

Deskundigenrapport

Second opinion

Proces verkoop gronden gemeente Bronckhorst

Datum : 19 maart 2021

Status: Definitief

Deskundige:

Arènso P. Bakker

bakker@mediatorsinvastgoed.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	Gegevens van de deskundige	4
2.1.	Deskundige aangesteld namens gemeente Bronckhorst.....	4
2.2.	Van toepassing zijnde reglementen.....	5
2.3.	Aansprakelijkheid en vertrouwelijkheid	5
2.4.	Kwalificaties en onafhankelijkheid (geldig voor alle leden van de commissie)	5
3.	Gegevens van partijen en belangenbehartigers.....	5
4.	Ontvangen stukken	6
5.	Opdrachtschrijving – de gestelde vragen.....	6
6.	Werkwijze.....	6
6.1.	Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden	7
6.2.	Beperkingen in gebruik.....	7
6.3.	Distributie en publicatie.....	7
6.4.	Ontvangen informatie.....	7
6.5.	Bijeenkomsten en onderling overleg	7
7.	Uitgangspunten en bevindingen	7
7.1.	Aanbesteding	7
7.2.	Het proces voorafgaand aan de selectie.....	8
7.3.	De bijeenkomst op 21 oktober 2020	8
7.4.	Het proces na 21 oktober 2020	9
8.	Conclusie	11
9.	Antwoord op de gestelde vragen	11
9.1.	Hoofdvraag	11
9.2.	Deelvragen.....	11

1. Inleiding

De gemeente Bronckhorst heeft inwoners van de woonkern Keppel gevraagd om aandachtspunten aan te dragen als input voor een selectieprocedure voor de verkoop van gronden op twee locaties in Keppel (De Werf en De Bongerd). De gronden zijn onder andere bedoeld voor woningbouw en de aangedragen aandachtspunten zijn beoordeeld en samengevoegd met de overige uitgangspunten van de selectieprocedure. Uiteindelijk zijn er door de selectiecommissie twee ontwikkelende partijen geselecteerd; De Bunte voor De Werf en Zegers voor de Bongerd. In de selectiecommissie namen afgevaardigden deel van de gemeente, de dorpsraad en het daartoe geselecteerde bedrijf Rebo.

Daadwerkelijke verkoop aan de geselecteerde partijen heeft nog niet plaats gevonden omdat er discussie tussen gemeente en inwoners is ontstaan over het proces. De gemeente heeft daarom besloten om een pas op de plaats te maken en te onderzoeken of er belemmeringen zijn om de verkoop in gang te zetten. Hiertoe is juridisch advies ingewonnen over het aspect aanbesteden. Conclusie van dit advies was dat er geen sprake was van aanbesteden. Tevens is opdracht verstrekt voor dit deskundigen advies over de procesgang.

In het algemeen kan worden opgemerkt dat de gemeente met het betrekken van omwonenden beoogd heeft draagvlak te creëren voor de plannen. Dat een gemeente dit doet is positief te noemen en het is lang niet overal vanzelfsprekend dat een gemeente naast de RO procedures een dergelijke inspraak organiseert. Des te meer spijtig is het dat er nu ondanks de positieve intenties een negatief sentiment is ontstaan. Desondanks mag dit geen ontmoediging zijn om bij een volgende gelegenheid inspraak te organiseren, waarbij leerpunten kunnen worden meegenomen uit deze casus.

Doel van dit advies is te komen tot een antwoord op de vraag of de procedure die gevolgd is om kopers voor respectievelijk de ontwikkeling van de locatie De Werf en de locatie De Bongerd in Keppel te selecteren, zorgvuldig is geweest. Dit zodat er geen onenigheid blijft bestaan over de juistheid van de beoordeling van ingediende biedingen.

Dit advies zal worden meegewogen in het besluit van het college van B&W om de voorgenomen verkoopprocedure te vervolgen.

2. Gegevens van de deskundige

Deze opdracht is een advies in opdracht van de gemeente Bronckhorst en heeft gezien de vraagstelling het karakter van een second opinion aan de gemeente.

2.1. Deskundige aangesteld namens gemeente Bronckhorst

Naam en organisatie

De heer A.P. Bakker MSc MRICS RT, werkzaam als adviseur en Register-Taxateur bij NLhave (Handelsnaam van APB Consultancy BV), Postbus 90403, 2509 LK te 's-Gravenhage. NLhave neemt deel in het samenwerkingsverband Mediators in Vastgoed.

Relevante registraties

Ingeschreven als Register-Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk vastgoed, onder nummer RT398751432.

Lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), onder nummer 5983169.

Ingeschreven als RICS accredited mediator

Gediplomeerd als gerechtelijke deskundige, ingeschreven bij LRGD onder nummer D0453.

Ingeschreven als certified mediator / negotiator in het ADR International Register, onder Mediator Unique certificate number 7KTXYJ, Master-negotiator, unique certificate number QQI5ZX, Arbitrator Unique certificate number WDIPCM.

2.2. Van toepassing zijnde reglementen

Deskundige is aangesteld op basis van aanwezige deskundigheid en jarenlange ervaring en wijze van handelen en opereren bij vergelijkbare vraagstukken, als ook (markt)kennis en ervaringen als vastgoedexperts. De deskundige is geen jurist. Deskundige is aangesloten bij diverse vakorganisaties en handelen op basis van die beroeps- en gedragsregels van RISC, NRVT, LRGD en RICS. Daarin zijn onder meer zaken geregeld over conflict of interest, geheimhouding, ethisch handelen.

2.3. Aansprakelijkheid en vertrouwelijkheid

In het kader van deze opdracht wordt voor de aansprakelijkheid en vertrouwelijkheid verwezen naar de overlegde Algemene Voorwaarden van de deskundige. De aansprakelijkheid aan de werkzaamheden van de Deskundigencommissie beperkt zich tot de aan haar verstrekte opdracht en de uitkomst hiervan is in het kader van vertrouwelijkheid uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever.

2.4. Kwalificaties en onafhankelijkheid (geldig voor alle leden van de commissie)

- Deskundige is professioneel en hoogwaardig gekwalificeerd in de vastgoedmarkt. Daarnaast is kennis aanwezig als Gerechtelijk Deskundige en als Mediator. Mede hierdoor achten Deskundigen zich vakbekwaam om de werkzaamheden naar beste kennis en wetenschap uit te voeren;
- Deskundigen conformeren zich aan de jaarlijkse her-certificering en permanente educatie zoals vereist door NRVT, ADR en LRGD;
- Deskundigen verklaren recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de onderhavige onroerende zaken of partijen, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming;
- Deskundigen verklaren dat zij zich ten opzichte van betrokken partijen onafhankelijk en objectief kunnen opstellen;
- Deskundigen hebben geen financiële voordelen uit de opdracht anders dan het in rekening gebrachte honorarium;

3. Gegevens van partijen en belangenbehartigers

Opdrachtgever

Gemeente Bronckhorst

Contactpersoon: de heer H. Leijssen

Overige betrokkene: de heer E. van Eck

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo

Belangenbehartigers

Mevrouw E. de Kruif, woonachtig in Keppel, betrokken als afgevaardigde van de dorpsraad

De heer J. Arets, woonachtig in Keppel, betrokken als afgevaardigde van de dorpsraad

4. Ontvangen stukken

Per email hebben de deskundigen bij aanvang van de procedure de volgende informatie ontvangen:

- Beleidsstuk Woonvisie gemeente Bronckhorst 2019 - 2025
- Uitgangspunten voor uitvraag marktpartijen
- Overzichtskaart
- Brief aan de inwoners
- Mailwisselingen met de inwoners
- Diverse stukken betreffende communicatie met de buurt
- Reacties uit de buurt, w.o. de reactienota o.b.v. de enquête bij bewoners
- Persbericht
- Biedingen marktpartijen
- Stukken beoordelingen biedingen waaronder verslagen, rapportages en mailwisselingen betrokkenen
- Beoordelingsmatrix
- Juridische beoordeling procedure door Nijsingh
- Overzichtsnotitie gemeente
- Diverse e-mails van Rebo makelaars

5. Opdrachtomschrijving – de gestelde vragen

De gemeente heeft een hoofdvraag en een aantal deelvragen geformuleerd welke in dit rapport beantwoord zullen worden.

Hoofdvraag is:

Is de selectie voldoende zorgvuldig en transparant geweest op basis van de gehanteerde procedure en spelregels om te komen tot een koopovereenkomst met de twee huidige kandidaten? Zo nee, wat is dan het voorstel voor de vervolgstappen?

Daar van afgeleide vragen:

- 1. Passen de ingediende voorstellen van de twee potentiële kopers binnen het woonvisiebeleid van de gemeente Bronckhorst en de gehanteerde selectiecriteria?*
- 2. Is alle informatie van de twee potentiële kopers tijdig gedeeld met de adviescommissie om te komen tot een definitief advies?*
- 3. Heeft Rebo, vanuit de opdracht van de gemeente, haar rol als adviseur conform de opdracht van de gemeente ingevuld?*
- 4. Zijn er andere aspecten van invloed geweest op de beoogde zorgvuldigheid en transparantie?*

In dit rapport zal de problematiek eerst integraal beschouwd worden op basis waarvan de vragen worden beantwoord.

6. Werkwijze

Aard van de opdracht en communicatie met de opdrachtgever waren zodanig dat deskundige onafhankelijk en zelfstandig tot een oordeel heeft kunnen komen.

Deskundige heeft informatie verzameld tijdens de interviews en zich gebaseerd op de schriftelijke informatie die door de gemeente en mevrouw De Kruif is verstrekt.

6.1. Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Deskundige heeft gedurende de opdrachtuitvoering de volgende werkwijze gevolgd:

- Een intakegesprek en eerste verkenning heeft plaatsgevonden met de heer Leijssen
- De door de gemeente verstrekte informatie is bestudeerd
- Interviews
- Aanvullende informatie van mevrouw De Kruif is bestudeerd
- Aanvullende vragen zijn aan de gemeente gesteld
- Rapportage

6.2. Beperkingen in gebruik

Dit advies dient ter beantwoording van de gestelde vragen om het gestelde doel te bereiken. Voor andere doeleinden leent dit rapport zich niet.

6.3. Distributie en publicatie

Het rapport is uitsluitend bestemd voor genoemde opdrachtgever, alsmede eventueel nader benoemde gebruikers. Afsproken is dat opdrachtgever dit rapport zal delen met de gemeenteraad van Bronckhorst en de betrokken bewoners. Hiermee wordt dit rapport openbaar. Voor het actief vertrekken van dit rapport door opdrachtgever aan andere dan genoemde partijen zal evengoed eerst toestemming worden gevraagd.

Deskundige verstrekt het rapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgevers, niet aan derden.

6.4. Ontvangen informatie

In het kader van het verkrijgen van de benodigde inlichtingen om deze opdracht uit te kunnen voeren, heeft de deskundige kennisgenomen van de in hoofdstuk 4 van deze rapportage opgenomen stukken.

6.5. Bijeenkomsten en onderling overleg

- Interview op 2 februari en 5 februari met de heren Leijssen en Van Eck van de gemeente Bronckhorst ter verduidelijking van de informatie
- Interview met mevrouw De Kruif (dorpsraad) op 15 februari
- Interview met de heer Arets (dorpsraad) op 24 februari
- Bespreking restpunten met de heer Leijssen op 25 februari

7. Uitgangspunten en bevindingen

De beschouwing kan worden opgedeeld in 4 delen, te weten:

- Aanbesteding of niet
- Het proces voorafgaand aan de selectie
- De selectie op 21 oktober 2020
- Het proces na 21 oktober 2020

7.1. Aanbesteding

In de discussie over de doorlopen procedure worden verschillende argumenten gebruikt waarbij ook een beroep gedaan wordt op het aanbestedingsrecht, wat veronderstelt dat de voorgenomen grondverkoop een overheidsopdracht zou zijn. Om te kwalificeren als overheidsopdracht moet aan drie – cumulatieve – eisen worden voldaan (volgens het Helmut Müller arrest, HvJ EU 25 maart 2010, C-451/08). Die eisen zijn: de aanbestedende dienst moet een rechtstreeks economisch belang hebben, er moet een realisatieplicht zijn en aan de ontwikkeling gestelde eisen moeten verder strekken dan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de aanbestedende dienst. Bij de voorliggende grondverkoop is er sprake van een realisatieplicht, maar er is geen rechtstreeks economisch belang. Van een rechtstreeks economisch belang is pas sprake als er bijvoorbeeld een gemeentehuis of gebouw met een openbare functie wordt gerealiseerd. De vraag of er eisen worden gesteld die verder gaan dan de publiekrechtelijke bevoegdheden kan aanleiding zijn voor verschillende inzichten

gezien de meegegeven uitgangspunten. Deze uitgangspunten richten zich echter steeds op inpassing in de omgeving en daarmee wordt niet heel expliciet verder gegaan dan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. Het is echter niet relevant dit nader te onderzoeken omdat er geen sprake is van een rechtstreeks economisch belang waarmee al niet aan de drie cumulatieve eisen wordt voldaan. Evengoed dient een gemeente zorgvuldig om te gaan met een selectieproces en hierover duidelijk te communiceren. Dit betreft dan communicatie naar de markt en de deelnemende marktpartijen.

In een advies van advocatenkantoor Nijsingh aan de gemeente wordt eveneens geconcludeerd dat er geen sprake is van een aanbesteding en aangegeven de doorlopen selectieprocedure zorgvuldig af te ronden.

Overigens zijn de inwoners van Keppel geen belanghebbende in de discussie 'aanbesteding-of-niet'. Het is aan geïnteresseerde ontwikkelaars om een dergelijke discussie te voeren. Vanuit marktpartijen is er geen signaal gekomen over de aard van de procedure (aanbesteding) van de gronden of daarmee samenhangende processtappen.

7.2. Het proces voorafgaand aan de selectie

De betrokkenheid van inwoners van Keppel bij het voorbereiden van de selectie bestaat enerzijds uit een brede uitvraag bij omwonenden om wensen en aandachtspunten mee te geven ten behoeve van de uitvraag. Bovendien zijn twee afgevaardigden van de dorpsraad gevraagd deel te nemen in het selectiecomité. Het betreffen hier mevrouw De Kruif en de heer Arets. Afgesproken is dat deze afvaardiging van de dorpsraad een derde stem krijgt evenals de gemeente en adviseur Rebo. Uit analyse van correspondentie en gesprekken wordt duidelijk dat deze combinatie in ieder geval in eerste instantie tot verkeerde verwachtingen heeft geleid.

Uit de correspondentie blijkt dat de selectiecriteria van tevoren zijn vastgesteld en gedeeld. Er is binnen de commissie vervolgens gesproken over het feit dat selectie van marktpartijen vooral op basis van financiële selectiecriteria zou plaatsvinden en beperkt op kwaliteit. Dit hadden de afgevaardigden van de dorpsraad zich in eerste instantie niet gerealiseerd. Desondanks is het selectieproces gestart. Dat uiteindelijk vooral financiële criteria de selectie zouden bepalen kon toen geen verrassing meer zijn.

Het krijgen van één-derde stem als (afgevaardigden van) inwoners betekent niet dat de aandachtspunten van de omwonenden ook voor één derde in zwaarte meewegen bij het selecteren. De aandachtspunten van omwonenden zijn vooral kwalitatief, terwijl financiële criteria het zwaarst wegen bij de selectie. De afgevaardigden namens de dorpsraad behartigen in de selectiecommissie daarmee niet zozeer de belangen van de omwonenden maar acteren op basis van dezelfde criteria als gemeente en Rebo.

Hoewel selectiecriteria tevoren duidelijk waren, hadden de signalen over andere verwachtingen bij inwoners c.q. de afgevaardigden, aanleiding kunnen zijn om hier voor aanvang van het selectieproces meer aandacht aan te besteden. Dat had een discussie achteraf mogelijk voorkomen.

7.3. De bijeenkomst op 21 oktober 2020

De eerste beoordeling van de voorstellen van de marktpartijen vond plaats op 21 oktober. Vanwege corona was dit een onlinebijeenkomst. Wegens ziekte was één van de afgevaardigden van de dorpsraad niet aanwezig, maar had wel schriftelijke input aangeleverd. Omdat de voorstellen op onderdelen niet voldeden aan de uitgangspunten zijn tijdens de bijeenkomst aandachtspunten benoemd ter verificatie bij de marktpartijen.

Bij één voorstel ontbrak zelfs de prijs, waarna tijdens de bijeenkomst informatie is doorgegeven, doorgerekend en in de vergelijkingstabel opgenomen.

Alternatieve keuze zou zijn geweest de bijeenkomst uit te stellen en partijen om toelichting te vragen. Daar is niet voor gekozen, maar zou voor de hand hebben gelegen, juist omdat één afgevaardigde van de dorpsraad niet aanwezig was. Tijdens de bijeenkomst is een eerste selectie gemaakt op basis van nog te verifiëren aannames, terwijl ook had kunnen worden gekozen dit uit te stellen tot het moment dat alle informatie compleet was.. Uitstel was daarom ook een prima oplossing geweest.

Aanleiding om juist de financiële informatie al tijdens deze bijeenkomst compleet te willen hebben, is om toch een voorselectie te kunnen maken. Juist de financiële criteria waren immers bepalend voor de selectie. De

exacte cijfers en de kwalitatieve criteria zouden dan achteraf worden verwerkt na ontvangst van de antwoorden op de vragen. Achteraf gezien is deze werkwijze vooral een pragmatische manier geweest om toch enige voortgang te boeken. Juist omdat de commissie niet compleet was tijdens de bijeenkomst op de 21^e, is vanaf dat moment het proces diffuus geworden.

7.4. Het proces na 21 oktober 2020

Na de bijeenkomst op de 21^e hebben de gemeente en Rebo de voorselectie uitgewerkt en is ontbrekende informatie aangevuld.

Een losse email over aangeleverde prijsinformatie van één van de marktpartijen op 27 oktober, resulteert in een reactie van één van de afgevaardigden van de dorpsraad of deze informatie nog wel kan meegenomen. Hieruit blijkt dat de afgevaardigden van de dorpsraad onvoldoende zijn meegenomen in de uitwerking van de voorselectie tot een definitieve selectie en dat de procesgang onduidelijk is.

Uiteindelijk is door gemeente en Rebo een definitieve selectie gemaakt. Deze is vervolgens gedeeld met de afgevaardigden van de dorpsraad en aan hen toegelicht. Uit correspondentie wordt duidelijk dat er ten aanzien van de uitgangspunten nog bespreekpunten zijn in de geselecteerde voorstellen en dat deze 'taakstellend' opgelost gaan worden in overleg met de geselecteerde ontwikkelaars.

Deze werkwijze is pragmatisch maar niet duidelijk besproken met de afgevaardigden van de dorpsraad.

Bij het maken van de definitieve selectie zijn alleen de kansrijke voorstellen meegenomen. Ook zijn partijen waarbij de prijs-kwaliteit verhouding niet realistisch was om die reden niet geselecteerd. Voor de gemeente was deze mogelijkheid beschikbaar in de selectieprocedure.

Eén partij (Van Grunsven) had aangegeven alleen geïnteresseerd te zijn als beide locaties ontwikkeld konden worden. Omdat deze partij op basis van kwaliteit alleen kansrijk was voor één van de locaties, is deze partij niet in de definitieve selectie meegenomen. Bij de afgevaardigden van de dorpsraad is toen de indruk ontstaan dat Rebo al op de selectie vooruit is gelopen. Van Grunsven heeft zichzelf echter gediskwalificeerd door alleen beide locaties te willen ontwikkelen terwijl ze slechts voor één locatie in aanmerking kwamen. Deze situatie had toen het zich voordeed moeten worden besproken. Een beeld van onvoldoende transparantie is door deze situatie ontstaan en niet meer weggenomen.

Al deze afwegingen en keuzes zijn door de gemeente aan de afgevaardigden van de dorpsraad fragmentarisch toegelicht. Doordat de afgevaardigden van de dorpsraad pas in een later stadium zijn meegenomen tijdens het definitieve selectieproces, ontbreekt bij hen het overzicht over dit gedeelte van het proces en is de procesgang als onbevredigend ervaren.

Bij het afronden van de definitieve selectie zijn in een mailwisseling op 28 oktober door afgevaardigden van de dorpsraad nog opmerkingen gemaakt over de procesgang. Enerzijds gaat het dan wederom over de kwestie Van Grunsven, anderzijds over de vastlegging van onderbouwing van de keuzes. De gemeente heeft toen een procesvoorstel gedaan om e.e.a. in de verslaglegging beter te onderbouwen en daarbij tevens de vervolgstappen geschetst, waaronder het voorleggen aan het college van B&W en het terugkoppelen van de selectie aan de deelnemers.

Citaat procesvoorstel:

Dag Esther, Johannes, Roy en Mattijs,

Ik stel de volgende stappen voor:

1. Conceptverslag incl. onze conclusies ontvangen jullie vandaag (vanavond wordt dat hoogstwaarschijnlijk); n.a.v. het overleg met de Dorpsbelangenorganisatie vandaag nog enkele aanvullende opmerkingen en vragen.
2. Roy laat aan deelnemers weten dat ze een week later geïnformeerd worden. Dit i.v.m. zorgvuldigheid proces.
3. O.b.v. jullie aanvullingen / opmerkingen pas ik het verslag aan
4. Verslag wordt gedeeld met wethouder W. Buunk
5. Collegevoorstel met bevindingen beoordelingscie wordt 10 nov behandeld.
6. Daarna informeren deelnemers.

Graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

Harm Leijssen
cluster Wonen en werken

Met dit procesvoorstel is ingestemd:

Citaat instemming met procesvoorstel:

Prima voorstel. Wij zullen op het verslag reageren. Even naar de Rebo mannen; We komen nu uit op Zegers voor alle twee de locaties. Wat niet vermeld was in de stukken van Zegers was de verwachte verkoopprijs, zowel voor de Werf als voor de Bongerd. Dat maakt feitelijk het economisch inschatten van de verkoopbaarheid/haalbaarheid lastig. Ook de grote van de appartementen was vaag (nu 80m2). Daar hebben wij andere inzendingen hard op beoordeeld en Zegers eigenlijk te mild. Gegevens worden achteraf door jullie aangeleverd. Daarnaast worden op beide locaties de bomen verwijderd en wordt niet helder gemaakt hoe zij dat oplossen. Ook daar een milde score voor in de beoordeling. Dan wordt in de brief aangegeven dat ze feitelijk pas de eerste helft van 2022 gaan afnemen. Ook daar is in de beoordeling niet negatief op gescoord. Kortom, volgens mij hadden we kwalitatief echt wat strenger moeten zijn. Dan nog hadden ze met de hoogste aanbieding in prijs gewonnen maar was het kwalitatieve verschil pregnanter geweest. Zoals Esther terecht opmerkt, het dorp gaat er 40 jaar of langer mee leven. Laten we even de tijd nemen om samen tot een wijs besluit te komen en niet het gevoel houden dat we ergens in gemanoeuvereerd worden.

Harm succes met de vastlegging en wij zullen reageren.

Met vriendelijke groet,

Citaten instemming afgevaardigden dorpsraad op verslag en selectie:

Hartelijk dank voor al het werk! Was een hele klus, chapeau!

Als het goed is komt er nog aanvullende informatie over Zegers vwb De Bongerd. De prijzen zijn doorgegeven door Roy, de oppervlakte is 80m2 (geldt dat voor ieder appartement?) maar graag ook nog doelgroep. Mede ten gevolge van ontbrekende informatie klopt het mijns inziens ook niet dat DKE Zegers als tweede aangegeven heeft zoals in samenvatting vermeld.

Mooi werk! De uitslag blijft teleurstellend zoals ook netjes vermeld. We hadden andere wegen moeten bedenken. Eens met Esther dat we nog vragen hebben voor beide voorgestelde partijen die moeten worden ingevuld. Ik blijf me inzetten voor de hoogste kwaliteit en zou dat gesprek met de kwalitatieve winnaars willen aangaan. Succes en wijsheid voor de gemeente en wethouder. Altijd voor overleg bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Uit deze reacties blijkt dat de afgevaardigden van de dorpsraad teleurgesteld zijn over de uitkomst en het gelopen proces en tevens nog zorgpunten hebben. Wel wordt uit deze reacties duidelijk dat wordt ingestemd met de vervolgstappen en de voorgenomen besluitvorming. Gemaakte opmerkingen hebben het karakter van aanvullingen of correcties, maar blokkeren het voorgenomen proces niet. Hierbij geeft men tevens aan bij het vervolg betrokken te worden en dat de procesgang zorgvuldig moet worden afgerond en vastgelegd.

Afronding heeft ook daadwerkelijk zo plaatsgevonden. Op 29 oktober is door de dorpsraad ingestemd met het aangepaste verslag. In lijn met het procesvoorstel van de 28^e, is besluitvorming in het college daarna in gang gezet.

Door een afgevaardigde van de dorpsraad is aangegeven 'het nooit meer zo te willen doen'. De ontevredenheid over het gelopen proces is duidelijk kenbaar gemaakt maar er is ook ingestemd met de selectie en de voorgenomen besluitvorming.

Na het bekend worden van de selectie is door verschillende inwoners gesteld dat deze niet aan de woonvisie zouden voldoen. De woonvisie is een kader stellend document waarin geen keuzes worden gemaakt. Bij de uitvraag is als uitgangspunt gedefinieerd dat aan de woonvisie moet worden voldaan. De woonvisie is breed en generiek en biedt 'voor elk wat wils'. Er hoeft niet alleen voor de prioritaire doelgroepen starters, jonge gezinnen en ouderen gebouwd te worden. Deze belangen staan expliciet in de woonvisie omdat de markt dit niet vanzelf op pakt. Evengoed bieden de woonvisie en de daaruit voortkomende afwegingscriteria ook andere mogelijkheden. Daarbij wordt ook gekeken naar de woonbehoefte en of een woningbouwinitiatief een aanvulling is op andere woningbouwinitiatieven in het gebied. Als uitgangspunt voor de selectie zijn de woonvisie en de afwegingscriteria daarom geen gericht selectiemechanisme maar meer een kader. Het is mogelijk om de diverse plannen in te passen in dit kader.

8. Conclusie

Na besluitvorming in het college in november en terugkoppeling aan de afgevaardigden van de dorpsraad is er alsnog een discussie over de procesgang ontstaan en is vanuit de afgevaardigden van de dorpsraad aangegeven het alsnog niet eens te zijn met de selectie. Gegeven de initiële verwachtingen ten aanzien van de kwalitatieve selectie, de kwaliteit van de voorstellen, het verloop en de improvisaties tijdens de bijeenkomst op de 21^e oktober en het diffuse proces na de 21^e oktober, is dat niet vreemd. Echter na het procesvoorstel en de emailwisselingen op de 28^e en 29^e oktober is dat niet meer aan de orde. De selectie is met het procesvoorstel en het vaststellen van het verslag definitief geworden en gecommuniceerd.

Ruimte geven aan een discussie achteraf heeft als complicatie dat er inmiddels door de gemeente terugkoppeling heeft plaatsgevonden aan partijen. Een nieuwe selectie zou tegemoetkomen aan de onvrede over het proces, echter dit zou tevens financiële gevolgen hebben voor de gemeente. De gemeente is al precontractueel gebonden aan de geselecteerde partijen. Een dergelijke consequentie is niet proportioneel ten opzichte van het overdoen van (een deel van) het selectieproces. De selectie is primair financieel geweest en geselecteerde partijen hebben zich moeten conformeren aan de gestelde uitgangspunten. Zaak is nu om dit in de uiteindelijke plannen inzichtelijk te maken en te delen en daarmee de zorgen ten aanzien van kwaliteit weg te nemen. Dat kan in samenwerking met de geselecteerde partijen en worden meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Ondanks de goede bedoelingen en het doel om draagvlak te creëren is juist het tegendeel bereikt. Door op momenten van onduidelijkheid een pas op de plaats te maken had een discussie achteraf kunnen worden voorkomen.

9. Antwoord op de gestelde vragen

9.1. Hoofdvraag

De zorgvuldigheid en transparantie van de selectie is feitelijk voldoende maar heeft niet geleid tot het beoogde draagvlak en de gewenste acceptatie. Om tot vervolgstappen te komen moet mee worden afgewogen wat de consequenties voor de gemeente zouden zijn als de selectie (deels) opnieuw zou worden gedaan. Gezien de precontractuele fase waar de gemeente nu is aangeland is dit moeilijk te overzien. Aanbeveling is om aandacht te besteden aan de zorgpunten van de inwoners ten aanzien van kwaliteit in de verdere uitwerking met de geselecteerde ontwikkelaars.

9.2. Deelvragen

Passen de ingediende voorstellen van de twee potentiële kopers binnen het woonvisiebeleid van de gemeente Bronckhorst en de gehanteerde selectiecriteria?

De woonvisie is breed en generiek en biedt 'voor elk wat wils'. Er hoeft niet alleen voor de prioritaire doelgroepen starters, jonge gezinnen en ouderen gebouwd te worden. De woonvisie en de daaruit voortvloeiende afwegingscriteria bieden ook andere mogelijkheden. Daarbij wordt ook gekeken naar de woonbehoefte en of een woningbouwinitiatief een aanvulling is op andere woningbouwinitiatieven in het gebied. Als uitgangspunt voor de selectie zijn de woonvisie en de afwegingscriteria daarom geen gericht selectiemechanisme maar meer een kader. Het is mogelijk om de diverse plannen in te passen in dit kader.

Is alle informatie van de twee potentiële kopers tijdig gedeeld met de adviescommissie om te komen tot een definitief advies?

De informatie van de kopers en ook van anderen is niet tijdig gedeeld. Wel is er achteraf toegelicht. Dit is tijdens deze procesgang besproken met de selectiecommissie maar heeft niet geleid tot een keuze om het proces stop te zetten.

Heeft Rebo, vanuit de opdracht van de gemeente, haar rol als adviseur conform de opdracht die de gemeente ingevuld?

Rebo heeft zich bij het uitvoeren van de opdracht gericht op de vastgoed-inhoudelijke aspecten van de selectie en de feitelijk voorstellen geanalyseerd. Daarmee heeft Rebo de opdracht conform uitgevoerd. Rebo heeft tijdens het uitvoeren van de opdracht wellicht te weinig oog gehad voor het beoogde doel (draagvlak en acceptatie) en de communicatie met de inwoners. De gemeente had op momenten van onduidelijkheid een pas op de plaats kunnen maken. Rebo had dit de gemeente ongevraagd kunnen adviseren of had aanvullend kunnen toelichten. Geen tekortkoming in de uitvoering maar een gemiste kans ten aanzien van het voorkomen van deze discussie.

Zijn er andere aspecten van invloed geweest op de beoogde zorgvuldigheid en transparantie?

Het proces is zorgvuldig voorbereid, maar tijdens het proces is er door onvoorziene situaties pragmatisch gehandeld ten behoeve van de voortgang. Dat is soms verstandig echter dergelijke afwijkingen in het proces moeten dan besproken en benadrukt worden. Dat is onvoldoende gebeurt.

Ondertekening

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Ede op 19 maart 2021.

Handtekening deskundige



A.P. Bakker MSc MRICS RT