



Dordrecht, 21 december 2021

Vragen ex artikel 40 Reglement van Orde

Betreft: bouwlocatie Karel Doormanweg 4-8

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht.

Geacht College,

Op 7 januari 2020 heeft u de Raad een voorstel gepresenteerd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 128.000,- om de ontwikkeling van de locatie Karel Doormanweg 4-8 te onderzoeken.

Op 18 februari 2020 is in de commissie Fysieke Leefomgeving dit voorstel als behandelvoorstel aan de orde gekomen, met als besluit dat op verzoek van CDA en Gewoon Dordt dit voorstel gaat worden besproken, met als politieke vraag voor welke doelgroepen op die locatie gebouwd moet gaan worden.

Op 12 mei heeft de commissie Fysieke Leefomgeving kennis genomen van het verzoek van het College om het voorstel van 7 januari van de agenda te halen. Het pleidooi van de CDA-fractie voor het bespreken van dit voorstel, als kern om de optie open te houden voor het daar bouwen van sociale huurwoningen, dit in afwachting van een nog te ontvangen herzien voorstel, kreeg daarbij geen steun in de commissie.

Op 26 mei 2020 heeft u de Raad een aangepast voorstel gepresenteerd, met daarbij de melding het voorstel van 7 januari 2020 niet in behandeling te nemen. Dit met als motief dat er nieuwe inzichten waren ontstaan.

Nu met als voorstel om het onderzoek uit te voeren met 3 marktpartijen door een 'fast lane-traject' te doorlopen, zijnde een traject om binnen een kort tijdsbestek te komen tot een haalbaar en optimaal bouwplan.

Op 3 juni is dit voorstel in de commissie Fysieke Leefomgeving besproken, met als besluit dat dit voorstel als hamerstuk naar de raad gaat.

In de vergadering van 14 juli 2020 heeft de Raad ingestemd met het toen voorliggende hamerstuk.

Wij constateren nu:

Vanaf dat besluitvormend moment, zijnde het instemmen met een voorbereidingskrediet, heeft de Raad tot op heden op geen enkele wijze informatie over het vervolgtraject ontvangen.

Dit is opmerkelijk als het gaat om het proactief 'meenemen' van de Raad bij het opstellen van kaderstelling, gericht op de verdere ontwikkeling van dit bouwproject, ook als het gaat om transparantie over de werkwijze m.b.t. het inspraakproces.

Dat betekent ook, voor zover nu valt te constateren, dat de Raad geen inzicht heeft inzake de vraag: Wat, hoe en voor wie er nu gaat worden gebouwd en hoe deze 'invulling' zich verhoudt tot de doelstelling binnen het realiseren van de verdelingspercentages 'koop en huursector' binnen de bouwopgave van de 10.000 – 11.000 woningen tot 2030.

Dit alles is onze fractie aanleiding tot het stellen van de volgende vragen:

1. Welke criteria hebben ten grondslag gelegen in het selecteren van de in het raadsvoorstel vermelde consortium van 3 marktpartijen?
2. Is deze vóórselectie, te beschouwen als het voorportaal naar een onderhandse aanbesteding, toelaatbaar, als consequentie met het daarbij uitsluiten van andere marktpartijen, toelaatbaar, c.q. ook wenselijk en in lijn met aanbestedingsprocedures van deze omvang?
3. Heeft het college, voorafgaande aan het aantrekken van het genoemde consortium, kaders vastgesteld, zijnde de grondslag voor het starten met de onderzoeksfase?  
Dit gericht op:
  - Het aantal beoogde woningen, woninggrootte, bouwhoogte, architectonische kenmerken (smaakmakend, iconisch, vergroenend), doelgroepen woningzoekenden, prijsniveau, huur- en/of koopsectoren, etc.
4. Zijn er prijsafspraken inzake de grondverkoop met het consortium gemaakt:
  - Zo ja, welke en wanneer overeen gekomen?
  - Zo ja, zijn die gerelateerd aan de aard en omvang van het te ontwikkelen bouwproject, dan toe te lichten?
  - Zo ja, zijn die als marktconform te beschouwen, dan te onderbouwen met vergelijkbare projecten?
  - Zo ja, welke ontbindende voorwaarden zijn van toepassing, indien de Raad anderszins zou gaan beslissen inzake de planontwikkeling en de grondverkoop?
  - Zo nee, wat zijn dan de wel gemaakte afspraken over een dan nog vast te stellen grondverkoop?
  - Wat is uw reactie inzake het bijgaande artikel over het verkopen van gemeentegrond, gericht op het biedingsproces?
5. Is het juist dat u de Raad over deze en/of andere denkbare kaders niet heeft geïnformeerd?
6. Kunt u toelichten waarom de Raad geen kennis heeft kunnen/mogen nemen van deze kaders, van belang om 'iets te kunnen vinden' van het resultaat van de besteding van het budget, gerelateerd aan de 'onderzoeksfase'?  
Dit ook in het kader van haar controlerende taak als Raad.
7. Deelt u onze mening dat zeker bij locaties, in eigendom van de gemeente, het opstellen van heldere kaders een 'must' is, teneinde optimaal grip te hebben en houden op de verdere projectontwikkelingen?
8. Wat is de rol van portefeuillehouder bij het klaarblijkelijk niet informeren van de Raad inzake deze werkwijze? Kunt u aangeven in hoeverre hij tijdens het voorbereidingsproces inzake deze al dan niet kaderstelling betrokken is geweest?

9. Wat is vanaf de status van de planvorming, anders dan het klaarblijkelijk afgerond zijn van de onderzoeksfase?  
Dit, omdat u de Raad hierover geheel niet heeft geïnformeerd.
10. Wanneer gaat u de Raad informeren over nog door haar te nemen besluitvorming, zowel m.b.t. de oordeelsvorming over de beoogde bouwplannen, als ook ten aanzien van het herzien van het bestemmingsplan?
11. Bent u met ons van mening dat omwonenden en andere belanghebbenden niet veel eerder in het proces, zeker in de voorbereidingsfase, hadden moeten worden betrokken?  
Dit ook in lijn met de doelstellingen rond participatie, zoals o.a. verwoord in de Omgevingswet.
12. Vindt u het een logische volgorde dat omwonenden, middels een uitnodiging voor een informatieavond, nu pas in dit stadium over de blijkbaar ver gevorderde bouwplannen worden geïnformeerd, zonder dat de Raad?
13. Hoe moeten wij in dit kader de term 'informatieavond' duiden in het licht van eerder door uw college gedane toezeggingen dat bij de start van een planvoorbereiding omwonenden en belanghebbenden gedurende het totale proces van planvoorbereiding en ontwikkeling worden en blijven betrokken?
14. Wat mogen deze uitgenodigde burgers en belanghebbenden van deze avond verwachten, anders dan dat zij louter over de plannen worden geïnformeerd?

De CDA-fractie ziet met belangstelling uit naar de beantwoording van deze vragen en wel binnen de daarvoor gestelde termijn.

Hartelijke groet,  
Theo Oostenrijk



## Opinie: Hoed u voor de ‘aanbestedingstaliban’

**De uitspraak van de Hoge Raad dat één op één gemeentelijke grondverkoop niet zonder meer is toegestaan, leidde tot een stroom aan verontrustende berichtgeving. De in de juridische vakwereld immer verdekt aanwezige fanclub van aanbesteding bij elke onroerend goed verkoop door de overheid kwam meteen uit zijn hol, schrijft Friso de Zeeuw. 'Deze ‘aanbestedingstaliban’ moeten we direct en met harde hand bestrijden: de uitspraak van de Hoge Raad noopt niet tot aanbesteding van gemeentelijke grondverkoop en gebiedsontwikkelingen.'**

Op basis van het gelijkheidsbeginsel is de gemeente wel verplicht bij grondverkoop potentiële gegadigden ruimte te geven om mee te bieden. Als tenminste redelijkerwijs te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zijn. De wijze waarop de gemeente die gelegenheid biedt is in beginsel vrij. De hoogste rechter heeft niet uitgesproken dat dit met een opgetuigde aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 moet plaatsvinden. De gemeente kan volstaan met een passende mate van openbaarheid en een eenvoudige vorm van selectie, waarbij zij de keuze voor een bepaalde gegadigde uiteraard moet motiveren.

### De gemeente kan volstaan met een passende mate van openbaarheid en een eenvoudige vorm van selectie

Een tweede nuancering geldt de vaak optredende situatie dat zich slechts één gegadigde aandient en de gemeente ook redelijkerwijze kan aannemen dat er geen andere serieuze aspirant-koper valt bekennen. In dat geval volstaat de openbare bekendmaking van het voornemen tot verkoop. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als bij een gebiedsontwikkeling een stukje gemeentegrond ligt, dat de projectontwikkelaar - in bezit van de overige grond - nodig heeft om het totaalplan te kunnen realiseren.

In de derde plaats kan de gemeente vooraf criteria opstellen die de leidraad vormen bij de selectie van aspirant-kopers. Die criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De hoge kwalitatieve eisen die wij tegenwoordig aan gebiedsontwikkeling stellen, kunnen doorklinken in die

selectiecriteria. Op deze manier kan de gemeente zich allerlei niet-professionele zij-instromers, cowboys en lieden van het lijf houden die menen nog een appeltje met de gemeente te schillen hebben.

De 'schade' - in termen van tijdverlies, extra beslag op ambtelijke capaciteit en meerkosten – kan dus beperkt blijven. Ik zeg 'kan', want angstige wethouders en ambtenaren kunnen de voorkeur geven aan overdreven veiligheid en het aanbestedingspad kiezen. Ook bij marktpartijen ligt verantwoordelijkheid. Als zij veelvuldig bestaande en nieuwe grondverkoop aan concurrenten gaan aanvechten, belanden we toch in het moeras.

Overigens: het merendeel van gronden voor woningbouwplannen en andere gebiedsontwikkelingen is in handen van private partijen. Daar heeft dit Hoge Raad-arrest geen betrekking op.

Dit alles neemt niet weg dat gemeentelijke grondverkoop weer wat complexer is geworden. Ik zet de drie belangrijkste juridische factoren kort op een rij waarmee het gemeentebestuur rekening moet houden. Ook omdat ze nogal eens met elkaar worden verhaspeld.

1. Europees aanbestedingsrecht. Aanbesteding is verplicht indien de gemeente een grondverkoop bij gebiedsontwikkeling zo strak inregelt dat je kunt spreken van een 'overheidsopdracht'. Het Müller-arrest (2010) geeft daar uitsluitel over. Van een overheidsopdracht is niet snel sprake, tenzij - superkort door de bocht gesteld - de gemeente bij de grondverkoop een bouwplicht oplegt.
2. Europees staatssteunrecht. Hier geldt de hoofdregel dat de verkoopprijs marktconform moet zijn. Daaraan wordt voldaan als de verkoop in concurrentie, bij voorbeeld met een tender of een aanbesteding, tot stand komt. Of een onafhankelijk, actueel taxatierapport beschikbaar is.
3. Nederlandse beginselen van behoorlijk bestuur, met name het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit item hebben we besproken.

Conclusie. Gemeentelijke grondverkoop wordt iets complexer, maar heel veel nieuws ontluikt niet onder de zon. Aan de andere kant werpt deze aanscherping in de regels een dam op tegen vriendjespolitiek en gebrek aan transparantie. Het hoeft geen bom onder de voortgang van gebiedsontwikkeling te leggen. Ik verwijs naar genuanceerde uiteenzettingen van Caroline Weebers en Co Verdaas. Veel hangt af van het gedrag van publieke en private partijen.