**Tabel 4** Planning onderzoek

Fase	Planning
Onderzoek	19 maart - 24 juli (18 weken)
Feitelijk wederhoor	24 juli - 14 augustus (3 weken)
Formuleren conclusies en aanbevelingen	24 juli - 11 september
Afstemming conclusies en aanbevelingen met begeleidingscommissie	20 augustus – 11 september (3 weken)
Toesturen concept conclusies en aanbevelingen aan begeleidingscommissie	21 augustus
Bespreken concept conclusies en aanbevelingen met begeleidingscommissie	27 augustus
Vaststellen conclusies en aanbevelingen	11 september
Embargoperiode	11-14 september
Publicatie	14 september
Behandeling	24 september

De Rekenkamer stelt een rapport op waarin de bevindingen staan uitgeschreven. Deze concept Nota van bevindingen zal bij de ambtelijke organisatie worden voorgelegd voor feitelijk wederhoor. Na ontvangst van de feitelijke reactie worden de conclusies en aanbevelingen opgesteld. Het streven is om het rapport op 14 september 2018 te publiceren. Daarna kan behandeling in PS plaatsvinden.

## Slotopmerkingen

- Deze onderzoeksopzet is opgesteld op basis van een globale verkenning van het onderwerp. Op basis van het verzamelde onderzoeksmateriaal kan de aanpak gedurende het onderzoek worden bijgesteld. Indien dit naar het oordeel van de Randstedelijke Rekenkamer tot majeure aanpassingen van de opzet leidt, wordt dit met de begeleidingscommissie besproken.
- De Rekenkamer deelt aan PS en GS alle opmerkingen en bedenkingen mee die zij naar aanleiding van haar bevindingen van belang acht. Ook als dit niet expliciet onderdeel is van de onderzoeksopzet.
- Voor de uitvoering van het onderzoek is het van belang dat wij inzage hebben in alle relevante stukken waarover de provincie beschikt.

# | Colofon |

## **Randstedelijke Rekenkamer**

Teleportboulevard 110

1043 EJ Amsterdam

020 – 58 18 585

[info@randstedelijke-rekenkamer.nl](mailto:info@randstedelijke-rekenkamer.nl)

[www.randstedelijke-rekenkamer.nl](http://www.randstedelijke-rekenkamer.nl)

Volg ons op twitter via: [@rekenrandstad](https://twitter.com/rekenrandstad)