



DATUM	18 september 2017	TEAM	UFF
NUMMER	81BEAE3c	REFERENTIE	mr. J.G. Jorritsma
UW EMAIL/BRIEF		DOORKIESNUMMER	06-18300512
VAN	15/7, 31/7 en 11/9/2017	E-MAILADRES	johan.jorritsma@provincie-Utrecht.nl
UW NUMMER	-	ONDERWERP	Vragen bij verkoopprocedure kavels Dolderseweg.
BIJLAGE	geen		

Geachte heer en mevrouw Jung,

In onze brief van 1 augustus 2017, briefnr. 81BCB132, over de afhandeling van uw vragen van de verkoopprocedure Dolderseweg, hebben wij aangegeven nog in te zullen gaan op de vragen over de door ons gevolgde inschrijfprocedure voor de verkoop van 4 bouwkavels aan de Dolderseweg in Huis ter Heide. Deze vragen komen uit uw e-mails van 15 juni en 31 juli jl. en zijn bevestigd in uw brief van 11 september 2017 (aangeboden via e-mail van dezelfde datum). Wij spitsen de beantwoording vooral toe op de inhoud van uw brief van 11 september jl.

In onze brief van 1 augustus 2017 hebben wij ook aangegeven waarom de beantwoording van uw vragen de nodige tijd heeft gekost. De beantwoording kostte vooral veel tijd omdat wij eraan hechten om eerst via de vele betrokkenen bij dit proces, intern zowel als extern, de feiten en omstandigheden zorgvuldig te onderzoeken; dit met oog op de belangen van alle betrokkenen, waaronder derden en de mogelijke consequenties voor hen.

Wob-verzoek

In uw e-mail van 15 juni hebt u een verzoek verrat op basis van de Wet Openbaarheid Bestuur (Wob), waarbij u - samengevat - vroeg om alle informatie inzake de aanbesteding en verkoop, de verkoopvoorwaarden en alle bij ons bekende inschrijvingen, die gelieerd zijn aan deze tender.

Bij brief van 15 augustus, briefnr. 81BD71F8, hebben wij uw verzoek beantwoord en hebben de daarvoor in aanmerking komende documenten, behoudens de wettelijke beperkingen, openbaar gemaakt. Uit de informatie in de openbaar gemaakte documenten kunt u de antwoorden op een aantal vragen uit bovengenoemde e-mails afleiden. Daarnaast resteert nog een aantal vragen waarop wij hierna ingaan. Waar nodig zullen wij daarbij verwijzen naar de openbaar gemaakte documenten.

Wettelijk kader inschrijfprocedure.

Wij stellen allereerst vast dat uw vragen en kritiek op de gevolgde procedure zich richt op ons handelen als privaatrechtelijk rechtspersoon, waarop de regels van het privaatrecht van toepassing zijn. Bij dit privaatrechtelijk handelen dienen wij als overheidsorgaan de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheids- en evenredigheidsbeginsel, in acht te nemen, alsmede de regels ter voorkoming van staatssteun.

Privaatrechtelijk komt ons dus in principe een grote mate van vrijheid toe bij het hanteren van verkoopprocedures. Voor de wijze van aanbieden van onroerende zaken gelden geen specifieke wettelijke bepalingen dus ook niet voor provincie. Daarnaast is de gehanteerde wijze van aanbieden via een inschrijfprocedure zeker niet ongebruikelijk in het maatschappelijk verkeer. Anders dan u in uw e-mails van 15 juni en 31 juli en uw brief van 11 september 2017 aanneemt, is hier geen sprake van aanbesteding (tender)

waarop de stringente aanbestedingsregelgeving van toepassing is. Het gaat hier om een privaatrechtelijke verkoopprocedure.

Uw aanmelding als geïnteresseerde in de kavels.

In uw e-mail van 15 juni jl. wijst u er op dat u zich tijdig hebt aangemeld als geïnteresseerde maar desondanks niet bent geïnformeerd over de (start van) de verkoop. In uw e-mail van 29 augustus 2017 heeft u naar aanleiding van het openbaar gemaakte documentnr. 16, vastgesteld dat u een informatiemail van de makelaar niet toegestuurd hebt gekregen. Via genoemde e-mails werden betrokkenen door de makelaar geïnformeerd over de te starten verkoop en werd hen een biedingsformulier toegezonden. U hebt ons verzocht te willen aangeven of die vaststelling klopte. Met een e-mail van 29 augustus 2017 hebben wij u gemeld dat uit een gesprek met de makelaar (naar aanleiding van uw Wob-verzoek) is komen vast te staan, dat u per abuis niet de genoemde e-mail van 12 mei hebt ontvangen. In uw brief van 11 september bevestigt u deze vaststelling van feiten.

Wij hebben uw belangstelling en uw gegevens aan de makelaar ter beschikking gesteld (zie document 12) in maart 2017. Wij stellen vast dat wij daarmee aan uw daartoe strekkende verzoek hebben voldaan. In uw geval heeft dat er (helaas) niet toe geleid, dat u in elk geval op deze wijze was geïnformeerd over de start van de verkoopprocedure op 12 mei 2017. In uw brief van 11 september stelt u dat wij onzorgvuldig zouden hebben gehandeld door bij de makelaar niet na te gaan of hij ook ons verzoek aan u had doorgegeven.

Wij hebben voor de belangstellingsregistratie geen afdwingbare verplichtingen op ons genomen of bindende toezeggingen gedaan. Noch jegens u, noch jegens andere belangstellenden. Wij kunnen in redelijkheid niet inzien dat wij op dit punt in strijd met enige wettelijke verplichting hebben gehandeld of nalatig zouden zijn geweest. Dit geldt temeer omdat in redelijkheid het doen van een tijdige bieding niet alleen afhankelijk kan worden gemaakt van het actief informeren van mogelijke belangstellenden door de aanbieder van de bouw kavels. In dat kader stellen wij vast dat slechts 2 van de 5 biedingen afkomstig waren van tevoren geïnformeerde belangstellenden.

Wij vinden het niet onredelijk dat van belangstellenden in bouw kavels verwacht mag worden dat zij zich ook zelf actief en regelmatig informeren via de geëigende kanalen zoals Funda. Dat geldt in het bijzonder in het geval er door betrokkene veel waarde wordt gehecht aan het kunnen verwerven van een bouw kavel.

In de overeenkomst van opdracht met de makelaar (document 11) hebben wij overigens geen nadere verplichtingen van de makelaar vastgelegd, die hij als opdrachtnemer in acht zou moeten nemen. Er is – bijvoorbeeld – geen verplichting opgenomen op basis waarvan de makelaar zich moet gedragen op aanwijzingen van de provincie.

Er is hier dus geen sprake van onzorgvuldig handelen of nalaten van handelen door de provincie.

De wijze van aanbidding van de kavels

U stelt in uw e-mail 15 juni dat de wijze van aanbidding van de bouw kavels door de makelaar onjuist zou zijn geweest en in strijd met door ons gestelde randvoorwaarden en daarmee niet rechtsgeldig. U doet dan in het bijzonder op het op het feit dat op Funda de kavels uitsluitend als bouw kavels zijn aangeboden, waardoor de kavels zeer moeilijk vindbaar zouden zijn geweest. Ook zou de makelaar hebben verzuimd een verkoopbord op de betrokken gronden te plaatsen.

De wijze van aanbidding via Funda heeft in overleg met de provincie plaatsgehad op basis van het projectadvies van de makelaar van 26 september 2016 (document 6) en de besluitvorming daarover in de Stuurgroep Vliegveld Soesterberg (documenten 4,10 en 15). Het uitsluitend plaatsen van de kavels onder bouw kavels op Funda is een bewuste keuze geweest. De reden was de staat van de bestaande woning op kavel nr. 54. Die was zodanig slecht en daarmee de renovatiekosten zo hoog, dat niet aannemelijk was dat er voor die woning belangstelling zou zijn. Daarmee werd ook dit perceel interessant voor gegadigden voor een bouw kavel en is besloten de aanbidding geheel op bouw kavels te richten. De provincie heeft dit advies overgenomen bij de uiteindelijk gekozen verkoopprocedure en daarmee is bewust en in onderling overleg afgeweken van de aanvankelijke opdracht tot verkoop van de woning. Overigens werd daarmee ook aangesloten bij de bestuurlijke wensen van de betrokken overheidspartijen in de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg (zie documenten 4, 10 en 15).

Uw stelling dat door de keuze van het plaatsen als bouw kavel op Funda de informatie zeer moeilijk vindbaar zou zijn geweest, wordt niet gesteund door de feiten. Het aantal hits op Funda tijdens de duur van de verkoopprocedure van 12 mei tot 6 juni is zeer hoog geweest: variërend van circa 1100 tot 3500 hits per kavel. Het is dus een zeer toegankelijk medium gebleken. Met een meer algemene zoekopdracht op het internet (regelmatig) moet het zeer wel mogelijk zijn geweest het betrokken perceel (nr. 50 e.a.) te vinden. Vele anderen is dat immers gelukt ook zonder tevoren te zijn geïnformeerd over de start van de procedure.

U stelt daarnaast dat de makelaar in strijd met de opdracht geen bord "te koop" op de betrokken percelen zou hebben geplaatst. In de opdracht (document 11 blz. 3) is deze mogelijkheid echter niet aangekruist. Er zijn geen specifieke afspraken over gemaakt. De makelaar is in deze dus niet in gebreke gebleven dan wel hadden wij hem daarop moeten aanspreken.

Overigens is de inschrijving door de makelaar ook aangemeld op het uitwisselingssysteem van de NVM.

Daarop zijn alle NVM-makelaars aangesloten.
Op deze wijze is de inschrijfprocedure derhalve breed en toegankelijk ingericht.

De inschrijfperiode.

Op basis van een (antwoord) e-mail van de woordvoerder van gedeputeerde Maasdam van 8 juni 2017 (bijlage 3 bij uw brief) gaat u ervan uit dat bij deze verkoopprocedure een inschrijftermijn van 26 dagen door ons zou zijn gehanteerd. Mevrouw [REDACTED] heeft de betrokken woordvoerder via e-mails van 6 juni 20.20 en 21.36 uur ondertekend namens AD-Utrechts Nieuwsblad benaderd met de vraag of er een brief is uitgegaan dat de kavels te koop worden aangeboden. De woordvoerder heeft met een e-mail van 12 juni bij mevrouw [REDACTED] geïnformeerd of er nog een artikel in het AD over de inschrijfprocedure was gepubliceerd of dat zij dat over het hoofd zou hebben gezien. Van uw kant is daarop niet meer gereageerd.

Op basis van de op deze wijze verkregen informatie heeft u kennelijk de conclusie getrokken dat de informatie over de inschrijfperiode van de gedeputeerde Maasdam afkomstig was/moest zijn.

In uw e-mails van 15 juni en 31 juli en in uw brief van 11 september stelt u zich steeds op het standpunt dat de volgens u geldende inschrijftermijn van 26 dagen niet door de makelaar zou zijn aangehouden omdat op 6 juni om 12 uur pas 25 dagen zouden zijn verstreken. De sluiting had volgens u op 7 juni moeten plaatsvinden en niet op 6 juni. Op grond daarvan bent u van mening dat u de middag van 6 juni 2017, toen u zich enkele uren na sluiting van de inschrijftermijn bij de makelaar meldde om alsnog een bieding te doen, daartoe door de makelaar in de gelegenheid had moeten worden gesteld. Daarmee zou volgens u de verkoopprocedure niet rechtsgeldig zijn en verzoekt u deze over te doen.

Wij stellen vast dat de term "inschrijftermijn" pas na de sluiting van de verkoopprocedure op 6 juni om 12 uur voor het eerst in deze procedure is geïntroduceerd en gebruikt maar uitsluitend door u beiden in de zin van een termijn van 26 dagen als zodanig. Zowel de verkoopbrochure (document 21) als ook het inschrijvingsformulier (document 20) vermelden uitsluitend een concrete uiterste datum, waarop de bieding moet zijn gedaan, te weten dinsdag 6 juni 2017, 12:00 uur. Dat geldt overigens ook voor de e-mails van 12 mei van de makelaar aan de belangstellenden, die u helaas niet hebt ontvangen (document 16). In deze stuken wordt nergens over een inschrijftermijn van 26 dagen gerept. Er is noch door ons noch door de makelaar in de communicatie over de verkoopprocedure tot 6 juni 12 uur een inschrijftermijn van 26 dagen gehanteerd of genoemd. De informatie was op dit punt eenduidig en niet mis te verstaan; niet het aantal dagen of delen daarvan maar de uiterste datum was bepalend voor het doen van biedingen.

U heeft de van de woordvoerder verkregen informatie kennelijk onjuist geïnterpreteerd. De informatie was overigens door de woordvoerder verkregen van de medewerker betrokken bij de beoordeling van de biedingen en niet van de gedeputeerde. De informatie was gebaseerd op het proces verbaal van de beoordeling van de biedingen. Daarin is alleen feitelijk vastgesteld, dat de bouw kavels gedurende 26 dagen te koop hebben gestaan: te weten van 12 mei tot 6 juni. Blijkens de stamkaart van Funda zijn de kavels sinds 12 mei 2017 aangeboden en start dan op die datum de verkooptermijn conform de afspraken uit de opdracht van de makelaar (document 11). Wij stellen vast dat er geen wettelijke eisen worden gesteld aan de duur van een inschrijfprocedure. In dit geval hebben wij gekozen voor een relatief korte en daarmee snelle procedure, omdat die goed aansloot bij de (bestuurlijke) doelstellingen van de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg, nl. om snel en tegen zo hoog mogelijke prijs te kunnen verkopen.

De inschrijfprocedure is derhalve rechtsgeldig verlopen

De afwijzing van uw te laat ingediende bieding

U bent van mening dat u op 6 juni 2017 na het verlopen het vastgestelde uiterste indieningsmoment alsnog door de makelaar in de gelegenheid had moeten worden gesteld om een rechtsgeldige bieding te doen. Dit op basis van de door u gehanteerde verkooptermijn van 26 dagen. De makelaar zou op dat punt in gebreke zijn gebleven en u zelfs belemmerd hebben een dergelijke bieding te doen.

Wij stellen vast dat de makelaar - nadat u zich op 6 juni rond 15 uur bij hem had gemeld met uw wens om alsnog een bieding te doen - u heeft meegedeeld dat het doen van een bieding niet meer mogelijk was. U was 3 uur te laat. Op 6 juni 18.19 uur heeft u bij de makelaar alsnog per e-mail een bieding gedaan voor elk van de kavels voor de vraagprijs met een voorkeur voor kavel 50. De makelaar heeft deze informatie voorgelegd aan de provincie. Wij hebben de makelaar aangegeven dat de bieding niet achteraf en buiten de eenduidig gecommuniceerde termijn kon worden uitgebracht. Wij achtten een dergelijke handelwijze niet zorgvuldig jegens degenen die zich wel hadden gehouden aan de (gecommuniceerde) uiterste indieningsdatum en niet passend in een transparante wijze van het uitvoeren van deze verkoopprocedure. Daarnaast menen wij dat een dergelijke handelwijze in strijd is met het gelijkheidsbeginsel zowel t.o.v. de aanbidders die tijdig hun bieding hadden gedaan als mogelijke andere potentiële bidders. Daarmee zou een precedent zou worden geschapen.

Overigens stellen wij in dit verband ook vast dat ingeval wij wel uw (te laat met de hiervoor genoemde e-mail ingediende) bieding zouden hebben geaccepteerd, die bieding niet tot gunning had kunnen leiden. Dit gelet op de andere (tijdige) biedingen in relatie tot de gehanteerde criteria en bestuurlijke uitgangspunten.

Transparantie van de procedure

In uw brief van 11 september stelt u dat de wijze waarop de verkoopprocedure door de makelaar is uitgevoerd ertoe heeft geleid, dat de kavels zijn verkocht aan een (wellicht) bij de makelaar bekende projectontwikkelaar. De makelaar zou daarmee in strijd met zijn opdracht hebben gehandeld. Achterliggend doel van de makelaar zou zijn het vergroten van zijn courtagemogelijkheden. De verkoop aan een projectontwikkelaar zou niet "zuiver" zijn bij een inschrijfprocedure als hier gehanteerd, waarbij volgens de uitsluitend de hier bedoelde projectontwikkelaar heeft ingeschreven.

Uw stellingen missen elke feitelijke grondslag. De makelaar heeft de inschrijfprocedure niet alleen conform de opdracht en nadere afspraken uitgevoerd (zie hiervoor), maar bovendien waren er op de uiterste inleverdatum van 6 juni om 12 uur in totaal 5 biedingen gedaan: 4 door particulieren niet zijnde projectontwikkelaars op specifieke kavels en 1 op alle vier de kavels door de projectontwikkelaar. Bij het openen en beoordelen van de biedingen waren 3 vertegenwoordigers van onze provincie aanwezig. Van deze beoordeling is een proces verbaal opgemaakt. Deze beoordeling heeft plaatsgehad op basis van de prijs en de voorwaarden, zoals is vermeld op het inschrijfformulier en de bestuurlijke wensen van de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg. Uit onze nadere gesprekken met de makelaar en overige betrokkenen is ons niet gebleken dat de makelaar met de betrokken projectontwikkelaar een structurele zakelijke relatie onderhield. De makelaar kende de betrokken projectontwikkelaar uit een andere zakelijke transactie in het najaar van 2016. Deze informeerde naar mogelijke andere voor hem interessante verkoopobjecten. In het kader van zijn toen al lopende opdracht heeft de makelaar hem vervolgens gewezen op de voorgenomen verkoop van de bouw kavels Dolderseweg. De makelaar deed daarmee derhalve het werk waarvoor hij was ingehuurd.

Uw verwijzingen naar een aantal passages uit het verkoopadvies (document 6), die zouden duiden op de voorkeuren voor een verkoop aan projectontwikkelaar lijken selectief en uit hun context gehaald. Het gaat hier om onderbouwd verkoopadvies met keuzemogelijkheden voor de opdrachtgever. Dit advies is mede de basis geweest voor onze keuze voor een brede inschrijfprocedure die is opengesteld voor zowel projectontwikkelaars als particulieren. Wij zijn immers de verkopende partij en niet de makelaar, zoals u stelt in uw brief van 11 september. De opdracht van de makelaar beperkt zich tot bemiddeling en advisering.

Met deze inschrijfprocedure werd de gewenste transparantie bereikt. In de Stuurgroep Vliegbasis Soesterberg is dat afgestemd en voorgelegd aan de partijen (documenten 4, 10 en 15). De bestuurlijke wens was snelle verkoop tegen een zo hoog mogelijke opbrengst.

Uit de feiten en omstandigheden bij de hiervoor beschreven beoordeling van de biedingen zijn ons geen onregelmatigheden gebleken.

Conclusie

Op grond van vorenstaande stellen wij vast dat de verkoopprocedure voor de bouw kavels aan Dolderseweg rechtsgeldig is verlopen en uitgevoerd. Wij zien mede met het oog op de belangen van de andere bij deze inschrijfprocedure betrokken partijen dan ook geen aanleiding om uw verzoek tot het overdoen van de verkoopprocedure te honoreren.

Wij zien daarom geen aanleiding voor een gesprek over de uitvoering van uw voorgenomen plannen voor een van de bouw kavels aan de Dolderseweg.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Utrecht,
namens hen,

Hans Goedhart
Provinciesecretaris/Algemeen Directeur