

Aan Provinciale Staten

DATUM	12 maart 2019	REFERENTIE	Ruurd Jonge Poerink
ONS NUMMER	81E9FD9B	DOORKIESNUMMER	06 2112 4673
NUMMER PS	-	E-MAILADRES	ruurd.jonge.poerink@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	geen	PORTEFEUILLEHOUDER	Maasdam - Hoevers

Onderwerp Statenbrief: vervolg verkoop kavels Dolderseweg

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

Aanleiding

Op 17 december jl. hebt u naar aanleiding van het onderzoek van de Randstedelijke Rekenkamer (RRK) besloten dat het lopende verkoopproces voor de provinciale kavels aan de Dolderseweg in Huis ter Heide moet worden afgebroken en dat een nieuwe uitgifteprocedure moet worden gestart (amendement 54). Via de statenbrief van 22 januari jl. (briefnummer 81E479B3) hebben wij u geïnformeerd over het proces dat wij, als invulling hiervan, zijn gestart.

Wij willen het lopende verkoopproces afsluiten op een wijze met zo weinig mogelijk juridische en financiële risico's. Bij het nieuwe proces moeten verder randvoorwaarden op een juiste wijze worden geborgd. Over deze aangelegenheden hebben wij advies gevraagd aan de huisadvocaat. Via deze statenbrief informeren wij u over de belangrijkste bevindingen van de advocaat en de wijze waarop wij -mede gelet hierop- invulling gaan geven aan het beëindigen van het lopende verkoopproces en het nieuwe proces. Bij het maken van keuzes hierin hebben wij ook gekeken naar de adviezen van de RRK over de werkwijze van de provincie en naar de inbreng van een van de partijen die in 2017 niet is geïnformeerd over het feit dat voor de kavels kon worden geboden.

Achtereenvolgens gaan wij in op:

- de afronding van de relatie met de projectontwikkelaar en de makelaar,
- de afronding van de verzoeken van derden
- de wijze waarop de randvoorwaarden t.a.v. de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden geborgd.

Het volledige advies van de huisadvocaat is voor u beschikbaar gesteld via de dubbele inlog. Het advies van de huisadvocaat is geheim. Dit omdat de inhoud ervan de economische en financiële belangen van de provincie kunnen raken. Daarnaast heeft de advocaat het zelf als een geheim en vertrouwelijk document aan de provincie aangeboden.

In overleg met de griffie zullen wij een bijeenkomst organiseren om de nieuwe staten te informeren over het dossier Dolderseweg. Daarbij zal ook worden toegelicht hoe wij vorm geven aan het afronden van het lopende verkoopproces en het voorbereiden van het nieuwe verkoopproces. Tevens zal het advies van de advocaat worden toegelicht en vragen daarover worden beantwoord.

Essentie / samenvatting:

Afronden relatie projectontwikkelaar

- Achtergrond

De projectontwikkelaar heeft tijdens de biedingenprocedure in de periode 13 mei – 6 juni 2017 het hoogste bod gedaan. Daarom is de provincie daaropvolgend met hem in overleg gegaan om te komen tot een verkoopovereenkomst. Zoals u bekend is hebben wij in december 2017 het verkoopproces stilgelegd.

Tijdens de gesprekken (voor het stilleggen) met de projectontwikkelaar is gewezen op het feit dat de verkoop gold onder voorbehoud van goedkeuring door GS. Dit blijkt ook uit verslagen. Wij hadden tot op heden echter geen besluit genomen over de verkoopovereenkomst omdat we de verkoop hadden stilgelegd.

- Bevindingen advocaat

De advocaat constateert dat er naar alle waarschijnlijkheid géén contractuele binding van de provincie is met de ontwikkelaar. Uit de hem ter beschikking staande informatie kan hij niet afleiden dat er sprake is van feiten en omstandigheden die maken dat wij onze toestemming niet (meer) zouden kunnen onthouden. Dat houdt in dat als wij onze toestemming onthouden, de provincie niet contractueel gebonden is. Hieruit zouden dus geen verplichtingen voortvloeien inzake noodzaak tot levering van de kavels of schadevergoeding.

- Hoe gaan wij verder

Met uw besluit het verkoopproces opnieuw te starten hebt u onder meer beoogd alle belangstellenden de gelegenheid te geven een bod uit te brengen. Gelet hierop is het gewenst er geen misverstand over te laten bestaan dat de provincie de relatie met de projectontwikkelaar beëindigt en geen gronden aan hem levert. De concept verkoopovereenkomst hebben wij daarom vandaag expliciet niet goedgekeurd. De projectontwikkelaar stellen we hiervan op de hoogte.

Afronden relatie makelaar

- Achtergrond

Met de makelaar zijn wij een verkoopopdracht overeengekomen. Daarin zijn de wederzijdse verplichtingen en mogelijkheden vastgelegd.

- Bevindingen advocaat

De advocaat wijst erop dat de courtage is gekoppeld aan de verkoop en levering van de kavels. Van feitelijke verkoop en van levering is naar het oordeel van onze advocaat echter geen sprake. Verder heeft de verkoopopdracht de mogelijkheid voor de provincie om deze te beëindigen. Alsdan gelden met name genoemde financiële verplichtingen.

Hoe gaan wij verder

Wij hebben besloten de makelaar te berichten dat wij de verkoopovereenkomst beëindigen. Verder gaan wij hem melden dat wij ontevreden zijn over de gang van zaken en zijn rol in het verkoopproces en dat dit voor ons aanleiding is om een NVM-klachtenprocedure te starten.

Verzoeken derden

- Achtergrond

Zoals u bekend is, hebben twee partijen (in het rapport van de RRK aangeduid als A en B) tijdig bij de provincie aangegeven interesse te hebben voor een kavel, maar zijn deze door verschillende omstandigheden niet geïnformeerd over het feit dat van 13 mei tot 6 juni 2017 via inschrijving op de kavels kon worden geboden.

De advocaat van deze twee partijen heeft de provincie aansprakelijk gesteld voor de schade die dit voor hen tot gevolg heeft. Hierbij gaat het volgens hun advocaat zowel om materiële als immateriële schade. Hun advocaat doet een voorstel over de wijze van schadevergoeding.

- *Bevindingen advocaat*

Wij hebben begrip voor het feit dat de betrokkenen teleurgesteld zijn en zich tekort gedaan voelen. Of dit aanleiding geeft tot het honoreren van een schadeclaim hebben wij ter advisering voorgelegd aan onze advocaat. Hij wijst erop dat de provincie in zijn private rol ook de vereisten vanuit de publiekrechtelijk rol in acht moet nemen. Als gevolg hiervan moet de provincie ook bij privaatrechtelijk handelen het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Verder constateert onze advocaat dat op basis van de zeer beperkte onderbouwing thans niet te beoordelen valt of de schadeclaim voldoet aan de wettelijke criteria die hiervoor gelden. Het is aan de twee partijen om aannemelijk te maken en te onderbouwen dat ze schade hebben geleden en hoeveel.

- *Hoe gaan wij verder*

Schade kunnen we alleen uitbetalen als de schadeclaim voldoet aan de daarvoor geldende wettelijke vereisten. Aan de hand van de huidige beperkte onderbouwing zien wij onvoldoende grondslag om schade of schadeplicht in juridische zin aan te nemen. Om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen, vragen wij beide partijen om een nadere onderbouwing. Als zij het vervolgens niet eens zijn met ons besluit kunnen zij met hun schadeclaim naar de rechter.

In een overleg tussen beide partijen en de portefeuillehouder wordt vorenstaande mondeling toegelicht. Ook krijgen zij een brief waarin een en ander wordt toegelicht.

Borgen randvoorwaarden

- *Achtergrond*

Een belangrijke kwalitatieve randvoorwaarde bij het nieuwe verkoopproces is uiteraard het maximaal toegestane aantal woningen op de kavels. Zoals wij in onze brief van 22 januari al hebben gemeld hebben wij de provinciale adviseur ruimtelijke kwaliteit (ARK) gevraagd om de provincie hierover te adviseren. Dit advies verwachten wij begin april.

Zoals u bekend is kent het vigerende bestemmingsplan geen regels inzake het maximaal aantal woningen. Een plan met elf woningen blijkt mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Ons bestuurlijk standpunt is maximaal vier vrijstaande of vier 2-onder-1-kapwoningen.

- *Bevindingen advocaat*

Het reguleren van het aantal woningen kan in principe zowel via het bestuursrechtelijk als via het privaatrechtelijk spoor.

- *Hoe gaan wij verder*

Wij houden vast aan het eerder vastgestelde kader van 4 vrijstaande of vier 2-onder-1-kapwoningen. Dit gaan wij nu in ieder geval borgen in de verkoopovereenkomsten. Dat biedt de meeste zekerheid op korte termijn.

Wanneer starten met nieuwe verkoopproces?

Uit het advies van de advocaat blijkt dat juridisch gezien niets in de weg staat het nieuwe verkoopproces nu al te starten. Er is geen noodzaak om lopende afspraken e.d. eerst af te ronden voor er wordt gestart met de nieuwe procedure. Gelet hierop pakken wij beide sporen parallel op: het afronden van het lopende verkoopproces en het op de rails zetten van het nieuwe.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

- Op een rechtmatige wijze afronden van de lopende verkoopprocedure;
- Inzicht hebben in de risico's die de provincie daarbij loopt;
- PS informeren over de wijze waarop wij het lopende verkoopproces beëindigen en het nieuwe starten.

Financiële consequenties

Eventuele financiële gevolgen zullen binnen de grondexploitatie van de vliegbasis worden opgevangen dan wel via de provinciale aansprakelijkheidsverzekering.

Vervolgprocedure/voortgang

Wij zullen u blijven informeren over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de bedoelingen van uw amendement 54.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,

De secretaris,