

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z -21/050631 019
Documentnummer: 288836
Datum: 8 februari 2022
Onderwerp: Verkoopprocedure Koffiehuisje
Bijlage(n): *Geen*

Geachte Raad,

De raad heeft het college verzocht informatie aan te leveren betreffende het verkooptraject van het Koffiehuisje. Hierna treft u informatie aan over de huidige stand van zaken, aansluitend op de informatiebrief die u 30 december 2021 is toegezonden.

Het proces

Zoals eerder met de raad is gedeeld waren er vijf inschrijvers. Deze vijf lokale Wassenaarse kandidaat-kopers waren bereid een voorstel te doen om te investeren in een degelijke restauratie en een duurzame exploitatie van het koffiehuisje, waarbij alle kandidaten ook graag het eigendom verwerven (van zowel de grond als de opstallen). Het best scorende voorstel was afkomstig van Laucrat B.V. (Smulders). Daarna ging dit voorstel langs u als raad. De raad formuleerde wensen en bedenkingen in de vorm van een amendement, inhoudende dat het bestemmingsplan niet aangepast mocht worden. Nadat de inschrijver in de gelegenheid werd gesteld het plan aan te passen, werd dit plan in overleg met de inschrijver ambtelijk integraal getoetst. Vervolgens bleek dat de benodigde herziening van het bestemmingsplan niet haalbaar was. Het monumentale karakter van het Koffiehuisje werd aangetast en het plan was te grootschalig. Dit betekent dat het plan niet zou kunnen worden gerealiseerd. Het college wenste geen koopovereenkomst te sluiten die niet uitvoerbaar zou zijn en heeft de inschrijver hierover diverse keren schriftelijk ingelicht.

Vragen

Vanuit de inschrijvers zijn vragen en bezwaren ontvangen over het verloop van het verkooptraject. Meer concreet geldt dat Laucrat B.V. bij monde van haar advocaat bezwaren heeft geuit over de beslissing om aan haar niet te gunnen. Ook de inschrijfcombinatie Gouverneur/Van Oranje heeft zich met een advocaat gemeld met bezwaren over het verloop van de inschrijvingsprocedure.

Het college heeft naar aanleiding van de ontvangen vragen aanleiding gezien om extern advies in te winnen over het verloop van de inschrijvingsprocedure. Op basis van dat advies heeft het

college heden besloten om niet tot gunning over te gaan en om het huidige verkooptraject te staken.

Extern advies

Van der Feltz advocaten heeft op verzoek van het college het verloop van het verkoopproces beoordeeld en hierover een advies uitgebracht.

In het advies wordt geconstateerd dat niet kan worden gegarandeerd dat de bestaande inschrijvers op basis van de huidige inschrijvingsprocedure gelijke kansen zijn geboden en non-discriminatoir zijn behandeld. Van der Feltz advocaten constateert dat uit de met de inschrijvers verhandelde stukken onvoldoende valt op te maken hoe de puntenwaardering (de score) op basis van de gekozen systematiek is bepaald. Geconcludeerd wordt dat de gehanteerde criteria onvoldoende objectief toetsbaar moeten worden geacht. Inschrijvers zijn hierdoor de kans ontnomen een deugdelijke, concurrerende aanbidding te doen, maar het is ook onmogelijk gemaakt de naleving van het gelijkheidsbeginsel – het beginsel dat ertoe strekt om gelijke kansen te creëren en daarmee een eerlijke mededinging mogelijk te maken – te controleren. De gemeente is thans onvoldoende in staat om uit te leggen welke kenmerken en relatieve voordelen zouden leiden tot een winnende bieding.

Ook is naar aanleiding van het onderzoek gebleken dat de procedure niet zonder onvolkomenheden is verlopen. Zo is gebleken dat een inschrijving is toegelaten die niet voorbehoudsloos maar voorwaardelijk is ingediend. Bovendien is het (alleen) deze inschrijver toegestaan om na de sluitingstermijn een marginaal gewijzigde inschrijving in te dienen.

In het advies wordt voorts overwogen dat het recent door de Hoge Raad op 26 november 2021 gewezen Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) een gewijzigde selectieprocedure noodzakelijk maakt. Op basis van dit arrest is de gemeente gehouden om bij de verkoop van een onroerende zaak ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop. De Hoge Raad overweegt onder meer dat gelijke kansen moeten worden geboden door middel van het hanteren van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, zulks met inachtneming van de aan de overheid toekomende beleidsruimte. Ook volgt uit het arrest dat de gemeente haar voornemen tot verkoop op passende mate openbaar moet maken.

Kortom, de gemeente zal de opdracht openbaar moeten publiceren. Een onderhandse procedure met vijf gegadigden is hieraan volgens het advies niet gelijk te stellen. Als op basis van de reeds gestarte procedure een koopovereenkomst zou worden gesloten, is die mogelijk nietig of vernietigbaar. Uit het advies van Van der Feltz advocaten volgt dat een minnelijke oplossing met een van de inschrijvers juridisch niet haalbaar is.

Gevolgen

Geadviseerd wordt door Van der Feltz advocaten om de huidige inschrijvingsprocedure c.q. het huidige verkooptraject te staken.

Er zal dus niet (kunnen) worden overgegaan tot het sluiten van een koopovereenkomst op basis van de doorlopen procedure. De verkoop van het Koffiehuisje zal opnieuw in de markt moeten worden gezet. De gemeente zal zich dan ook (moeten) conformeren aan de nieuwe spelregels die door het Didam-arrest worden gedicteerd.

Dit advies wordt door het college overgenomen. Wij vragen aan alle betrokken partijen begrip voor deze beslissing. Wij vinden het belangrijk om als gemeente zo min mogelijk risico's te lopen en te acteren op gewijzigde omstandigheden.

Planning en vervolg

Inschrijvers worden vandaag nog, 8 februari 2022, geïnformeerd over het besluit om – kortweg – tot staking van de inschrijvingsprocedure over te gaan.

Op korte termijn zal een nieuwe selectieprocedure worden gestart op basis van objectief bepaalbare, redelijke en toetsbare criteria. Het college laat hiervoor eerst een proceshandboek opstellen, om de diverse te zetten stappen in een privaatrechtelijke verkoopprocedure als deze, gedegen voor te bereiden. Daarbij moet de gemeente ook rekening houden met degeschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht en de publiekrechtelijke kaders.

Met de VNG is contact opgenomen om te vragen of vanuit de VNG op korte termijn modelbeleid en/of protocollen worden ontwikkeld n.a.v. het Didam-arrest. Deze zullen dan betrokken worden bij het proceshandboek. Het Didam-arrest zal ook gevolgen hebben voor onder andere initiatieven vanuit de samenleving, waarbij grond-en vastgoedtransacties een rol spelen.

Het college zal u van het verloop op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

