



## **Een motie van afkeuring als signaal van onvrede over het proces ruimtelijke ontwikkeling perceel voormalig klooster te Renkum**

De gemeenteraad van Renkum in vergadering bijeen op 31 januari 2024

concludeert, dat

1. n.a.v. een openbare aanbesteding in 2018 over de ruimtelijke inrichting van het perceel betreffende het voormalig kloostergebouw a/d Utrechtseweg te Renkum zes belangstellende partijen reageerden en de raadsleden destijds de betreffende schriftelijke reacties bij de griffie konden inzien;
2. in november 2018 de Manager Ruimte namens het College berichtte de gunning aan geen van de inschrijvers te doen;
3. tijdens de raadscommissie van 4 december 2018 het College enerzijds meldde, dat er geen biedingen waren, die boven de boekwaarde uitkwamen wat voor het College financieel gezien minimaal nodig was en anderzijds, dat sommige biedingen ook vestiging van een papiermuseum erbij betrokken hadden, zoals in de randvoorwaarden voor inschrijving als aandachtspunt opgenomen was;
4. in de raadsbrief van 18 februari 2019 het College schreef, dat
  - het proces niet heeft geleid tot een verkoop, omdat de biedingen teveel beneden de door het College bepaalde grens lagen;
  - het uitbrengen van een onvoorwaardelijk bod en afname binnen 2 maanden na gunning op basis van de huidige bestemming (*dus zonder een zekerheid voor het mogen bouwen van woningen*) door aanbieders als lastig gezien werd en dat hen vanwege het financiële risico tot voorzichtigheid zou hebben aangezet;
5. het College op 16 april 2019 berichtte een nieuw verkooptraject op te starten en dat hierna twee ontwikkelaars geselecteerd zijn, die met een voorlopig ontwerp al bij de openbare aanbesteding in 2018 aangetoond zouden hebben aan te sluiten bij de door het College gewenste ontwikkeling;
6. uiteindelijk voortgaande communicatie plaatsvindt met De Bunte Vastgoed inzake “Woningbouw Kloosterlocatie Renkum” en een en ander vermeld staat in “De Bunte Bode” (hun projecten), zoals de ontvangen opdrachten “Woningbouw Don Bosco Renkum” en “Kerklaan Doorwerth” (voormalige StayOkay);

7. De Bunte Vastgoed op 22-09-2021 letterlijk memoreerde: “zo snel mogelijk tot een koopovereenkomst te willen komen in ieder geval voor 1 november ’21 wanneer Hendrik Jan de gemeente Renkum verlaat”. (*Note: Hendrik Jan van Dijk was een gemeentelijk ambtenaar, die contact had met De Bunte Vastgoed*).
8. in een emailbericht van H.J. Van Dijk d.d. 28-10-21 er sprake van is dat de voorkeur uitgaat naar twee procedures “zodat we het proces kunnen versnellen” waarbij het enerzijds ging om de zogenoemde “kruimelregeling” voor de functiewijziging van het klooster (collegebevoegdheid) en anderzijds om een “reguliere” bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouwwoningen in het noordelijk deel (raadsbevoegdheid) en de splitsing van deze procedures met de gemeenteraad zou worden afgestemd (*note: dit is overigens nooit gebeurd*);
9. uit berichten af te lezen valt, dat de gemeente randvoorwaarden voor de ontwikkeling door De Bunte, die dat eiste, terugschroefde tot één, en daardoor afweek van het gestelde tijdens de openbare inschrijving van 2018, zodat de voorwaarden in feite onderhands bijgesteld werden;
10. op 21 juni 2022 alle Nederlandse gemeenten door het Ministerie op de hoogte werden gebracht van het zogenoemde Didam-arrest waarin De Hoge Raad stelt, dat
  - overheden voor de verkoop van vastgoed en grond een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen en dat alleen indien er maar één serieuze kandidaat is, onderhands mag worden verkocht;
  - overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekend moeten maken hetgeen betekent dat onderhandse verkoop van gronden niet zomaar meer mogelijk is;
11. het College de Gemeenteraad verwees naar een analyse uitgevoerd door een externe organisatie (Hekkelman) wat de uitspraak van de Raad van State voor de projecten van de gemeente Renkum betekende en het College vanwege de gevoeligheid ervan geheimhouding op de inhoud van de analyse legde;
12. wanneer De Bunte Vastgoed het project niet mag afronden ze niet voor de gemaakte kosten wil opdraaien, omdat de ontwikkelaar meent, dat de gemeente vlotter had kunnen handelen, zodat de overeenkomst voor de Didamdatum gesloten had kunnen worden;
13. het College uiterlijk 5 juli 2019 schreef over een getekende intentieovereenkomst te willen beschikken en uit een bericht van 16 januari 2024 bleek, dat er in ieder geval tot op de dag van vandaag (*note: de datum van het oorspronkelijk bericht is 11-01-24*) geen getekende overeenkomst op tafel ligt;
14. Het College met een publicatie wil komen en daarin aangegeven wordt, dat ze

in principe met De Bunte Vastgoed verder wil gaan, tenzij er een gegrond verklaard bezwaar komt;

is van mening, dat uit diverse beschikbare documenten duidelijk is geworden, dat

- A. onder meer uit een brief van MD2A d.d. 23 april 2019 verzonden aan het College en de Gemeenteraad overduidelijk blijkt, dat deze partij zonder dat een bedrag genoemd werd wel heeft verklaard de boekwaarde te willen betalen en dat dit gegeven niet strookt met het geconstateerde onder punt 3 of te wel de gedane onjuiste uitspraak door het College;
- B. hoewel niet iedere ontwikkelaar n.a.v. de openbare aanbesteding vooraf een ontwerp had ingediend, hetgeen als randvoorwaarde ook niet gevraagd werd, in een later stadium het hebben van een ontwerp in feite niet alleen tot een selectie criterium werd verheven, maar ook het bericht, zoals verwoord onder punt 2 van de conclusie door het College volledig terzijde geschoven werd;
- C. dat de randvoorwaarden, zoals gesteld in het document “INFORMATIE-MEMORANDUM - Te koop bij inschrijving Utechtseweg 131 te Renkum” in opdracht van het College op de markt gezet door DK Makelaars in het vervolgtraject gewijzigd zijn, zodat conform de inhoud van de brief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 juni 2022 opnieuw een openbare aanbesteding had moeten plaatsvinden hetgeen het College heeft nagelaten;
- D. in voornoemd schrijven van het Rijk de nadruk gelegd wordt op het gelijkheidsbeginsel, maar het Didam-arrest is geen nieuwe regelgeving, ze geeft invulling aan een bestaand recht, want vóór het Didam-arrest moesten overheidslichamen bij het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst zich immers ook al aan het gelijkheidsbeginsel houden;
- E. in de afweging voor het bieden van gelijke kansen aan de ene kant en het honoreren van opgewekt vertrouwen aan de andere kant kan opgemerkt worden, dat er destijds meerdere ontwikkelaars zich gemeld hebben, dat onder meer bewezen kan worden dat criteria in de vervolgfase voor De Bunte Vastgoed onderling ten gunste van de overgebleven ontwikkelaar zijn bijgesteld, er geen overeenkomst met De Bunte Vastgoed ligt en het derhalve op grond van jurisprudentie aannemelijk is, dat in deze Renkumse situatie het gelijkheidsbeginsel zal prevaleren wanneer de kwestie tot een rechtszaak komt;
- F. in januari 2024 de raad een brief ontving van Cornelis Huygens Vastgoedgroep, die het destijds tegen De Bunte Vastgoed moest afleggen waarin met name door de brief van het College behandeld door H.J. van Dijk d.d. 06-09-19 als bij-

lage toegevoegd duidelijk is, dat een vergelijking van 4 gestelde criteria niet in beeld is gebracht c.q. onvoldoende transparant gepresenteerd werd;

- G. de door het College toegezegde publicatie, zoals aangegeven onder punt 14 van de conclusies zeker geen schoonheidsprijs verdient, escapeachtig overkomt en geen recht doet aan genoemde tekortkomingen, zoals in deze motie zijn verwoord.

Wetende, dat de uitvoering van projecten in handen van het College is en de rol van de Gemeenteraad controlerend en kaderstellend van aard is, spreekt de raad het volgende uit:

De gang van zaken van in dit geval het proces om te komen tot een ruimtelijke ontwikkeling van het terrein van het voormalige klooster te Renkum is afkeurenswaardig. Zowel het vorige als het huidige College zijn - verwijzend naar vooral de punten A-B-C-E-F in de motie - duidelijk tekort geschoten en daardoor is ook het imago van het gemeentebestuur beschadigd.

De raad gaat over tot de orde van de dag.

John Bartels (FJB) / Theo Modderkolk (RRR)

Ter aanvulling:

1.  
al het in deze motie gestelde is aantoonbaar te maken. Niet alleen een raadslid, maar iedere inwoner kan op basis van de Wet open overheid (Woo) documenten opvragen. Bedoelde wet regelt het recht op informatie over alles wat de overheid doet. Het is de opvolger van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).
2.  
alle uitspraken kunnen herleid worden tot teksten uit documenten, die beschikbaar c.q. openbaar zijn, opmerkingen n.a.v. van de inhoud van gekregen mondelinge informatie en stukken waarop geheimhouding ligt zijn hier buiten beschouwing gelaten.

Enkele relevante documenten

- Memorandum Openbare Aanbesteding 2018
- Tekst bevestiging inschrijving 2018
- Brief MD2A aan de gemeenteraad 2018
- Reactie College op bovenstaande brief 2018
- Reactie College aan PRD 2019
- Raadsbrief 2019 – vervolg ontwikkeling klooster
- Verkooptraject brief B&W 2019
- Quickscan Ruimtelijke Kwaliteit 2019
- Motie PRD 2019
- Memo De Bunte Vastgoed aan H.J. van Dijk 2021
- Brief van het Ministerie van BZ & Koninkrijksrelaties 2022
- Raadsbrief Didam-arrest 2022
- Reactie B&W op LAB vragen John Bartels - 2023
- Reactie via de e-mail n.a.v. 'n gestelde vraag door FJB inzake De Bunte Vastgoed – 2024
- Brief gericht aan de raad van Cornelis Huygens Vastgoedgroep - 2024