

Onderzoek ex artikel 213a Gemeentewet

Naar aan- en verkoop onroerend goed in de
periode 2007 – 2014 door de gemeente
Hilversum



Opdrachtgever: Gemeente Hilversum

NEXT Vastgoed Consultancy BV

Mr. Kristian van de Laar / drs. Maarten Valkenet / ir. Nico Harkes

Gouda, 28 april 2016

NEXT Vastgoed Consultancy BV
Gebouw Gouwespoor (3^e verd.)
Stationsplein 9d
2801 AK Gouda

T +31 (0)10 217 91 16
F +31 (0)10 217 91 12
E Kristian.vandelaar@nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291



Inhoud

Samenvatting	4
Inleiding	4
Conclusies	4
Aanbevelingen	6
1 Inleiding	7
2 De opgave	8
2.1 Afbakening van het onderzoek	8
2.2 Afbakening deelvragen t.b.v. het uit te voeren onderzoek	8
3 Inventarisatie	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Longlist en shortlist	10
3.3 Feitenverzameling en interviews	11
4 Bevindingen en beantwoording van de deelvragen	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Deelvraag 1 (toepassing beleid)	14
4.3 Deelvraag 2 (staatssteun)	15
4.4 Deelvraag 3 (prijsvaststelling, marktconformiteit en taxatie)	19
4.5 Deelvraag 4 (maatschappelijk/politiek belang, realisatie en prijsbeïnvloeding)	23
4.6 Deelvraag 5 (aanbieden meerdere marktpartijen)	24
4.7 Deelvraag 6 (onderhandelen met dezelfde partijen)	25
4.8 Deelvraag 7 (onderhandse verkoop en transparantie)	26
4.9 Deelvraag 8 (geïnformeerd zijn van college)	27
4.10 Deelvraag 9 (geïnformeerd zijn van de raad)	28
4.11 Deelvraag 10 (invloed van de raad)	29
5 Conclusies	30
6 Aanbevelingen	34
Bijlage 1: Verantwoording en aanpak	36
Bijlage 2: Beleid	39
Bijlage 3: Longlist	51
Bijlage 4: Lijst van geïnterviewden	52
Bijlage 5: Factsheets	53



Samenvatting

Inleiding

Het college van de gemeente Hilversum heeft besloten een onderzoek ex artikel 213a Gemeentewet naar de aan- en verkopen van onroerend goed uit te voeren. Het college wil weten of de aan- en verkopen altijd doelmatig en doeltreffend hebben plaatsgevonden. Ook wil het college inzicht hebben in de mate van transparantie van de aan- en verkopen van onroerend goed.

De aanleiding voor de vraag is dat het college wil weten of er professioneel en marktconform is gehandeld. Daarnaast moet zowel ambtelijk als bestuurlijk nagegaan kunnen worden hoe dit gebeurt. Als dat niet het geval zou blijken te zijn dan zijn dat leermomenten voor de komende tijd.

De centrale onderzoeksvraag van het college is:

“Zijn de aan- en verkopen van onroerend goed (gronden en panden) in de gemeente Hilversum doelmatig, doeltreffend en transparant tot stand gekomen?”

De centrale onderzoeksvraag is beantwoord aan de hand van een aantal deelvragen, over bijvoorbeeld de marktconformiteit, de kwaliteit van taxaties en of de besluitvorming in college en raad voor een ieder te volgen was. Deze onderwerpen zijn voor 15 projecten onderzocht. De projecten zijn allereerst geselecteerd vanwege de impact; als bij grote bedragen iets niet goed is gegaan, dan heeft dat grote gevolgen voor de gemeente. Als het wel goed is gegaan dan gaat er veel goed. Bij kleine bedragen is snel een verbetering mogelijk als iets niet in orde is. Daarnaast is getracht een zo evenwichtig mogelijke spreiding te krijgen tussen vastgoed en grondtransacties alsmede over verschillende beleidsdoelen, zoals scholen en woningbouw.

Conclusies

De beantwoording van de deelvragen levert niet altijd positieve conclusies op. De pijnpunten zijn met name gelegen in de doelmatigheid en de transparantie.

Doelmatigheid

De conclusies t.a.v. doelmatigheid zijn niet onverdeeld positief. Dit is het gevolg van het feit dat de regels omtrent staatssteun niet altijd zijn gevolgd. In een aantal gevallen zijn er geen taxaties voorhanden, waardoor de marktconformiteit van de transactie niet kon worden beoordeeld. Onderzoekers zijn van mening dat dit met name speelt bij de projecten Entrada, Kapelstraat 5, 7 en 9 en Villa Industria. In een aantal gevallen is er wel een taxatie, maar is die beduidend onder de maat. Dit speelt bij Eemnesserweg 107 en Noordse Bosje 29 B en C. Bij Entrada gaat het om de korting op de grondprijs, het niet betalen van leges en de mogelijke meeropbrengst die niet is gerealiseerd. Voor Langgewenst 20 gaat het om het feit dat de vergoeding voor de saneringskosten onvoldoende bleek. Bij Noordse Bosje gaat de gemeente akkoord met € 267.000, terwijl de eerste biedprijs 650.000 was. Bij de Kapelstraat 5, 7 en 9 gaat binnen 24 uur de prijs van € 1,5 mln. naar € 1 mln. Bij Villa Industria is een procedure gevolgd die wel voldoet aan de regels inzake staatssteun en marktconformiteit, maar is in ieder geval een deel van de toekenning van de claim niet onderbouwd en getoetst. Bij Eemnesserweg 107 blijkt dat een ander uitgangspunt een veel hogere waarde had laten zien. Voor de overige 8 projecten is er niet direct een aanleiding om te spreken over staatssteun of onvoldoende marktconformiteit. Verder is in vrijwel alle gevallen de Nota grondbeleid (Nota's grondprijsbeleid) wel gevolgd als het gaat om de wijze waarop de opbrengst voor de grondexploitatie moet worden berekend. Procesbeschrijvingen in verband met aan- en verkopen zijn niet gevolgd, want ze zijn niet bekend c.q. niet vastgesteld. De procesbeschrijving geeft een gewenste dossieropbouw. Geen dossier is compleet, veel stukken ontbreken en geen enkel dossier is ingericht zoals dat zou moeten volgens de regels van de procesbeschrijvingen.

Doeltreffendheid

De gemeente Hilversum had, zeker in het beginperiode van de onderzochte periode, geen integraal vastgoedbeleid. Het was een door Diensten gerichte organisatie waarin een ieder zijn eigen taak had, maar een overkoepelde visie en samenhang ontbrak. Veel stukken zitten in persoonlijke dossiers. De gemeente is zich daar wel bewust van geworden en heeft een verandering ingezet.



De gemeente bezat veel grondposities/grondexploitaties. De gemeente heeft zich recentelijk bezonnen op de functie van vastgoed binnen de gemeente. In de beschouwde periode is de Veranderagenda voor de raad vastgesteld. Daarin stond dat zoveel mogelijk vastgoed verkocht diende te worden. Hetgeen nadien ook is gebeurd. De Kamerlingh Onnesweg 148 (brandweerkazerne) en de gronden NS stonden niet op de verkooplijst die hoorde bij de Veranderagenda. De eerste transactie heeft plaatsgevonden vanwege veranderingen in de organisatie van de veiligheidsregio/fiscale regelgeving. De tweede transactie heeft plaatsgevonden vanwege het feit dat de gemeente een deel van de gronden nodig had voor de uitvoering van het “Integraal BereikbaarheidsPlan Hilversum eo”. De NS wilde geen delen verkopen maar alleen alle gronden die waren besloten in de deal. Bovendien deed zich deze mogelijkheid ook maar één maal voor.

Een groot deel van de keuzes die door de gemeente heeft genomen, heeft te maken met de tijdsgeest. De gemeente is geen organisatie met een winst oogmerk. Het nemen van risico's en kosten binnen de grondexploitaties, zoals oplopende rentekosten, moest zoveel mogelijk worden voorkomen. De gemeente stuurde kennelijk op grondexploitaties, in het bijzonder de opbrengsten. De gemeente stuurde voorts op risicobeperking en –beheersing in plaats van op winstmaximalisatie. Het beheersen van risico's en kosten bracht met zich mee dat de gemeente sneller geneigd was daarnaar te handelen en gronden dan sneller worden afgestoten. De gemeente had ook te maken met de komst van de economische crisis in 2008 en de onzekerheid hoe lang die ging duren. De marktpartijen wilden projecten vertragen en waren niet bereid om gronden af te nemen of konden of wilden niet betalen. Dit speelde onder meer Bij Entrada en Villa Industria met als gevolg dat de gemeente de rentekosten zag oplopen. De gemaakte keuzes in die projecten hebben te maken gehad met risico's en de beheersing daarvan, zoals de rentekosten maar bijvoorbeeld ook het milieuaspect bij Villa Industria. Daar waar sprake is van grondverkoop heeft de gemeente desondanks wel steeds de geraamde opbrengsten van de grondexploitatie gehaald. Voor Villa Industria en Entrada zijn er wel meer kosten gemaakt.

Transparantie

Het gaat hierbij om bestuurlijke transparantie en transparantie in het verkoopproces.

Inzake de bestuurlijke transparantie blijkt dat de besluitvorming (en dan voornamelijk de inhoudelijke aspecten, zoals de prijsvaststelling) omtrent de verkooptransacties niet altijd transparant plaats vindt. De raad en college worden meestal wel geïnformeerd, maar niet altijd wordt een volledig beeld van het gehele project gegeven. Zo heeft de raad geen inzicht gekregen in de onderbouwing van de claims bij Villa Industria. De toelichting op de grondexploitatie van Entrada is onvolledig, in de zin dat getallen niet verklaarbaar zijn en niet op elkaar aansluiten, als voorbeeld hiervan de subsidie. De raad heeft deze stukken wel gehad. Ze heeft voor zover bekend geen vragen over cijfers gesteld. Hiernaast is niet duidelijk waarom bij de Kapelstraat 5, 7 en 9 akkoord is gegaan met een lagere prijs. De raad heeft, voor zover de onderzoekers hebben kunnen nagaan, geen invloed gehad op de prijsvorming. Hiernaast is niet altijd duidelijk aangegeven op basis waarvan de marktpartij is geselecteerd, althans voor zover zichtbaar in de dossiers.

Bij Entrada en Villa Industria speelde wel dat de gemeente vond dat er een noodzaak was om te onderhandelen. Dit omdat vooral in beide projecten de rentekosten opliepen en de marktpartijen minder tempo wilde. In beide gevallen is de transactieprijs een onderhandelingsresultaat.

Hiernaast speelt ook of transparantie in voldoende mate aanwezig was bij het onderhands verkopen door de gemeente. Hierbij zij opgemerkt dat het openbaar bekend maken dat een onroerende zaak onderhands zal worden verkocht, bij voorbaat transparantie met zich meebrengt. Het gehele proces kan transparant zijn geweest, maar de uiteindelijke prijsvorming en besluitvorming behoeven, zoals voorgaand aangegeven, niet altijd transparant te zijn.

Veel transacties zijn onderhands verkocht, maar dat kan in veel gevallen ook niet anders. Zo is er sprake van verkoop van snippergroen (Bachlaan 28), voortzetting van een oud contract of raamovereenkomst (De Meent en Entrada), er maar één eigenaar is van een parkeergarage (Herenstraat (oprit Hilvertshof)), er maar één partij kan zijn die belangstelling heeft voor een brandweerkazerne (Kamerlingh Onnesweg 148). In een aantal gevallen had de gemeente wel de mogelijkheid om gronden openbaar te verkopen en met meerdere partijen kunnen onderhandelen. In een aantal daarvan is dat echter niet geschied (zoals de Eemnesserweg 107) en komt in de besluitvorming niet geheel goed naar voren hoe het proces en de keuze van de marktpartij heeft plaatsgevonden. De uitzonderingen daargelaten, is in de helft van de onderzochte gevallen niet de gehele gewenste transparantie aanwezig, althans zijn de gemaakte keuzes niet of niet volledig onderbouwd.



Additionele conclusie

In aanvulling op de conclusie op de dossiervorming hierbij nog een aantal zaken die opvielen tijdens de uitvoering van het onderzoek over de dossiers:

- Er ontbreken onmisbare stukken (leveringsaktes, koopovereenkomsten, taxaties) in veel dossiers. Tevens mist er een eenduidige mappenstructuur. Persoonlijke dossiers zijn beter op orde dan het archief.
- Dossiers zijn soms op verschillende momenten opgevraagd. Opvallend was dat er voor eenzelfde dossier bij een tweede opvraging soms meer en soms juist minder mappen werden aangeleverd dan bij de eerste opvraging.
- Veel stukken worden digitaal gearchiveerd in persoonlijke mappen van verantwoordelijke medewerkers. Hierdoor ontbreekt een centraal overzicht.

Voor dit onderzoek zijn uit het dossier ontbrekende stukken tenminste eenmaal opgevraagd. De organisatie heeft hiermee de kans gekregen alle relevante stukken aan te leveren. Indien stukken na opvraging niet zijn aangeleverd is voor dit onderzoek de conclusie dat deze ontbreken. Dit leidt tot hiaten in feiten en dossiers.

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies kan worden gesteld dat doelmatigheid en transparantie bij de aan- en verkopen verbeterd kunnen worden. Om van het verleden te kunnen leren zijn aanbevelingen opgesteld die ten doel hebben om in de toekomst professioneler, doelmatiger en transparanter te kunnen optreden. In het rapport worden de navolgende aanbevelingen gedaan:

- "Wees bewust bekwaam";
- "Kijk of er een beter resultaat dan de grondexploitatie of de taxatie mogelijk is en stel ze bij";
- "Onderhandel stevig";
- "Controleer de gegoedheid van partijen";
- "Stop wanneer er echt sprake is van niet juiste praktijken";
- "Stel processen vast";
- "Motiveer besluiten en wees duidelijk";
- "Wees transparant in het aan- verkoopproces";
- "Hou je ook aan het grondbeleid en verstrek een goede opdrachtschrijving bij taxaties";
- "Wees transparant naar de markt";
- "Maak het grote plaatje kenbaar".



1 Inleiding

Vraag

Binnen de gemeente Hilversum vinden jaarlijks veel aan- en verkooptransacties plaats van gronden en panden (onroerend goed). De gemeente, meer specifiek het college, stelt zich de vraag of de aan- en verkopen altijd doelmatig en doeltreffend plaats vinden. Daarnaast wil het college inzicht hebben in de mate van transparantie bij onroerend goedtransacties. Het college wil daarin inzicht krijgen middels een artikel 213a Gemeentewet onderzoek. Het onderzoek richt zich op de periode 2007 tot en met 2014. De verantwoording en de aanpak van NEXT zijn opgenomen als bijlage 1.

Uitwerking

De doelmatigheidsvraag wordt beantwoord door na te gaan of de gemeente professioneel en marktconform handelt. Daarbij is het wel goed om in de gaten te houden waarom de gemeente een bepaalde aan- of verkoop wil realiseren. Het kan zijn dat om maatschappelijke of redenen van volksgezondheid niet altijd de maximale prijs kan worden behaald. Dit moet wel worden verantwoord. Als de professionaliteit en de marktconformiteit te wensen over laten dan moet dat in de toekomst veranderen.

Als het gaat om doeltreffendheid dan gaat het om de vraag of de gestelde beleidsdoelen zijn gerealiseerd. Een overzicht van het beleid van de gemeente is opgenomen als bijlage 2. Ten tijde van het onderzoek was met name de zogenaamde Veranderagenda van belang. In 2009 heeft de gemeente een “Veranderagenda gemeentelijk vastgoed Hilversum” vastgesteld waarin actiepunten zijn opgenomen. Volgens deze actiepunten moet de verandering in juli 2014 gereed zijn. Uit de Veranderagenda blijkt dat het nieuwe beleid zal worden dat de gemeente in beginsel geen vastgoed in bezit heeft, tenzij het gemeentebestuur hier gemotiveerd van afwijkt. Kort samengevat: er moest zoveel mogelijk worden verkocht. Als de Veranderagenda nog steeds van kracht is, dan is het zaak nog steeds zoveel mogelijk te verkopen.

Tot slot wil het college zien dat de aan- en verkooptransacties transparant geschieden. Transparantie gaat over de vraag of het college en de raad voldoende zijn geïnformeerd. Daarnaast ontstaat transparantie doordat een object aan meerdere partijen wordt aangeboden. Dan valt na te gaan of het maximale resultaat wordt behaald. Mocht er veel onderhands gaan, dan is dat niet zondermeer mogelijk. Op dat moment zou een onafhankelijke taxatie inzicht moeten geven.

Uitvoering

Het college had naast de hoofdvraag ook deelvragen opgesteld. Die zijn door de onderzoekers iets aangescherpt. Voorts is een aantal projecten geselecteerd. Daarvoor is dossieronderzoek gedaan. Ter verduidelijking zijn interviews gehouden. Hierdoor ontstond een totaalbeeld. Het resultaat is dat hiermee de deelvragen kunnen worden beantwoord. Uiteindelijk mondt dit uit in conclusies.



2 De opgave

Het college heeft de volgende centrale onderzoeksvraagstelling geformuleerd:

“Zijn de aan- en verkooptransacties van onroerend goed (gronden en panden) in de gemeente Hilversum doelmatig, doeltreffend en transparant tot stand gekomen?”

Het onderzoek betreft de doelmatigheid (o.a. vonden aan- en verkopen plaats voor de juiste prijs), de doeltreffendheid (werden de achterliggende beleidsdoelen gerealiseerd) en de (mate van) transparantie van de aan- en verkoop.

2.1 Afbakening van het onderzoek

Om de centrale onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden heeft het college aangegeven dat in de eerste plaats alle aan- en verkopen van de afgelopen acht jaar (2007 tot en met 2014) in een overzicht (longlist) samengevat dienen te worden. Nadat de gemeente (wethouder en de ambtelijke opdrachtgever) hun aanbevelingen hebben gegeven, is een definitieve shortlist vastgesteld. Vervolgens is een onderzoek uitgevoerd naar de (wettelijke) beleidsregels omtrent de aan- en verkopen.

2.2 Afbakening deelvragen t.b.v. het uit te voeren onderzoek

Vragen

Het college heeft de hoofdvraag geformuleerd. Die luidt als volgt:

“Zijn de aan- en verkooptransacties van onroerend goed (gronden en panden) in de gemeente Hilversum doelmatig, doeltreffend en transparant tot stand gekomen?”

De deelvragen ter beantwoording van de hoofdvraag zijn grotendeels door de gemeente opgesteld. Ze staan hieronder.

Ten opzichte van de vragen van het college is vraag 2 tussengevoegd. Tijdens de uitwerking is gebleken dat het nuttig was om het onderwerp staatssteun separaat in te voegen. In de oorspronkelijke vraag was dit verwerkt in het beleid (deelvraag 1), maar het onderwerp staatssteun was dermate omvattend dat het een aparte behandeling vroeg.

Deelvraag	Inhoud
Deelvraag 1	a. Welke beleidsregels/procedures zijn gehanteerd bij de aan- en verkoop (onder andere de keuze voor onderhandse of openbare verkoop)? b. Zijn deze beleidsregels juist, consistent en transparant toegepast?
Deelvraag 2	Zijn de regels ter voorkoming van staatssteun juist toegepast?
Deelvraag 3	a. Hoe heeft de prijsvaststelling plaatsgevonden (marktconformiteit op basis van een taxatie of anderszins)? b. Wat is c.q. zijn de reden(en) als geen sprake is van marktconformiteit? c. Is de prijsvaststelling middels een taxatie door een onafhankelijke en deskundige taxatie op juiste wijze (onderbouwing en standards RICS) onderbouwd?
Deelvraag 4	a. Wat was het (achterliggende) maatschappelijke/politieke belang voor de aan- of verkoop? b. Is dit belang gerealiseerd en zo ja in welke mate? c. Heeft het maatschappelijke/politieke belang op enigerlei wijze de prijs beïnvloed en zo ja was dit voor alle betrokkenen duidelijk? d. Welke onderliggende voorwaarden zijn overeengekomen en op grond waarvan?
Deelvraag 5	Is bij verkoop het vastgoedobject aan meerdere partijen te koop aangeboden en zo niet wat is de reden hiervan?
Deelvraag 6	Hoe vaak is bij verkooptransacties in de periode 2007 tot en met 2014 onderhandeld met dezelfde partij(en)?
Deelvraag 7	Hoe vaak is bij verkoop sprake geweest van onderhandse verkoop en is dit

	transparant onderbouwd in de verkooptransactie?
Deelvraag 8	Was het voltallige college goed geïnformeerd over alle aan de transacties verbonden aspecten?
Deelvraag 9	In welke gevallen heeft het college de raad over de aan- of verkoop geïnformeerd en wat was de achterliggende reden om de raad over de transactie te informeren?
Deelvraag 10	Wat was in voorkomende gevallen de invloed van de raad op de aan- of verkooptransactie(s)?

3 Inventarisatie

3.1 Inleiding

Het is de bedoeling om een zo evenwichtig mogelijk beeld te geven van de aan- en verkooptransacties in Hilversum. Daarvoor is een behoorlijke steekproef (15) van projecten genomen. Dat is 5,8% van alle transacties in de periode 2007 tot en met 2014. Aanvullend is dossieronderzoek gedaan en zijn interviews gehouden.

3.2 Longlist en shortlist

Na de inventarisatie in de kadastrale registratie van alle aan- en verkopen waarbij de gemeente Hilversum betrokken was, is een longlist opgesteld (zie bijlage 3). Vervolgens is aan de hand van een aantal criteria een shortlist opgesteld. Daarbij was van belang de impact (grote of juist kleine bedragen), opvallende bedragen en sectorale belangen.

Aan- en verkopen

De gemeente Hilversum heeft in de onderzochte periode niet veel aankopen gedaan. De hoeveelheid aankopen in dit onderzoek is dan ook beperkt. Gekozen is voor 2 aankooptransacties tegen 13 verkooptransacties.

Hoogste en laagste bedragen

De drie verkopen met de hoogste verkoopwaarden zijn in het onderzoek betrokken. Ook de verkoop met de laagste transactieprijs (€ 1) is in het onderzoek opgenomen.

Opvallende (ronde) bedragen

Om na te gaan of een taxatie voldoet aan de procedures die de gemeente hanteert bij transacties is een afgerond bedrag een belangrijke indicator. Bij taxaties gaat het veelal om hoeveelheden en eenheidsprijzen; dat leidt zelden tot afgeronde bedragen. Is het bedrag dus afgerond dan is er meestal iets aan de hand.

Sectorale doelstellingen

Een heel ander aspect van grondtransacties is of het sectorale beleid is gevolgd. Bovendien is hier nog het probleem dat mogelijk niet de maximale opbrengst is gehaald, omdat andere doelen zijn gediend. In dit verband gaat het om het scholenbeleid, beleid inzake maatschappelijk vastgoed, sociale woningbouw en snippergroen.

Willekeurig

Er is "at random" één willekeurige verkoop genomen.

Op verzoek

De concept shortlist is vervolgens aan de verantwoordelijke wethouder voorgelegd en op verzoek is een tweetal transacties aan het onderzoek toegevoegd, namelijk de transactie m.b.t. het project Noordse Bosje 29B en 29C en de transactie m.b.t. het project Entrada (Stationsgebied Zuid)

Afweging	Transactie	Eigenaar	Bedrag
3 hoogste verkopen	J. van der Heydenstraat 170 en 172 Kamerlingh Onnesweg 148 De Meent	Heijmans / Villa Industria Veiligheidsregio/Kazerne Synchroon	€ 27.796.199 € 6.114.971 € 3.982.000
Laagste verkoop	Herenstraat (Hilvertshof)	Kroonenberg Groep B.V.	€ 1
Ronde bedragen / ongebruikelijk	1 ^e Loswal 24 Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51 Kapelstraat 5, 7 en 9 Langgewenst 20	Hilversum / gemeentewerf Van Wilsum Projecten B.V. Van Eijl Jogchem's Theater	€ 1.350.000 € 1.000.000 € 1.000.000 € 1.300.000
Beleid scholen	Eemnesserweg 107	Mark Janssen Holding B.V.	€ 650.000
Beleid sociaal / verkoop / WOZ	Neuweg*	Dudok Wonen	€ 676.337
Snippergroen	Bachlaan 28 (430 m ²)	Keukens / Kars	€ 40.000
Aankopen	Spoor Hilversum 1 ^e Loswal 24	Hilversum Hilversum	€ 1.408.925 € 1.350.000

Willekeurig gekozen	Hoogstraat 8 (woning)	Voorden / Katan	€ 119.000
Op verzoek	Wilhelminastraat 2	Entrada (Stationsgebied Zuid)	€ 781.600
	Noordse Bosje 29B en 29C	Noordse Bosje	€ 267.500

*Ten aanzien van het project Neuweg heeft er wel een dossieronderzoek plaatsgevonden en is er ook een factsheet opgesteld, die ook is opgenomen in de bijlage. In het voor dit project gehouden interview is echter gebleken dat geen van de voormalige projectleiders nog werkzaam is bij de gemeente en dat er verder ook niemand meer informatie kan geven omtrent het betreffende project. Het factsheet zal wel worden opgenomen, doch in de beantwoording van de deelvragen zal het project niet worden meegenomen. Op zich is dat jammer omdat er naar het oordeel van de onderzoekers zeker vraagtekens zijn bij de prijsstelling.

3.3 Feitenverzameling en interviews

Dataverzameling

Om de deelvragen te kunnen beantwoorden is eerst een dossieronderzoek gedaan. Er zijn dossiers bij het archief opgevraagd van de onderzochte projecten. Dat is in chronologische volgorde gezet. Daarna is er voor ieder project een interview gehouden en zijn, ter verduidelijking, vragen gesteld. Daarbij waren aanwezig:

- De projectleider(s); voor zover ze nog werkzaam zijn bij de gemeente.
- De jurist (indien relevant).

In het geval van De Meent is de voormalige projectleider gevraagd een toelichting te geven.

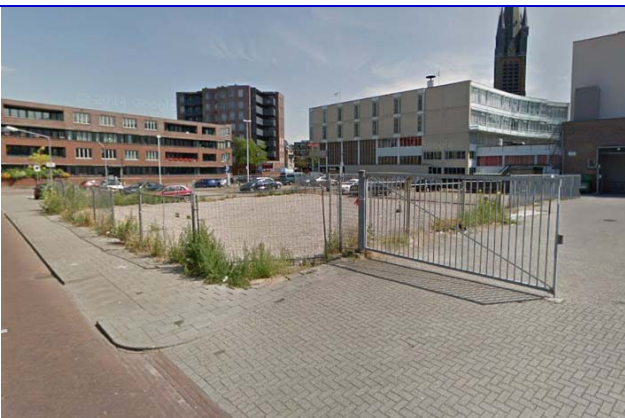
De planeconoom die in de genoemde onderzoeksperiode werkzaam was is los gevraagd voor zover er sprake was van een grondexploitatie. Ten tijde van de transactie m.b.t. het Noordse Bosje was hij niet meer werkzaam.

In het geval van Villa Industria waren ook aanwezig de gemeentesecretaris en de dienstcontroller. Daar waar bestuurlijk relevant was is nog gesproken met een oud wethouder.

De totale lijst van geïnterviewden staat in bijlage 4.

Factsheet

Op basis van de dossiers en de interviews is per project een factsheet gemaakt. Die zijn opgenomen in bijlage 5. Deze factsheets zijn ter beschikking gesteld voorafgaande aan de interviews. De projectleiders hebben de kans gehad hun op- of aanmerkingen door te geven. Vanwege het niet aankomen van een aantal stukken hebben de projectleiders nogmaals hun kans gehad om op- of aanmerkingen te geven. De onderzoekers gaan ervan dat de factsheets akkoord zijn. Een uitsnede is hieronder opgenomen.

	Transactiegegevens	
	Adres	Kapelstraat 5, 7 en 9
	Transactieprijs	€ 1.000.000
	Transactiedatum	24 januari 2008
	Omschrijving	Verkoop van een drietal woningen
	Project	N.v.t.
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Randvoorwaarden
Doel van de transactie		
Doel	De verkoop had tot doel om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verkleinen.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
10 januari 2011	Verslag van een bespreking tussen afvaardiging van beoogd koper en gemeente (projectleider en planeconoom).	
	Gemeente is benaderd met een bouwplan en een grondbod. Het bouwplan moet het functioneren van hotel/theater Gooiland verbeteren. Het plan voorziet in parkeergelegenheid en	

	fitness/welness-functies en appartementen. Het plan moet nog worden uitgewerkt. Het voorgestelde bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Het bedrag wordt niet genoemd, maar is gelet op een tegenbod van 7 maart wel bekend.
7 maart 2011	De gemeente doet per e-mail een tegenbod van € 1,5 mln. Deze is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan.
16 maart 2011	Verslag van een bespreking (zelfde personen). Het bod is € 1 mln. en wordt door koper onderbouwd Opmerking NEXT: Onderbouwing niet in dossier. De gemeente onderbouwt haar bod van € 1,5 mln. Afgesproken wordt om een intentieovereenkomst aan te gaan, grondprijs wordt hierin nog nader ingevuld.
4 juli 2011	Reactie van koper (e-mail) op een concept wilsverklaring Opmerking NEXT: Niet in dossier.
12 en 13 juli 2011	12-7: Koper heeft moeite met voorkeursrecht in concept wilsverklaring Opmerking NEXT: Concept wilsverklaring niet in dossier. 13-7: gemeente schrapt voorkeursrecht. Jurist meldt aan projectleider: 'wellicht biedt het je het wisselgeld om de volle 1,5 mln. euro te kunnen binnenslepen'. De gemeente heeft na het interview aangegeven dat het voorkeursrecht niet is geschrapt, hetgeen blijkt uit de nagezonden wilsverklaring en de akte van levering. Opmerking NEXT: In de wilsverklaring is wel een voorkeursrecht opgenomen, maar in de kadastrale registratie is geen beperking opgenomen.
21, 27 en 28 juli 2011	E-mails tussen koper en projectleider. Onderhandelingen zitten op slot, doordat koper niet richting bod gemeente wil komen. 28-7: verslag van een overleg tussen koper en gemeente. Gemeente geeft aan dat huidig bod onvoldoende is. Koper wil onderbouwing van gemeente.
4 en 8 augustus 2011	E-mails tussen koper en gemeente (planeconoom) over uitgangspunten grondbod. Daarbij reageert de gemeente op 4 augustus nog zeer uitgebreid op een kostenopstelling van de koper, om die de volgende dag te bespreken. Dat leidt overigens nog steeds tot een rechtvaardiging van de vraagprijs van de gemeente van € 1,5 mln. De gemeente merkt op dat een cruciaal punt in de onderhandeling de bestemming was. De berekeningen waren gebaseerd op een bouwplan dat niet in de vigerende bestemming paste, terwijl de grond wel met de huidige bestemming werd verkocht. Koper nam daarmee een ontwikkelrisico, dat vanwege de bodemsituatie, gekraakte en te slopen woningen en de nog te verkrijgen nieuwe bestemming zeker aanwezig was. Aanvullend punt in de onderhandeling was het voortzetten van het huidige gebruik als betaald parkeerterrein voor de gemeente. Omdat de termijn waarop ontwikkeld zou worden niet bekend was, was dit risico ook



	moeilijk te beprijzen. Feit is wel dat het terrein tot op heden nog steeds als gemeentelijk parkeerterrein geëxploiteerd wordt en de gemeente hiervoor de opbrengsten heeft kunnen innen. Wel was er een minimale exploitatietermijn bekend omdat het bouwplan nog moest worden uitgewerkt.
9 augustus 2011	Verslag van overleg van 9 augustus tussen koper en gemeente. Partijen komen overeen om, met inachtneming van de afspraken die bij eerdere gesprekken zijn gemaakt, een eindvoorstel aan hun opdrachtgevers voor te leggen. Uit het verslag blijkt niet wat dit voorstel is. E-mail van projectleider aan jurist dat er overeenstemming is. Grondprijs wordt € 1 mln. Een verslag van de bespreking op 9 augustus 2011 is nagezonden.
8 november 2011	Wilsverklaring tot aankoop door koper ondertekend. Getekende wilsverklaring in dossier.
9 december 2011	Nota aan college Voorgesteld wordt om te verkopen cf. wilsverklaring en Raad te informeren. Verkoopprijs is residueel bepaald o.b.v. een programma. In bijlage is berekening opgenomen. Opmerking NEXT: Deze komt uit op € 1.064.750.
24 januari 2012	College gaat akkoord met voorstel Ondertekend door burgemeester en gemeentesecretaris.
26 januari 2012	Raadsinformatiebrief (niet getekend)
18 april 2012	Volmacht tot levering. Gemeente machtigt medewerkers van notariskantoor tot verkoop. Namens gemeente getekend door Elders.
24 april 2012	Levering bij notaris
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Taxatie tegenbod door gemeente	Nee
Onderbouwing bod Van Eijl	Nagezonden, maar, geen aansluiting op bod
Wilsverklaring	Ja
Besluit college tot verkoop	Ja
Akte van levering	Ja
Opmerkingen	
Er is door de geïnterviewde gesproken over een geprognosticeerde grondopbrengst van € 1 mln. NCW. In het interview met oud wethouder geeft deze aan weinig te kennen van het project. De betreffende eigenaar kwam vaker bij de gemeente langs met ideeën voor het betreffende terrein. Aangegeven is dat hij dan maar met een plan moest komen. Een concreet plan heeft de oud wethouder echter nooit gezien. De oud wethouder geeft aan het verschil wel erg groot te vinden en geeft aan dat hij vertrouwt op de informatie die hij van de planeconoom krijgt, als deze zegt dat het goed is dan ging hij daar op af. In het verslag staat opgenomen dat de berekening goed in elkaar zit en voldoende onderbouwing biedt.	

4 Bevindingen en beantwoording van de deelvragen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de bevindingen en de beantwoording van de deelvragen aan de hand van de factsheets. Per deelvraag zullen de verschillende transacties tegen het licht worden gehouden en zullen conclusies worden getrokken.

4.2 Deelvraag 1 (toepassing beleid)

- a. Welke beleidsregels/procedures zijn gehanteerd bij de aan- en verkoop (onder andere de keuze voor onderhandse of openbare verkoop)?**
b. Zijn deze beleidsregels juist, consistent en transparant toegepast?

De binnen de onderzoeksperiode vigerende Nota's grondbeleid vormden het belangrijkste kader. Ze worden vrijwel nooit geactualiseerd (1996 en 2009). Daarnaast zijn er enkele procesbeschrijvingen van belang. Zover bekend zijn ze overigens nooit vastgesteld door B&W.

In specifieke gevallen spelen sectorale beleidsnota's en strategische nota's een rol.

Landelijke/Europese regels en wetten dienen vanzelfsprekend ook in acht te worden genomen.

De wijze van rekenen voor de bepaling van een grondwaarde bij verkoop geschiedt meestal conform de Nota grondbeleid. Niet in alle gevallen is het juiste uitgangspunt gekozen. Procesbeschrijvingen zijn bij de geïnterviewden onbekend en worden dus niet gevolgd. De daarin opgenomen dossieropbouw wordt door niemand gevolgd. Dossiers zijn verre van compleet.

Er is stevig ingezet op de verkoop van gemeentelijk onroerend goed conform de Veranderagenda.

Op staatssteun, marktconformiteit en taxaties waarvoor beleid is gevormd, wordt in de volgende paragrafen (4.3 en 4.4) teruggekomen.

Welke beleidsregels?

Een uitgebreide beschrijving van dit beleid is opgenomen in bijlage 2. Hieronder volgt een korte samenvatting en een doorkijk hoe hier in de onderzochte projecten mee is omgegaan.

Bij alle verkopen speelt de Nota grondbeleid van de gemeente een rol. Afhankelijk van de transactie betreft het de versie uit 1996 of 2009. Voor de nota's geldt dat onroerend goed alleen verkocht mocht worden tegen de marktwaarde. Bij gronduitgifte dient de marktwaarde residueel¹ bepaald te worden. Dit geldt niet voor sociale huurwoningen. In plaats daarvan geldt een vast bedrag per woning. De nota's spreken zich niet uit over de waarderingsgrondslag bij aankoop van onroerend goed. Voor uitgifte in erfpacht geldt de zogenaamde "Utrechtse methode". Dat houdt in dat het jaarlijks te betalen bedrag (de canon) in één maal wordt afgerekend.

Naast de Nota grondbeleid is een aantal procesbeschrijvingen gemaakt. Dit zijn:

- De procesbeschrijving planontwikkeling (14 november 2006);
- De procesbeschrijving aankopen onroerende zaken (26 mei 2015);
- De procesbeschrijving verkopen onroerende zaken (5 januari 2011).

Een algemene lijn die uit deze procesbeschrijvingen volgt, is dat er in ieder geval taxaties opgesteld moeten worden door een onafhankelijke deskundige. Daarnaast dienen dossiers een bepaalde inhoud te hebben. In bijlage 2 is bij de betreffende procesbeschrijvingen opgenomen welke inhoud de dossiers dienen te hebben. Het is echter onbekend of de bedoelde procesbeschrijvingen zijn vastgesteld door B&W als beleid.

Voorts is een belangrijk beleidsdocument de Veranderagenda gemeentelijk vastgoed Hilversum (2009). Hierin is vastgelegd dat een flink deel van het gemeentelijk vastgoed moet worden

¹ Bij een residuele grondwaarde is de grondwaarde het residu van de totale prijs van een object verminderd met de stichtingskosten. Bijvoorbeeld de residuele grondprijs van een nieuwbouw koopwoning:

Grondwaarde = V.O.N.-prijs woning -/- alle kosten om de woning te realiseren (bouwkosten, bijkomende kosten)

verkocht (en niet meer in eigendom moet zijn). Verkopen dienen te staan op de lijst "Overzicht af te stoten/te behouden bezit" uit de Veranderagenda. Aankopen staan niet op de Veranderagenda.

Beleid is verder vastgelegd in het "project Snippergroen Hilversum" (2013). Het was de bedoeling om zoveel mogelijk snippergroen te verkopen. Dit om de onderhoudskosten voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken en om de gedoogsituaties van gebruik te beëindigen.

Tot slot spelen nog een rol de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun uit mei 2005, de Reiswijzer Marktpartijen en gebiedsontwikkeling 2007 en de Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011. Deze referentiekaders geven de spelregels voor (onderhandse) aan- en verkoop, dit mede in relatie tot staatssteun. Verder staat er in dat transacties tegen marktconforme prijzen moeten geschieden en dat dit bij voorkeur gebeurt middels een openbare biedprocedure en of - als dat niet kan - middels een onafhankelijke taxatie. Een onderhandse transactie moet dus altijd zijn voorzien van een taxatie.

Zijn de beleidsregels goed toegepast?

Er wordt bijna altijd wel conform de vigerende Nota grondbeleid gehandeld als het gaat om gronduitgifte en de eis dat de residuele waarderingsmethode moet worden toegepast voor gronden die niet voor sociale huurwoningbouw worden uitgegeven. Daarvoor geldt overigens een jaarlijks door de raad vast te stellen vaste grondprijs. Niet altijd wordt bij de residuele waarderingsmethode het juiste uitgangspunt gekozen (Noordse Bosje 29B en 29C en Entrada). Er is in de onderzochte projecten geen sprake van sociale woningbouw. Er kan dus niet worden nagegaan of de gemeente deze heeft toegepast². De erfpacht van Entrada is niet in éénmaal afgekocht, dan wel er is niet verklaard in de stukken waarom is afgeweken. Op de marktconformiteit van de verkopen wordt separaat ingegaan (deelvraag 3). Bij de Eemnesserweg 107 heeft de taxateur de waarde niet residueel bepaald en niet alle uitgangspunten meegenomen. Bij Noordse Bosje 29 B en C heeft de taxateur ook niet residueel gerekend, maar een grondquote bepaald.

In de dossiers vindt geen verwijzing plaats naar de procesbeschrijvingen. Geen van de geïnterviewden verwijst naar de procesbeschrijvingen. Daar waar de onderzoekers er naar gevraagd hebben, waren de procesbeschrijvingen niet bekend.

Er is geen enkel analoog dossier compleet en geen enkele is ingericht volgens de eisen van de procesbeschrijvingen. Veel zaken, zoals koopovereenkomsten, taxaties, akten van levering etc. ontbreken in een groot aantal gevallen.

Voor zover het de toepassing van de lijst "Overzicht af te stoten/te behouden bezit" betreft zijn er geen afwijkingen van de lijst geconstateerd, behalve de objecten, Bachlaan 28, Eemnesserweg 107 en Kamerlingh Onnesweg 148, die niet op de lijst voorkomen. De eerste omdat het snippergroen betreft, de tweede omdat de verkoop van de school niet was gepland en de derde omdat men niet wist dat de huisvestingsregels (en fiscaliteit) rond de brandweer zouden veranderen.

De verkoop van snippergroen is gerealiseerd volgens de spelregels van het "project Snippergroen Hilversum" (2013).

Beleidsmatig wordt zowel bij de Nota grondbeleid als bij de Handreiking Grondtransacties en Staatssteun om taxaties gevraagd. Hierop wordt bij de bespreking van de marktconformiteit van de transacties teruggekomen (deelvraag 3, paragraaf 4.4). Dat geldt ook de vraag naar staatssteun (deelvraag 2, paragraaf 4.3).

4.3 Deelvraag 2 (staatssteun)

Zijn de regels ter voorkoming van staatssteun juist toegepast?

In veel dossiers ontbreken onafhankelijke taxaties. Zo'n taxatie zou de basis van iedere transactie moeten zijn. Daarmee is aan een belangrijke regel ter voorkoming van staatssteun niet voldaan.

² Het project Nieuweg "sociaal pension" is uiteindelijk niet meegenomen in het onderzoek. Daarin zaten wel "sociale woningen". Dit project is uiteindelijk niet verder onderzocht omdat er niemand meer bij de gemeente werkt die nog bij de oorspronkelijke onderhandelingen was betrokken. Wel is bekend dat daar veel minder dan de sociale grondprijs is betaald voor de woningen.



In zeven van de onderzochte transacties kan er daadwerkelijk sprake zijn van staatssteun. Deze transacties worden veelal gekenmerkt door lange onderhandelingstrajecten. De zeven zijn:

- 1^e Loswal 24;
- Eemnesserweg 107;
- Entrada;
- Kapelstraat 5, 7 en 9;
- Langgewenst 20;
- Noordse Bosje 29B en 29C;
- Villa Industria.

Deze deelvraag is in feite een onderdeel van de 1^e deelvraag. Bij de beantwoording van deze deelvraag vormt met name de "Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, mei 2005" het kader. Uit de interviews volgt dat binnen de gemeente het besef leeft dat staatssteun pas een issue is vanaf circa 2012.

Onderzoekers achten dit niet correct omdat de eerder genoemde Handreiking dateert van mei 2005. In deze Handreiking is opgenomen dat een grondtransactie gebaseerd moet zijn op:

1. Een voldoende openbaar gemaakte en onvoorwaardelijke biedprocedure, of;
2. Op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.

Ook de Reiswijzer Marktpartijen en gebiedsontwikkeling 2007 geeft aan dat grond- en vastgoedtransacties marktconform moeten plaatsvinden. Deze reiswijzer maakt een verwijzing naar bovenbedoelde Handreiking.

Op basis van de Handreiking dient een transactie tegen de marktwaarde te hebben plaatsgevonden, waarbij een maximale afwijking van 5% is toegestaan van een taxatie. Lukt dit uiteindelijk niet, dan dient er een hertaxatie plaats te vinden.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de projecten waar staatssteun aan de orde kan zijn. M.b.t. de andere dossiers kan worden gesteld dat de uiteindelijke transactieprijs in de lijn van de taxatie is geweest, of niet verkocht is aan een commerciële organisatie (Kamerlingh Onnesweg 148). Hoewel bij De Meent in het interview is aangegeven dat er wellicht meer uit de grondverkoop te halen zou zijn geweest, zijn er geen indicaties dat er sprake is van onjuiste uitgangspunten of een niet marktconforme transactie.

1^e Loswal 24

De gemeente heeft voor de aankoop geen taxatie laten opstellen en er was geen sprake van een openbare bieding. Dit geeft reeds een indicatie voor mogelijke staatssteun. Er heeft weliswaar een interne berekening plaatsgevonden, maar dat is niet te vergelijken met een taxatie. Uit het interview blijkt voorts dat marktconformiteit niet eens als belangrijk werd ervaren, maar dat het erom ging dat de totale huisvesting qua kosten zou passen binnen het gestelde budget. Dit was inclusief (ver)bouwkosten en de kosten voor een zoutloods.

Eemnesserweg 107

De koper heeft in eerste instantie een bedrag van € 600.000 geboden. Dit bod is later met € 50.000 verhoogd om de boekwaarde van de gemeente te kunnen afdekken. Hierdoor behoefde de raad de transactie niet te accorderen. Er is echter geen taxatie aanwezig in het analoge dossier. Gedurende het interview is in het digitale dossier gezocht, hetgeen twee plannen van aanpak van Kappelle Vastgoed opleverde. Het college heeft het pand verkocht met de bestemming maatschappelijk. De transactieprijs ligt weliswaar binnen de marge (m.b.t. staatssteun) van de aangegeven waarde in een van de plannen van aanpak. Echter de gemeente heeft de marktwaarde laten bepalen en hoewel in de taxatie een drietal waarden staan, zijn deze niet onderbouwd en gemotiveerd. De waarde met de bestemming wonen is bepaald op € 560.000. De waarde is bepaald aan de hand van een grondquote, hetgeen niet conform de Nota grondbeleid is. Deze waarde is bepaald met inachtneming van sloop en nieuwbouw. Het pand is echter een gemeentelijk monument en indien rekening wordt gehouden met renovatie dan zou een waarde voor wonen rond de € 0,85 mln.³ liggen. Nu het gaat om de marktwaarde zou deze waarde bepalend zijn voor staatssteun. Ambtelijk zou een en ander geconstateerd moeten worden. Bestuurlijk werd namelijk

³ In het plan van aanpak van oktober 2011 wordt uitgegaan van 16 appartementen met een V.O.N.-prijs van € 140.000, de totale opbrengst is derhalve € 2,24 mln. De kosten voor renovatie bedragen € 800 per m². Rekening houdend met de door de taxateur aangegeven oppervlakte van 1.111 m² bedragen de kosten voor renovatie € 0,89 mln. Rekening houdend met bijkomende kosten en btw, dan bedragen de kosten voor renovatie € 1,34 mln. Voor de grond resteert dan € 0,9 mln. inclusief overdrachtsbelasting en ca. € 0,85 mln. exclusief overdrachtsbelasting.



een keuze gemaakt met inachtneming van het maatschappelijke plan. Het bestuur zou dus van de mogelijkheid van staatssteun op de hoogte moeten worden gebracht.

Entrada

Een indicatie van staatssteun doet zich voor bij de heronderhandelingen. De oorspronkelijke verkoopprijs is gebaseerd op een residuele berekening met een aantal uitgangspunten (totaal aantal woningen waarvan minimaal 33% sociale woningbouw dient te zijn). De gemeente en de ontwikkelaar Amstelland Wonen hadden overeenstemming bereikt over een prijs van circa € 3,8 mln. (prijspeil 1-1-2004). Als gevolg van een aantal omstandigheden ontstaat er vertraging en wil AM (rechtsopvolger Amstelland) opnieuw onderhandelen.

Tevens wordt Dudok Ontwikkeling als ontwikkelende partij in het project betrokken. Het resultaat is een bouwplan met 2 torens (60 woningen) die in erfpacht worden uitgegeven en 3 torens (90 woningen) bestemd voor markthuurling. In het uiteindelijk gerealiseerde bouwplan zijn echter geen sociale woningen opgenomen⁴. Dit was echter wel de aanname bij het oorspronkelijke bod.

In het project is de grondprijs verlaagd met € 600.000 voor de markthuurlingwoningen. Dat zou nog mogen als de marktomstandigheden dit veroorzaken en het is aangetoond door een onafhankelijke taxatie. Dit aldus het Europese Hof⁵. In het geval van Entrada is geen sprake van een taxatie. Hiermee is sprake van een meldingsplicht m.b.t. staatssteun. Een en ander klemmt des te meer daar in de handreiking "Staatssteun en stedelijke vernieuwing" d.d. december 2004 is opgenomen dat bij verkoop de transactieprijs marktconforme prijs moet worden en dus niet mag worden verlaagd. Deze handreiking is zover de onderzoekers hebben kunnen nagaan van toepassing, aangezien de subsidie is verleend in het kader van de 1^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Onduidelijk is voorts nog waarom in de raadsstukken melding wordt gemaakt van een verkregen subsidie van € 735.000. In de bij de raadsstukken gevoegde herziene grondexploitatie staat een bedrag van € 600.000 opgenomen als subsidie. Niet duidelijk is of er sprake is van een subsidie van € 600.000 of een subsidie van € 735.000. In het laatste geval is dan immers de vraag waar het restant is gebleven. Uit de grondexploitaties kan dat niet worden gehaald. Voorts is de grondprijs voor de huurtorens bepaald op basis van een sociale grondprijs. De subsidie is van grondprijs van de huurtorens en niet van de koop-torens afgehaald. De bedoelde subsidie is bedoeld als stimulans voor de woningbouw en had dus beter aan AM als bouwer kunnen worden toebedeeld.

Vervolgens blijkt uit de toelichting op de grondexploitatie van 2010 dat er is besloten de ontwikkelaar geen bouwleges in rekening te brengen. Het verschil is € 375.000. Deze kosten zijn nu aan de desbetreffende dienst vanuit grondexploitatie betaald. Dit is staatssteun.

Ondanks het toegenomen aantal woningen is de grondprijs met € 200.000 (netto contant € 205.240 in augustus 2009) verlaagd. Dat is meer dan is toegestaan volgens de regels inzake staatssteun. Het college geeft zelf al aan dat er mogelijk sprake is van staatssteun. Dit klemmt des te meer daar de grond uiteindelijk is verkocht aan Goois Wonen B.V., een commerciële B.V. van Dudok Wonen, die beleggershuurlingwoningen exploiteert. Met Dudok Wonen en Goois Wonen doet de gemeente vaker zaken. Mocht ook daar al sprake zijn van enige vorm van staatssteun in de voorgaande of de opvolgende drie jaar dan moet dat bij elkaar opgeteld worden.

Uit de interviews volgt dat het een lang proces was en dat de gemeente heel creatief is geweest met de grondexploitatie om het plan maar haalbaar te maken en door te laten gaan. Uitstel betekende immers hoge rentekosten. Op zich is het standpunt van de gemeente begrijpelijk, maar er kleefde wel het issue van staatssteun aan.

Kapelstraat 5, 7, 9

De gemeente heeft de waarde van de gronden residueel bepaald met inachtneming van een bepaald programma. Deze waarde kwam uit op € 1,5 mln. Het nieuws dat de gemeente de betreffende gronden (braakliggend terrein naast hotel/theater Gooiland) ging verkopen bereikte de

⁴ De 90 huurlingwoningen betreffen (op basis van een flyer) vrije sector huurlingwoningen met een prijs tussen de € 890 tot € 1.500 (exclusief parkeerplaats en servicekosten).

- De appartementen die in erfpacht zijn uitgegeven hebben weliswaar een gemiddelde prijs van € 177.000, doch in deze prijs is een groot aantal zaken niet opgenomen, zoals:
 - o De grondprijs via de erfpachtcanon van circa € 47.000;
 - o De verplichte aankoop van een parkeerplaats van € 15.000;
 - o Btw over de grondwaarde bij levering van het appartement.

Indien hiermee rekening wordt gehouden vallen deze appartementen evenmin in de sociale sector.

⁵ Zie de zaak Leidschendam Voorburg 30 juni 2015 (arrest van de 4^e kamer)



eigenaar daarvan. Deze had er € 1 mln. voor over, zodat hij zelf kon bepalen wat er gerealiseerd zou worden. Partijen hebben een half jaar lang hard tegenover elkaar gestaan omtrent de waarde. Nog geen 24 uur voordat er een deal was tussen partijen verdedigde de planeconoom zwaar dat de waarde van € 1,5 mln. correct was. Echter, een dag later ging de gemeente akkoord met een prijs van € 1 mln. en heeft de projectleider een e-mail naar de jurist van de gemeente gestuurd om de overeenkomst in orde te maken. Het is niet bekend wat er zich binnen dat etmaal heeft afgespeeld, maar het is uitermate bevreemdend dat binnen 24 uur de gemeente een bedrag van € 0,5 mln. toegeeft op een waarde van € 1,5 mln. Uit een verslag van een gesprek op die datum valt op te maken dat de planeconoom stelt dat de nieuwe berekening goed in elkaar zit en voldoende onderbouwing biedt. Het oordeel van de planeconoom was voor de wethouder bepalend. In de interviews is aangegeven dat het verschil zat in het feit dat de gemeente geen risico liep, het terrein kon blijven gebruiken voor betaald parkeren en van de grond af wilde. Echter dit waren argumenten die veel langer bekend waren.

Langgewenst 20

Bij het project Langgewenst 20 heeft de gemeente als onderdeel van de deal de oude bioscooplocatie opgekocht tegen een gelijke prijs per m² als waarvoor ze de nieuwe locatie heeft verkocht. De gemeente koopt derhalve een mindere kwaliteit aan gronden voor een gelijk bedrag, temeer vreemd daar de gemeente ook nog kosten zou hebben moeten maken voor de sanering (sloop van de opstallen) van de oude locatie. Dit werd nadien bemoeilijkt doordat de gevel als monument werd beschouwd. Hier zit dus een risico op staatssteun in. De oude locatie is overigens niet getaxeerd, maar er is aangenomen dat de oude en nieuwe locatie evenveel per m² waard waren.

Uiteindelijk nemen de kosten nog toe vanwege sanering van asbest en het handhaven van een historische gevel, maar er wordt een grondopbrengst gerealiseerd die veel hoger is dan het aankoopbedrag en de kosten. In het kader van staatssteun moeten echter de aan- en verkooptransacties gescheiden worden behandeld.

Noordse Bosje 29B en 29C

De gemeente beschikte over teveel grondexploitaties. Daarvan moest een deel afgestoten worden, waaronder Noordse Bosje 29B en 29C. Nadat de gemeente had getracht de gronden te verkopen, meldde Kastanje Ontwikkeling zich met een bod van € 650.000. Dit was ruim boven de residuele grondwaarde van € 200.000 die de gemeente had berekend. De gemeente had deze waarde echter berekend op basis van een sociale grondprijs. De gemeente gaat hier dus uit van een onjuist uitgangspunt. Immers het gaat niet om sociale huur, maar om koopappartementen. Uitgaande van de bieding van Kastanje had verwacht mogen worden dat de gemeente een nieuwe berekening had gemaakt met het programma van Kastanje als uitgangspunt. Dit is niet gebeurd.

Vervolgens geeft Kastanje aan dat de ontwikkeling vanwege de crisis en de stijging van de bouwkosten niet langer haalbaar is⁶. De overeenkomst wordt daarop ontbonden en de waarborgsom van € 32.500 wordt verbeurd verklaard. Kastanje krijgt echter nadat de overeenkomst is ontbonden *exclusief* het recht om opnieuw te onderhandelen. E.e.a. was een gevolg van een ambtelijke fout met betrekking tot het bestemmingsplan. De gemeente laat de gronden op dat moment tweemaal taxeren, door dezelfde taxateur, eenmaal met 24 woningen en eenmaal met 20 woningen. Deze taxaties zijn t.a.v. de verkoopwaarde van de appartementen niet gebaseerd op referenties. De kwaliteit van de taxaties is onvoldoende. Bovendien had het uitgangspunt een residuele benadering moeten zijn (conform het gemeentelijk grondbeleid). De taxateur kiest echter voor een (niet onderbouwde) grondquote. Een residuele berekening had tot een andere (hogere) grondwaarde kunnen leiden. De laatste taxatie komt uit op € 355.000. De gemeente gaat echter akkoord met een bieding van € 300.000 die vervolgens wordt verlaagd met de eerder door Kastanje betaalde waarborgsom, zodat een bieding overblijft van € 267.500. Dit is 25% onder het taxatiebedrag, ruim boven de uiterste staatssteunmarge van 5%. Tijdens het interview wordt verklaard dat dit komt door de beperkingen van de locatie, wat niet alleen meer bouwkosten met zich meebrengt dan normaal, maar ook meer plankosten. Hiernaast was er sprake van een fout in het bestemmingsplan. Deze kon voor Kastanje worden opgelost middels een kruimelregeling, zodat dit voor Kastanje niet speelde. Voorts dient er op gewezen te worden dat de taxateur al € 110.000 extra had afgetrokken voor extra plankosten van Kastanje. In het interview met de oud wethouder wordt aangegeven dat Kastanje moeite had om het plan gefinancierd te krijgen en de lage grondprijs een soort van “goodwill” was en de gemeente van de gronden af was.

⁶ Uitgaande van 20 appartementen met een V.O.N.-prijs van € 150.000 zou een residu voor grond en winst/risico (bouwkosten conform BBN) overblijven van circa € 680.000. De bieding van Kastanje lijkt daarmee wel degelijk reëel.



Een residuele benadering op basis van de getallen uit de laatste taxatie laat zien dat de residuele waarde hoger lag dan de waarde die door de taxateur is bepaald.

Villa Industria

De verkoop heeft plaatsgevonden via een niet openbare Europese aanbesteding. Het project is uiteindelijk gegund aan het consortium bestaande uit Proper Stok en Mourik. Deze bieding werd door de gemeente als beste beoordeeld. De regels m.b.t. staatssteun zijn in eerste instantie in acht genomen. Als gevolg van de omvang van de bodemsanering vindt er een wijziging in de rol van de gemeente plaats. De omvang van de sanering brengt ook een vertraging met zich mee waardoor het project te maken krijgt met de economische crisis en het consortium ernstig gaat temporiseren. De (rente)kosten van de gemeente lopen hoog op. De gemeente ziet zich gedwongen om te heronderhandelen. De heronderhandelingen hadden betrekking op de hoogte van de grondsom, de daarbij horende voorwaarden, het te hanteren rentepercentage (Netto Contante Indexerings Rente; hierna NCIR) en enkele door het consortium neergelegde claims. Inzet van de onderhandelingen is een netto grondsom. Dit is de koopsom voor de gronden minus de neergelegde claims. Het eindresultaat is de uitslag van het onderhandelingsresultaat.

Uiteindelijk bereiken partijen een onderhandelingsresultaat, zijnde de uit de realisatieovereenkomst voortvloeiende grondsom (inclusief NCIR) en een gedeeltelijke honorering van de claims. De netto grondsom komt uit op € 16,7 mln. Dit betekent dat de gemeente € 6,2 mln. aan claims heeft gehonoreerd, uitgaande van het grondbod van € 22,9 mln. Er is echter van de € 6,2 mln. geen complete onderbouwing te vinden. De toekenning van de schadevergoeding bestaat uit:

- Meerwerk zwembad/sporthal van € 1,9 mln.;
- Extra saneringskosten (bedrag onbekend);
- Beslechting geschil NCIR (uitslag onbekend);
- Rest (bedrag onbekend).

Uit het dossier en de interviews kan worden gehaald dat het oorspronkelijke grondbod rekening houdend met de afgesproken prijsstijging in de grondexploitatie is verwerkt. Er is echter geen (deugdelijke) onderbouwing gevonden van verschillende onderdelen van de schadevergoeding. De geïnterviewden geven wel aan dat de gemeente voor wat betreft de sanering met de rug tegen de muur stond, omdat er gevaar voor de volksgezondheid bestond. Deze afwijking past binnen het aanbestedingsbeleid. Met name voor wat het restbedrag van de claim betreft is niet helder waar de kosten op zijn gebaseerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat het “overeind houden” van de opbrengst in het kader van staatssteun niet nodig was geweest. De Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2011 (pagina 80, 81) geeft aan dat er wel degelijk een verrekening van de kosten plaats mag vinden met grondopbrengsten. Dit was sinds 2006 bekend⁷.

4.4 Deelvraag 3 (prijsvaststelling, marktconformiteit en taxatie)

- a. Hoe heeft de prijsvaststelling plaatsgevonden (marktconformiteit op basis van een taxatie of anderszins)?**
- b. Wat is c.q. zijn de reden(en) als geen sprake is van marktconformiteit?**
- c. Is de prijsvaststelling middels een taxatie door een onafhankelijke en deskundige taxateur op juiste wijze (onderbouwing en standaard RICS) onderbouwd?**

Van de onderzochte transacties is er in acht gevallen sprake van (een vorm van) taxaties. Bij Langgewenst is sprake van een taxatierapport, evenals bij Noordse Bosje 29 B en C. 1^e Loswal en Bachlaan 28 zijn interne taxaties/berekeningen.

De andere “taxaties” betreffen één prijslijst van grondwaarden (NS-gronden), een plan van aanpak voor de verkoop (Eemnesserweg 107) en prijsbepalingen door verkoopmakelaars (Hoge Naarderweg 8 en Hoogstraat 8). De onderzochte taxaties voldoen niet aan standardeisen, omdat ze geen referenties bevatten en bij grondwaardewaarderingen niet uitgaan van de residuele methode die de gemeente heeft staan in de Nota grondbeleid.

De overige transactieprizen zijn gebaseerd op een onderhandelingstraject. In een tweetal gevallen is een taxatie in eerste instantie niet noodzakelijk om de marktconformiteit aan te tonen. Dit

⁷ Klinge van Rooij en Stol (2006) Vastgoedrecht 2006-5.

betreft Kamerlingh Onnesweg 148 (transactie tussen overheden) en Villa Industria (openbare bieding). Bij Villa Industria is evenwel zoveel gewijzigd dat de marktconformiteit van de totaaldeal op zijn minst vragen oproept en een taxatie (of marktconformiteitstoets van kosten) rechtvaardigt.

Voor de overige transacties kan de marktconformiteit niet worden aangetoond middels taxaties.

Gezien de informatie in de dossiers (en het ontbreken hiervan) kunnen vraagtekens gezet worden bij de marktconformiteit van de transacties inzake:

- Villa Industria
- Eemnesserweg 107
- Entrada
- Noordse Bosje 29B en 29C
- Kapelstraat 5, 7, 9

Voor zover bekend is er steeds gestuurd op de grondopbrengst uit de grondexploitatie. Die is ook gehaald. Bij Villa Industria en Entrada zijn veel meer kosten gemaakt.

Bachlaan 28

Er is een interne taxatie uitgevoerd, op basis van de verkoop van snippergroen aan de eigenaren van de twee naastgelegen woningen. De gemeente heeft hiermee voor haarzelf bepaald welk bedrag de verkoop moest opbrengen. Door onderhandelingen, waarbij de gemeente in eerste instantie hoger dan de taxatiewaarde ging zitten, is uiteindelijk een transactieprijs gerealiseerd die gelijk was aan de interne taxatie.

Er is geen externe taxateur geraadpleegd. De wederpartij had wel een taxateur ingeschakeld. Dat resultaat heeft de gemeente genegeerd.

NS-gronden

De prijzen zijn bepaald door een taxateur van de NS in samenspraak met een door de gemeente aangestelde taxateur. Dit leverde een lijst met prijzen per m² op. Dit was vervolgens niet onderhandelbaar.

Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51

Er heeft een taxatie door de verkoopmakelaar plaatsgevonden. Deze heeft de panden gezamenlijk gewaardeerd op € 1.000.000 bij verkoop als woningen en € 870.000 bij verkoop als kantoorpanden.

De panden zijn uiteindelijk als kantoorfunctie verkocht tegen een prijs van € 1.000.000. De transactie heeft derhalve meer opgeleverd dan de getaxeerde waarde. De taxatie mist iedere onderbouwing. De taxateur volstaat met de opmerking dat de getaxeerde waarden comparatief bepaald zijn.

Hoogstraat 8

Inzake de verkoop Hoogstraat 8 heeft de verkoopmakelaar een waardeoordeel gegeven ten aanzien van de verkoop van het pand. Hierin is onder andere opgenomen dat de geschatte verkoopwaarde € 105.000 tot € 115.000 bedraagt. De waarde wordt op geen enkele manier onderbouwd.

Het pand is verkocht voor de vraagprijs van € 119.000. Hoewel de gemeente zou moeten kunnen afgaan op een taxatie van een onafhankelijke taxateur is het zo dat indien het eerste bod meteen de vraagprijs betreft, de vraagprijs (en daarmee de taxatie) wel eens te laag had kunnen zijn.

Noordse Bosje 29B en 29C

In het project Noordse Bosje gaat de gemeente uiteindelijk akkoord met een transactieprijs van € 267.500. Dit wijkt af van de oorspronkelijke bieding van € 650.000 en een taxatie van € 355.000. In een nota voor burgemeester en wethouders (d.d. 24 april 2014) wordt wel als motivatie gegeven voor de afwijking van de taxatiewaarde dat de locatie ingewikkeld is. Bij deelvraag 2 is al aangegeven dat de afwijking heel erg groot (25%) is. Hiernaast houdt de taxateur ook al rekening met aftrekposten zoals plankosten en voorfinanciering (€ 110.000).

Er zijn overigens twee taxaties uitgevoerd met respectievelijk 18 en 22 woningen. In beide taxaties gaat de taxateur uit van een verschillende grondquote namelijk 10% en 15%. Dat wordt niet onderbouwd. Hiernaast worden de prijzen op generlei wijze onderbouwd. Hetzelfde geldt voor de

afrekeposten. Voorts wordt niet de Nota grondbeleid gevolgd. Er wordt een grondquoteberekening toegepast en niet de vereiste residuele methode.

Rekenkundig had de gemeente na kunnen gaan dat de verlaging van de grondprijs van Kastanje niet klopte. De laatste taxatie gaat uit van 18 appartementen met een V.O.N.-prijs van € 169.000. De totale opbrengst is derhalve € 3,042 mln. inclusief btw en € 2,5 mln. exclusief btw. De bouwkosten (op basis van het bouwkostenkompas) bedragen circa € 1,95 mln. inclusief bijkomende kosten. Voor winst en de grond resteert circa € 570.000.

Uit het interview is gebleken dat de gemeente € 200.000 als grondopbrengst had staan. Daar is het eindresultaat boven gebleven.

1^e Loswal 24

Er is een interne berekening uitgevoerd, deze zat niet in het dossier. Marktconformiteit van de transactie an sich werd niet als het meest belangrijk ervaren. Het ging erom of de totale herhuisvesting (incl. verbouwing en zoutloods) binnen het budget konden worden gerealiseerd. Er is ongeveer zes maanden onderhandeld tussen de gemeente en de verkoper. Hierbij is geen externe taxateur geraadpleegd.

Eemnesserweg 107

De koper bood zoals gezegd in eerste instantie een bedrag van € 600.000. Dit is later met € 50.000 verhoogd om de boekwaarde te kunnen afdekken. Er is sprake van een plan van aanpak voor de verkoop. In dit plan wordt melding gemaakt van een drietal waarden. Behoudens een soort van onderbouwing bij de bestemming wonen worden de genoemde geschatte verkoopopbrengsten niet gemotiveerd. De waarde met de bestemming wonen residueel komt overeen met de waarde die de taxateur aangeeft. De taxateur gaat echter uit van een grondquote, hetgeen niet conform de Nota grondbeleid is. Hierbij komt dat deze waarde is bepaald met het uitgangspunt sloop en nieuwbouw. In verband met de marktwaarde had echter ook gekeken moeten worden naar renovatie. Temeer daar het een gemeentelijk monument betreft. Daarmee rekening houdend zou de waarde rond de € 1 mln. moeten liggen. De transactieprijs is niet marktconform. Bestuurlijk wordt een keuze gemaakt aan de hand van de bestemming waarvoor het verkocht gaat worden. Ambtelijk had de taxatie beoordeeld moeten zijn en had het gebrek geconstateerd moeten worden.

Langgewenst 20

Er is een taxatie voor de bioscoop gemaakt. Deze is echter niet in het dossier aangetroffen maar deze is later aangeleverd. Uit de taxatie is een m²-grondprijs voor een bioscoop gehaald. Deze m² prijs is gebruikt voor zowel de aankoop van de oude bioscoop als de verkoop van de nieuwe locatie (aan de oorspronkelijke eigenaar van de oude bioscoop). De marktconformiteit kan hierdoor niet getoetst worden. Wel was deze waardering van gelijke grondprijs van oud en nieuw de basis waarop partijen "on speaking terms" kwamen.

Herenstraat (Hilvertshof)

Het gaat om de verkoop van de toerit van een nieuw aangelegde toerit naar de parkeergarage Hilvertshof. De toerit is verplaatst naar de Groest omdat dit beter in het straatbeeld past. De toerit is verkocht aan de eigenaar van parkeergarage Hilvertshof.

Er heeft geen taxatie plaatsgevonden. De prijs van € 1 is een onderhandelingsresultaat, waarin ook een verdeling van kosten van de aanleg van de nieuwe toerit en de kosten voor achterstallig onderhoud zijn opgenomen. Theoretisch had de gemeente de toerit ook aan een andere partij kunnen verkopen om meer rendement te behalen. Dit zou echter niet passend zijn bij een overheidsorganisatie.

Kamerlingh Onnesweg 148

Door een wijziging in de Wet Veiligheidsregio's was het fiscaal wenselijk om de brandweerkazerne aan de Veiligheidsregio over te dragen. Door de overdracht heeft de gemeente een fiscale kostenpost van circa € 500.000 weten te ontlopen.

Afgesproken is dat de gemeente de brandweerkazerne tegen boekwaarde verkoopt, maar dat zij voor de kapitaalslasten blijft staan. Voor de gemeente is de transactie (los van het fiscale aspect) derhalve budgetneutraal. Het pand is verkocht tegen de op dat moment geldende boekwaarde. Er is geen taxatie verricht.



Kapelstraat 5, 7, 9

Er is geen taxatie maar alleen een residueel bepaalde waarde. Hierdoor kan geen oordeel worden gegeven omtrent de marktconformiteit en een eventuele motivatie van de afwijking.

In het interview is afgegeven dat de geraamde grondopbrengst € 1 mln. was. Deze is gehaald.

Entrada

Er een aantal afwijkingen ontstaan ten opzichte van de oorspronkelijk overeengekomen grondprijs. De grondprijs was oorspronkelijk € 3.780.093 en had betrekking op de gronden voor de realisatie van 5 woontorens en de uiteindelijke grondprijs bedraagt € 781.060 voor de grond t.b.v. 3 woontorens. Daarnaast heeft de gemeente € 2.860.000 ingeboekt als toekomstige opbrengst uit de erfpacht. Totaal is de grondwaarde dus € 3.641.060 (per 1-8-2009). Dit is € 205.240 minder dan de oorspronkelijk verwachte opbrengst vermeerderd met de rente/prijsstijging.

Zoals in deelvraag 2 reeds is gesteld, zijn nadien de uitgangspunten gewijzigd. Er is geen sociaal programma gerealiseerd en 2 torens zijn in erfpacht uitgegeven in plaats van in koop. De reden voor deze wijziging is gelegen in de gevolgen van de economische crisis. Er is geen taxatie opgesteld voor het bedrag van € 2.860.000. De marktconformiteit kan hierdoor dan ook niet worden gecontroleerd. Er is binnen de gemeente uitgaande van dit bedrag en de verdeling over de woningen wel een rekenkundige som gemaakt, waarmee het jaarlijks te betalen bedrag van de koper voor de grond kon worden bepaald. Er is ook geen taxatie voor het bedrag van € 781.000 voor de verkoop van de grond aan Goois Wonen B.V. Wat wel helder is, is dat de waarde van de grondverkoop voor de markthuurloningen (€ 781.000), de opbrengst uit erfpacht (€ 2.860.000), de subsidie (€ 600.000) en de bijdrage die de gemeente zelf doet (€ 200.000) gelijk is aan de oorspronkelijke grondexploitatie € 3.780.093 in 2004 vermeerderd met het prijsindexcijfer. Dit sluit aan op wat met de ontwikkelaar was afgesproken.

Het is overigens wel opvallend dat bij de erfpachtconstructie de woningen een grondwaarde hadden van circa € 47.000 (= € 2,8 mln./60) en in eerste instantie € 33.000 (= € 3,8 mln./115). Voorts valt het op dat er bij de herprogrammering niet voor sociale woningbouw is gekozen. Dit had de gemeente € 600.000 opgeleverd (90 maal € 15.400 in plaats van nu 90 maal € 8.677).

De grondopbrengst voldoet aan hetgeen is opgenomen in de grondexploitatie, maar er zijn wel veel meer kosten gemaakt.

Villa Industria

De transactieprijs is een uitvloeisel van een onderhandelingsresultaat (zie deelvraag 2). Het gaat dan om een netto grondbod bestaande uit de oorspronkelijke grondbieding minus de (gedeeltelijke) toekenning van claims. De gemeente heeft in het interview aangegeven dat koste wat kost de oorspronkelijke grondbieding gehandhaafd moest blijven. Deze stellingname betekent ook dat een lagere netto grondbieding tot gevolg heeft dat het bedrag van de toekenning van de claim hoger dient te worden. In het voorgaande is al aangegeven dat indien en voor zover tot de toekenning van de claim onderdelen zijn opgenomen, zoals het geschil omtrent de NCIR, dit aspecten van staatssteun met zich mee kan brengen. Het uiteindelijke resultaat wordt gemotiveerd als "onderhandelingsresultaat". Een inhoudelijke motivatie omtrent het resultaat en de onderdelen daarvan is niet aanwezig. Een taxatie ontbreekt.

De grondopbrengst voldoet aan hetgeen in de grondexploitatie is opgenomen. Echter er zijn wel veel meer kosten gemaakt.

De Meent

Bij De Meent heeft Matser grond afgenomen voor 95 woningen voor € 3.895.000, inclusief een bijdrage voor de realisatiekosten van de school. Hiernaast is nog een bedrag van € 57.000 voor verhandelingskosten en een bedrag van € 30.000 voor de schoolverhuiskosten betaald. Matser heeft voorts voor € 900.000 de openbare ruimte aangelegd. Voor De Meent heeft de gemeente zelf een residuele berekening voor de grondwaarde van de woningen uitgevoerd. Er heeft geen taxatie plaatsgevonden. Ook heeft er geen herberekening van de kosten van openbare ruimte plaatsgevonden. Er werd vanuit gegaan dat Matser het altijd goedkoper kon dan het ingenieursbureau van de gemeente.



4.5 Deelvraag 4 (maatschappelijk/politiek belang, realisatie en prijsbeïnvloeding)

- a. Wat was het (achterliggende) maatschappelijke/politieke belang voor de aan- of verkoop?
- b. Is dit belang gerealiseerd en zo ja in welke mate?
- c. Heeft het maatschappelijke/politieke belang op enigerlei wijze de prijs beïnvloed en zo ja was dit voor alle betrokkenen duidelijk?
- d. Welke onderliggende voorwaarden zijn overeengekomen en op grond waarvan?

De gemeente Hilversum had een groot aantal grondexploitaties/grondposities. Er was echter geen sprake van een integraal vastgoedbeleid. Visie en samenhang ontbraken. Men was niet bereid om risico's te nemen en wilde de risico's vooral kunnen beheersen. Keuzes werden bepaald door beheersing van risico's, zoals oplopende rentekosten (Entrada en Villa Industria), milieuaspecten (Villa Industria). De gemeente koos eerder voor het sneller afstoten van gronden dan het nemen van risico's. Hiernaast speelde de tijdsgeest ook een rol. In 2008 wer er de economische crisis, de onzekerheid over de duur daarvan en de wijze waarop marktpartijen zich richting de gemeente opstelden.

De achterliggende belangen en de gemaakte keuzes hadden met het bovenstaande te maken. Zo heeft de gemeente de Veranderagenda vastgesteld en heeft zich bezonnen op de rol van vastgoed binnen de gemeente. Het gevolg was dat de gemeente niet-strategisch vastgoed ging afstoten of grondexploitaties (zo snel mogelijk) wilde afsluiten.

Een tweetal transacties is ingegeven door andere motieven. Dit betreffen de Kamerlingh Onnesweg 148 (als gevolg van de verandering van de Wet veiligheidsrisico's) en de NS-gronden (in het kader van het Integraal BereikbaarheidsPlan Hilversum eo).

In alle gevallen is het belang gerealiseerd. De verkoop van onroerend goed was overigens vaak een doel op zich.

In 10 van de 14 onderzochte transacties kan gesteld worden dat het maatschappelijk / politieke belang geen invloed op de prijs heeft gehad.*

Bij de Eemnesserweg 107 en de Kapelstraat 5, 7 en 9 is de uiteindelijke prijsvorming onduidelijk. Dit komt door hiaten in het dossier. In interviews is er niet meer informatie aan het licht gekomen. Zowel bij Entrada als bij Villa Industria is er sprake geweest van prijsinvloed.

*Het project Nieuweg is voor deze deelvraag niet onderzocht, omdat alle betrokkenen niet meer bij de gemeente Hilversum werkzaam zijn.

Een groot deel van de onderzoeksperiode had de gemeente te maken met een dienstgerichte organisatie waarin geen integraal vastgoedbeleid aanwezig was. Een ieder had zijn eigen taak, behandelde zijn eigen dossiers, maar van visie en samenhang was in deze periode geen sprake. De wethouder steunde erg op de ambtelijke organisatie. Iedere wethouder had zijn eigen portefeuille, maar projecten werden wel intern besproken binnen het college. Hiernaast had de gemeente te maken met verworpen grondposities en talrijke grondexploitaties. De gemeente is zich in de in de recente jaren daarvan bewust geworden en heeft acties ondernomen. De organisatie is gereorganiseerd en men heeft zich bezonnen op de positie van vastgoed binnen de gemeente. Dit heeft ondermeer geleid tot de Veranderagenda, dat hield in: Het afstoten en verkopen van niet-strategisch vastgoed alsmede het zo snel als mogelijk afsluiten van grondexploitaties.

Hiernaast speelde bij de verkopen in grote mate dat de gemeente zich niet beschouwde als een organisatie met een winsttoogmerk en dat om die reden winstmaximalisatie bij verkopen van grond en onroerend goed doorgaans niet het doel was. De gemeente wilde zo min mogelijk risico's lopen. Binnen de gemeentelijke grondexploitaties worden keuzes gemaakt om deze risico's te beperken (zoals oplopende rentekosten). Een voorbeeld is Villa Industria waarbij de gemeente te maken kreeg met de saneringsproblematiek. De gemeente heeft daarbij gekozen om de gevolgen daarvan te beperken. Bij de beheersing van risico's koos de gemeente sneller voor het beperken daarvan en voor sneller afstoten/verkopen dan wel meebewegen met de marktpartij, met minder risico's/kosten als gekozen was voor het opstarten van rechtzaken en/of voor winstmaximalisatie.

Vanaf 2008 kreeg ook de gemeente Hilversum te maken met de gevolgen van de economische crisis, hetgeen invloed heeft gehad op de gemaakte keuzes. De crisis en de onzekerheid over de duur daarvan, bracht met zich mee dat de gemeente te maken kreeg met "onwelwillende" marktpartijen. De crisis bracht met zich mee dat marktpartijen gingen temporiseren, de afgesproken transactieprijzen niet meer wilden of konden betalen. Één en ander had tot gevolg

dat de gemeente te maken kreeg met onder andere oplopende rentekosten. Bij Villa Industria en Entrada had de gemeente de keuze om rechtzaken te starten om de gemaakte afspraken af te dwingen. Het effect daarvan was wel dat de kans aanwezig was dat de projecten lang (gesproken werd van wel 5 jaar) stil kwamen te liggen. Deze vertraging zou tot gevolg hebben gehad dat de rentekosten van de gronden flink zouden oplopen. In het kader van beheersing van risico's heeft de gemeente gekozen voor de strategie van opnieuw onderhandelen en meebewegen.

Hieronder is een overzicht gegeven van het maatschappelijke en/of politieke belang van een transactie. In dit geval mag belang ook gedefinieerd worden als doel. Vervolgens is gekeken of de doelen zijn gehaald en of dat invloed had op de prijs.

Transactie	Maatschappelijk/politiek belang	Is het belang gerealiseerd?	Had dit invloed op de prijs?
1 ^e Loswal 24 (huisvesting EMG)	De verhuizing en een nieuwe relatie voor de EMG van de gemeente. Deze locatie was de meest gunstige.	Ja	Nee
Bachlaan 28	Project "Snippergroen".	Ja, de gronden zijn verkocht aan de bewoners	Nee
De Meent	Ontwikkeling bredeschoolcombinatie en woningbouw	Ja	Nee
Eemnesserweg 107	Het betreft een oude school die leeg kwam te staan.	Ja	Onbekend
Entrada	Ontwikkeling Stationsgebied	Ja	Ja, zie deelvraag 1, 2 en 3
Herenstraat (toerit Hilvertshof)	Realisatie toerit parkeergarage.	Ja	Nee
Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51	Dekking kosten "herhuisvesting raadhuiseiland".	Ja	Nee
Hoogstraat 8	Afstoten niet-strategisch bezit.	Ja	Nee
Kamerlingh Onnesweg 148 (Brandweerkazerne)	Wijziging van de Wet Veiligheidsregio's per 1-1-2013 en de daarmee gepaard gaande fiscale consequenties.	Ja	Nee
Kapelstraat 5, 7 en 9	De gemeente had een teveel aan gronden en wilde deze deels afstoten. De Kapelstraat maakt deel uit van het af te stoten bezit.	Ja	De gemeente wilde van de gronden af, maar heeft eerst zelf gekeken of iets mogelijk was. Er is een prijsbeïnvloeding geweest maar het is niet te achterhalen of dit maatschappelijk/politiek is.
Langgewenst 20 (bioscoop)	De oude bioscoop voldeed niet meer aan de eisen en er was een wens voor een nieuwe bioscoop.	Ja	Nee niet de prijs (wel aan het einde van de onderhandelingen de voorwaarden)
Noordse Bosje 29 B en C	De gemeente had teveel grondexploitaties en was voornemens een deel daarvan af te stoten. Noordse Bosje was een daarvan.	Ja, de gronden zijn verkocht.	In principe niet. De gemeente heeft het oorspronkelijke bod geaccepteerd omdat deze hoger was dan de eigen residuele grondwaarde.
NS-gronden	De gemeente werd door NS benaderd om restgronden over te nemen. Het ging om gronden langs het spoor die niet door NS werden gebruikt. De gemeente had interesse in een deel vanwege het "Integraal BereikbaarheidsPlan". Het was voor de NS echter alles of niets.	Ja	Nee
Villa Industria	Herontwikkeling en sanering REGEV-terrein	Ja	Zie deelvraag 1, 2 en 3

4.6 Deelvraag 5 (aanbieden meerdere marktpartijen)

Is bij verkoop het vastgoedobject aan meerdere partijen te koop aangeboden en zo niet wat is de reden hiervan?



Voor het project Villa Industria is er sprake geweest van een aanbidding aan meerdere partijen door middel van een openbare aanbesteding. Hoogstraat 8 heeft op Funda gestaan. Dit object is daarmee aan meerdere partijen te koop aangeboden.

In een viertal gevallen heeft een koper zichzelf gemeld. Het is uit de dossiers niet op te maken hoe en bij wie de koper zich gemeld heeft.

Bij een zestal verkopen is een motivatie voor het niet aan meerdere partijen aanbieden van objecten aanwezig.

In het beleid van de gemeente is nergens beschreven dat het project aan meerdere partijen aangeboden dient te worden.

Verkoopplannen algemeen bekend: meerdere partijen hadden kunnen aankopen

- Villa Industria is direct aan meerdere partijen aangeboden, omdat dit een niet openbare Europese aanbesteding was.
- Hoogstraat 8 is via Funda te koop aangeboden, waarna zich een koper heeft aangediend.

Verkoopplannen niet algemeen bekend: een koper meldt zich

- Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51: Omwonenden werden geïnformeerd over het totale project en de op handen zijnde verkoop. Er zijn daarop biedingen binnengekomen. Een daarvan wilde ieder bod met € 50.000 overbieden, doch met als uitgangspunt dat de panden als woonhuis gebruikt konden gaan worden, hetgeen door de geluidsnormen achteraf niet mogelijk bleek. Of er meerdere geïnteresseerde partijen in de panden als kantoorfunctie zijn geweest blijkt niet uit het dossier en kon door de gemeente in interviews niet worden aangegeven.
- Eemnesserweg 107: Een koper heeft zich aangediend bij de gemeente. Het is niet bekend of er ook meerdere gegadigden waren.
- Kapelstraat 5, 7 en 9: Een koper heeft zich aangediend nadat de verkoopplannen bekend werden, namelijk de eigenaar van het naastgelegen hotel/theater.
- Noordse Bosje 29B en 29C: Een koper heeft zich aangediend, nadat de gemeente zelf heeft getracht met de gronden de boer op te gaan.

Eén wederpartij

Bij een zestal verkopen is vanaf het begin af aan slechts één wederpartij aan de orde geweest:

- Herenstraat: Het gaat om de verkoop t.b.v. de toerit voor een parkeergarage welke alleen relevant is voor de eigenaar van de betreffende garage.
- Bachlaan 28: De verkoop van het snippergroen is op basis van het project "Snippergroen" en is alleen relevant voor de eigenaar die de gronden in gebruik heeft genomen.
- Kamerlingh Onnesweg 148: De verkoop heeft op basis van fiscale redenen plaatsgevonden. Alleen een verkoop aan de Veiligheidsregio was daarbij mogelijk.
- Langgewenst 20: De gemeente had plannen voor de oude locatie van de bioscoop. Omdat de gemeente en de eigenaar van de oude bioscoop het niet eens werden omtrent een minnelijke verwerving wilde de gemeente een onteigeningstraject starten. Door een deal te sluiten met Punt Beheer B.V. (moedermaatschappij van Jogchem's Theater Beheer B.V.) voor de locatie Langgewenst 20 kwam de oude locatie vrij zonder dat de gemeente een onteigeningsprocedure hoefde te voeren. De gemeente had overigens met een andere partij dan Punt Beheer B.V. in zee kunnen gaan, maar dan had ze voor de oude locatie een onteigening moeten voeren.
- De Meent is een vervolg op de ontwikkelingen rondom het winkelcentrum De Hilversumse Meent. Na afronding daarvan is gekeken of er ook iets kon gebeuren met de omliggende schil en een aantal scholen. Na veel onderhandelen is vervolgens verder gegaan met Matser omdat deze er al geld in had gestoken.
- Entrada: In het kader van het plan "Binnenstad Beter" had de gemeente met Amstelland Wonen een raamovereenkomst waarbij Amstelland Wonen een voorkeurspositie had voor de realisatie van een aantal projecten/locaties, waarvan Entrada er een was.

4.7 Deelvraag 6 (onderhandelen met dezelfde partijen)

Hoe vaak is bij de verkooptransacties in de periode 2007 tot en met 2014 onderhandeld met dezelfde partijen?

De meeste transacties zijn gedaan met Dudok Wonen (13) en De Alliantie (6).



In de onderstaande tabel zijn de partijen waarmee de gemeente Hilversum meer dan één transactie is aangegaan opgenomen.

Naam	Aantal transacties
De heer A.E. ten Hanegraaf	3
De Alliantie Gebiedsontwikkeling I Regio Gooi en Vechtstreek B.V.	2
Stichting De Alliantie	3
Dudok Ontwikkeling Projecten B.V.	2
Dudok Wonen Beheer B.V.	1
Goois Wonen B.V.	2
Stichting Dudok Wonen	8
Elvestia Beleggingen B.V.	2
Heijmans Vastgoed B.V.	2
MA Holding B.V.	2
Medianest B.V.	2
Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.	2
Stichting Goois Natuurreservaat	2
Stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken	2
Twee V Holding B.V.	2
Vereniging van eigenaars Acaciapark Hilversum	2
Villa Industria Hilversum B.V.*	1

* Deze staat in de Kamer van Koophandel op hetzelfde adres geregistreerd als Stichting De Alliantie.

Het bovenstaande brengt met zich mee dat de gemeente in de periode 2007 tot en met 2014 13 maal een transactie heeft gedaan met Stichting Dudok Wonen en de daaraan gelieerde ondernemingen en 6 maal met De Alliantie en de daaraan gelieerde ondernemingen.

Voor de onderzochte projecten geldt voorts dat de partijen voor Villa Industria (Heijmans en Mourik), Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51 (Wilsum projecten BV), Kapelstraat 5, 7 en 9 (Van Eijl), Eemnesserweg (European Communications BV), Entrada (AM en Dudok) en Noordse Bosje 29B en 29C (Kastanje) alsmede De Meent (Matser) meer projecten in de stad hebben gedaan of doen.

4.8 Deelvraag 7 (onderhandse verkoop en transparantie)

Hoe vaak is bij verkoop sprake geweest van onderhandse verkoop en is dit transparant onderbouwd in de verkooptransactie?

Alle onderzochte verkooptransacties betreffen onderhandse verkopen. Bij Villa Industria, Hoogstraat 8 en (in mindere mate) Hoge Naarderweg 8 is dit transparant gebeurd. Meerdere partijen waren voor dezelfde transactie in aanmerking gekomen. In de andere gevallen is er geen sprake van transparantie. Voor de meeste transacties was dit overigens ook niet strikt mogelijk, vanwege bijvoorbeeld oude contracten. Alleen de Eemnesserweg 107 en Noordse Bosje 29B en 29C hadden bij voorkeur aan meerdere partijen aangeboden moeten worden. Het is niet duidelijk hoe en bij wie de uiteindelijke kopers van deze twee objecten zich hebben gemeld.

Alvorens deze vraag te beantwoorden is het goed om te bezien wat als onderhandse verkoop wordt gedefinieerd. In dat kader wordt onderstaande definitie gebruikt:

“Een onderhandse verkoop is de verkoop van een object op de vrije markt door de eigenaar. Dit in tegenstelling tot een (gedwongen) openbare verkoop, bijvoorbeeld een veiling.”

In beginsel zijn alle aan- en verkopen als onderhands aan te merken omdat ze niet hebben plaatsgevonden middels een openbare verkoop. Een openbare verkoop is immers een verkoop t.b.v. het uitvoeren van een vonnis of een verkoop waarbij een ieder aanwezig kan zijn en de verkoop middels een veiling/bieding gaat.



De term transparantie in het verkoopproces brengt met zich mee dat de onderhandse verkoop bekend zou zijn en dat iedere willekeurige gegadigde zich daarvoor zou kunnen melden. Dit is zeker niet bij alle aan- en verkopen het geval, hoewel daar in een aantal gevallen wel een motivatie voor aanwezig is.

Transparant

Het project Villa Industria is middels een niet openbare Europese aanbesteding in de markt gezet. Gegadigden hebben zich kunnen aanbieden, waarna de gemeente een voorselectie heeft gemaakt.

De verkoop van de woning Hoogstraat 8 is transparant geweest omdat deze woning in de vrije markt zonder restricties te koop is aangeboden. Ook bij Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51 zijn de verkoopplannen bekend gemaakt aan omwonenden, doch niet duidelijk is hoe algemeen bekend dit was. Het lijkt erop dat de uiteindelijke koper door de verkoopmakelaar is aangedragen.

Niet transparant

In een aantal gevallen is er geen sprake van een transparante onderhandse verkoop, of is dit niet geheel duidelijk.

Bij een drietal verkopen van de gemeente heeft zich een koper bij de gemeente aangeboden:

- Eemnesserweg 107: Niet duidelijk is hoe en bij wie de koper zich heeft gemeld.
- Noordse Bosje 29B en 29C: De betreffende gronden waren reeds aan Gooi en Omstreken verkocht. De verkoop is nadien niet doorgegaan, waarna de gemeente zelf "de boer is opgegaan" met de gronden. Kastanje meldde zichzelf vervolgens.
- Kapelstraat 5, 7 en 9: In het interview is aangegeven dat de eigenaar van het naastgelegen theater zichzelf meldde, nadat deze te horen kreeg dat de gemeente het aan zijn grond grenzende terrein wilde verkopen.

Bij een zestal verkopen is vanaf het begin af aan slechts één wederpartij relevant geweest. Dat zijn zoals bij deelvraag 5 reeds aangegeven: Herenstraat, Bachlaan 28, Kamerlingh Onnesweg 148, Langgewenst 20, De Meent en Entrada.

4.9 Deelvraag 8 (geïnformeerd zijn van college)

Was het voltallige college goed geïnformeerd over alle aan de transacties verbonden aspecten?

Het college werd geïnformeerd.

In de dossiers zijn bij alle onderzochte transacties voldoende nota's, mantels, voorstellen en beslissingen van het college aanwezig om te stellen dat het college is geïnformeerd. Met name bij de grote en bijzondere projecten, zoals de 1^e Loswal 24, Villa Industria, Entrada en De Meent is het college meermalen geïnformeerd. Ook in het geval er complicaties optreden, zoals bij Villa Industria en Entrada, wordt het college geïnformeerd.

In een aantal projecten wordt - zo blijkt uit de interviews - het bestuur dan wel een wethouder leidend in de onderhandelingen. Het gaat daarbij om de projecten De Meent, Entrada en Villa Industria. Op basis van de dossiers en de interviews moet worden opgemerkt dat bij een tweetal projecten Villa Industria en Entrada, de verantwoordelijke wethouder de onderhandelingen voert en de resultaten daarvan bekend maakt. De betrokken wethouder heeft ook aangegeven dat in beide projecten om diverse redenen onderhandeld moest worden. In beide gevallen liepen de kosten voor de gemeente, met name de rentekosten, hoog op en moesten de plannen haalbaar worden gemaakt en doorgang vinden.

Hoewel dit niet specifiek blijkt uit de dossiers wordt in de interviews wel aangegeven dat het college met enige regelmaat door de ambtelijke organisatie wordt bijgepraat omtrent de projecten. Afhankelijk van het project gebeurt dit uiteraard wel in meer of mindere mate.

Op basis van het dossier is het college m.b.t. de Kapelstraat 5, 7 en 9 alleen geïnformeerd omtrent het eindresultaat van het verkoopbedrag van € 1 mln. en is niet aangegeven dat op basis van de grondexploitatie de waarde door de gemeente zelf werd geacht € 1,5 mln. te zijn. Hier had het college beter geïnformeerd moeten worden.

Bij Entrada lijken er vraagtekens te hebben bestaan. Er staat in een brief naar AM dat het resultaat voor de gemeente € 686.000 beter zou worden als er erfpacht werd toegepast. De oud wethouder heeft dit zelf geredigeerd aldus het verslag van 7 juli 2009. De dienstcontroller was hiervan niet op de hoogte.

4.10 Deelvraag 9 (geïnformeerd zijn van de raad)

In welke gevallen heeft het college de raad over de aan- of verkoop geïnformeerd en wat was de achterliggende reden om de raad over de transactie te informeren?

De raad is in het geheel niet geïnformeerd bij een zevental transacties.

Bij een tweetal transacties is de raad(scommissie) geïnformeerd.

Bij een vijftal transacties heeft de raad een besluit genomen.

Bij de beantwoording van deze vraag dient een verschil te worden gemaakt tussen solitaire aan- of verkopen, en grondexploitaties. Grondexploitaties vergen een besluit van de gemeenteraad. Tot en met 2010 werden de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. De raad werd daarbij jaarlijks geïnformeerd over de beleidsmatige en inhoudelijke voortgang van de lopende planontwikkelingen. In 2010 heeft de gemeenteraad besloten dat ze tweemaal jaarlijks geïnformeerd wenst te worden over de actuele ontwikkelingen. Dit krijgt zijn beslag via:

- a. de jaarlijkse actualisatie, en;
- b. tweemaal per jaar een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken.

Het aan- en verkopen van individuele panden is aan het college. Daarover wordt wel verantwoording afgelegd.

De gemeenteraad is niet geïnformeerd (op basis van de dossiers en de interviews) omtrent de aan- of verkoop van de volgende objecten/projecten:

- Bachlaan 28;
- Eemnesserweg 107;
- Herenstraat (Hilvertshof);
- Hoogstraat 8;
- Kamerlingh Onnesweg 148 (Brandweerkazerne);
- Noordse Bosje 29B en 29C.

De raad dan wel een raadscommissie is wel geïnformeerd omtrent de overige aan- en verkopen.

- Kapelstraat 5, 7 en 9: Er is een raadsinformatiebrief verstuurd.
- Aankoop van de NS-gronden: De commissie Stad is geïnformeerd over het besluit van het college inzake de aankoop;
- Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51: De verkoop is benoemd in een raadsvoorstel waarin een integraal overzicht wordt gegeven van de huisvesting van de gemeente

Bij een vijftal projecten heeft de raad een besluit genomen (zie deelvraag 10):

- De Meent;
- Entrada;
- Villa Industria;
- Langgewenst 20;
- 1^e Loswal 24 (nieuwe locatie EMG).

Nog drie opmerkingen ten aanzien van de grondexploitatie (GREX) van Entrada zoals die aan de raad ter beschikking is gesteld. Ten eerste: in de toelichting op de GREX van 2010 wordt gesteld dat de grondopbrengst van de erfpacht € 2,86 mln. bedraagt (€ 2,8 mln. + € 60.000 parkeerplaatsen), maar in de opstelling van de GREX staat een getal van € 2,66 mln. Mogelijk heeft dit met een voorziening te maken van € 200.000 die de gemeente heeft getroffen in verband met verminderde grondopbrengst. Dat staat echter nergens vermeld in de toelichting en zeker is het niet. Dit zorgt ten minste voor een onduidelijkheid voor de raad. Ten tweede wordt in de toelichting op de GREX van 2009 gesteld dat als gevolg van het prijsindexcijfer er tussen 2008 en 2009 een stijging van de grondopbrengst van € 4.073.782 naar € 4.338.089 heeft plaatsgevonden. Dat is een stijging van 6,5%. Het cijfer was circa 2,5% (Statline). Ook hier geen duidelijkheid. Als laatste staat in het raadsvoorstel dat er subsidie is verleend van € 736.000. In de GREX (bijlage bij hetzelfde raadsvoorstel) staat echter een bedrag van € 600.000. Het is niet duidelijk welk bedrag het juiste is. Als het bedrag van € 736.000 juist is, dan is niet duidelijk waar dit bedrag is geland.

4.11 Deelvraag 10 (invloed van de raad)

Wat was in voorkomende gevallen de invloed van de raad op de aan- of verkooptransactie(s)?

Bij een vijftal transacties heeft de raad een besluit genomen. In geen van deze gevallen heeft de raad afwijkend van het voorstel besloten.

Zoals bij de vorige deelvraag reeds is aangegeven is bij een vijftal projecten de raad gevraagd in te stemmen met de transacties dan wel gevraagd een besluit te nemen:

- De Meent: De raad is geïnformeerd en heeft een besluit genomen omtrent het vervallen van de oude en het sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In deze samenwerkingsovereenkomst is ook de verkoop van de gronden opgenomen. Het is niet bekend (ontbreekt in dossier) of dit ook het geval is geweest bij de 1^e samenwerkingsovereenkomst.
- Entrada: De raad is geïnformeerd omtrent de koopovereenkomst en de allonge daarop. Tevens is de raad gevraagd een besluit te nemen omtrent de herziening van de grondexploitatie alsmede de uitgifte in erfpacht van 2 torens en de verkoop van 3 torens bestemd voor de verhuur. Er zijn wel bestuurlijk vragen gesteld of de erfpachtconstructie wel tot sociale woningbouw leidde. De wethouder gaf daarbij aan dat de erfpachtconstructie een gelegenheidskeuze was.
- Villa Industria: De raad is geïnformeerd omtrent het afsprakenkader en heeft een besluit genomen inzake de gunning. Nadien is de raad geïnformeerd m.b.t. de realisatieovereenkomst en heeft de raad ingestemd. Bij het verdere verloop, de gewijzigde omstandigheden en gang van zaken is de raad middels diverse raadsinformatiebrieven en actualisaties van de grondexploitaties steeds op de hoogte gehouden.
- Langgewenst 20: de Raad heeft een besluit genomen over het totale project waaronder de verkoop van de gronden en de aankoop van de oude bioscoop.
- 1^e Loswal 24 (nieuwe locatie EMG): De raadscommissie heeft vergaderd over een nieuwe locatie en de gemeenteraad is vervolgens akkoord gegaan.

Er is in geen van de dossiers een aanwijzing gevonden dat de raad voor een planwijziging heeft gezorgd.

5 Conclusies

In het voorgaande zijn alle deelvragen beantwoord. De centrale onderzoeksvraag is:

“Zijn de aan- en verkopen van onroerend goed (gronden en panden) in de gemeente Hilversum doelmatig, doeltreffend en transparant tot stand gekomen?”

De centrale onderzoeksvraag wordt beantwoord aan de hand van een tiental deelvragen. De beantwoording daarvan brengt zeker een aantal zaken naar voren die niet goed zijn gegaan. De onderzoekers zijn daarom van mening dat de centrale vraag niet geheel positief beantwoord kan worden en dat er een aantal verbeteringspunten is, die de professionaliteit van de gemeentelijke organisatie ten goede kunnen komen. De pijnpunten zijn met name gelegen in de doelmatigheid en de transparantie.

De beantwoording van de centrale vraag zal plaats vinden aan de hand van de drie criteria zoals deze zijn genoemd in de centrale vraag, te weten:

- Doelmatigheid;
- Doeltreffendheid;
- Transparantie.

Hieronder is nog een overzichtstabel opgenomen voor de verschillende deelvragen en de diverse onderzochte projecten.

Doelmatigheid

Doelmatigheid ziet allereerst op de situatie of er naar de uitgangspunten van het beleid is gehandeld. In dit kader kan geconstateerd worden dat de Nota's grondbeleid meestal wel zijn gevolgd daar waar sprake is van verkoop van gronden. Er is gerekend met de voorgeschreven methode van residueel rekenen (behalve bij Bachlaan 28 en Noordse Bosje 29B en 29C. Bij deze laatste is een onjuist uitgangspunt genomen, namelijk sociaal in plaats van marktwoningen). Bij Entrada is niet de voorgeschreven wijze van erfpacht gevolgd. Er had in éénmaal afgerekend moeten worden, maar er is uitgesmeerd. Er had in stukken nog gemeld kunnen worden dat er is afgeweken van het beleid, maar dat is niet gebeurd. Voorts worden de voorgeschreven procesbeschrijvingen nergens gevolgd en zijn dossiers verre van volledig.

Doelmatigheid komt ten tweede tot uitdrukking in het feit of er geen sprake is van staatssteun. De onderzoekers zijn van mening dat er sprake is van staatssteun bij Entrada, Eemnesserweg 107, Langgewenst 20, Noordse Bosje 29B en 29C, Kapelstraat 5, 7 en 9 en Villa Industria. Bij Entrada gaat het om de korting op de grondprijs, het niet betalen van leges en de mogelijke meeropbrengst die niet is gerealiseerd. Bij de Eemnesserweg 107 is er een plan van aanpak met een geschatte verkoopopbrengst. Het uitgangspunt bij wonen is daarin echter sloop en nieuwbouw. Een waarde met uitgangspunt renovatie, hetgeen op zijn plaats was vanwege de status gemeentelijk monument, is niet bepaald. Residueel zou de marktwaarde dan hoger liggen. Voor Langgewenst 20 gaat het om het feit dat de vergoeding voor de saneringskosten onvoldoende bleek. Bij Noordse Bosje zakt de prijs van de eerste bieding van de marktpartijen van € 650.000 naar € 267.000, terwijl aantoonbaar is dat het eerste bod gehandhaafd had kunnen blijven. Bij de Kapelstraat 5, 7 en 9 zakt de prijs binnen 24 uur met 33%, naar het bedrag van € 1 mln. dat bij de start van de onderhandelingen omtrent de verkoop is geboden. Bij Villa Industria hebben de onderzoekers geen onderbouwing of taxatie van een deel van de claims gevonden, die later in het proces boven water kwamen. Wel is hier de goede procedure gevolgd als het gaat om het op de markt zetten van het project zelf. Voor de overige 8 projecten lijkt er niet direct sprake van staatssteun. Uitzondering hierop vormt de aankoop van de 1^e Loswal. Er is geen taxatie en er is ook geen begin van bewijs dat de aankoopprijs marktconform is.

Voor de projecten waarbij vrijwel zeker sprake is van staatssteun kan worden aangenomen dat ze niet marktconform zijn. Voor de 1^e Loswal is het onduidelijk. In aanvulling hierop geldt voor de Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51 en Hoogstraat 8 dat het eveneens niet duidelijk is of deze transacties marktconform zijn. Er zijn wel taxaties, maar de taxaties zijn zo belabberd dat hier niet zonder meer gesteld kan worden dat de waarde marktconform is. Bovendien zijn de objecten ook precies verkocht voor de getaxeerde waarde. Voorts was de verkopende makelaar ook de taxerende makelaar. Voor de Bachlaan 28, De Meent en de Herenstraat (toerit Hilvertshof) ontbreekt een taxatie, maar in al deze gevallen is meer bedongen dan de grondprijs. Zo geldt voor

de bosgrond dat het ecologische zone moet worden (Bachlaan 28), een bijdrage voor een school (De Meent) en afkoop onderhoud (Herenstraat). Bovendien kon in de interviews onderbouwd worden hoe de prijs tot stand kwam.

Er is geen enkel project waar een goede taxatie onderligt die voldoet aan normale standaards als die van het Royal Institute of Chartered Surveyors. Er worden bijvoorbeeld nergens concrete referenties gegeven. Veelal ontbreekt zelfs een taxatie (zwarte velden in de onderstaande tabel).

Doeltreffendheid

In de beschouwde periode moest zoveel mogelijk vastgoed worden verkocht. Dit stond in de Veranderagenda die de raad had vastgesteld. Er is ook veel verkocht. Het beleid is in die zin doeltreffend geweest. De Kamerlingh Onnesweg 148 (brandweerkazerne) en de gronden NS stonden niet op de verkooplijst die hoorde bij de Veranderagenda. De eerste transactie heeft plaatsgevonden vanwege veranderingen in de organisatie van de Veiligheidsregio/fiscale regelgeving. De tweede transactie is uitgevoerd omdat de gemeente een deel van de gronden nodig had voor de uitvoering van het "Integraal BereikbaarheidsPlan Hilversum eo". Het was bovendien een aankoop en geen verkoop. De NS wilde geen delen verkopen, maar alleen alle gronden die waren besloten in de deal. In die zin is de aankoop doeltreffend. Zeker omdat de gemeente een deel van de gronden nog kon doorverkopen.

De gronden zijn veelal wel verkocht tegen de opbrengst die was geraamd in de grondexploitatie. Echter bij Villa Industria, Langgewenst 20 en Entrada zijn wel meer kosten gemaakt dan voorzien. De facto was sprake van een slechter resultaat.

Bestuurlijke transparantie

Transparantie speelt bij verkooptransacties een rol in de wijze waarop onroerende zaken te koop worden aangeboden en bij de besluitvorming, met name de prijsvaststelling, omtrent de verkooptransacties.

Om met de bestuurlijke transparantie te beginnen, de besluitvorming (en dan met name de inhoudelijke aspecten, zoals de prijsvaststelling) omtrent de verkooptransacties vindt niet altijd transparant plaats. De raad en college worden meestal wel geïnformeerd, maar niet altijd wordt een volledig beeld van het gehele project gegeven. Zo heeft de raad geen inzicht gekregen in de onderbouwing van de claims bij Villa Industria. Het is dan niet duidelijk voor de raad hoe de claims zijn opgebouwd. De toelichting op de grondexploitatie van Entrada is onvolledig, in de zin dat getallen niet verklaarbaar zijn en niet op elkaar aansluiten. De raad heeft deze stukken wel gehad. Ze heeft voor zover bekend geen vragen over cijfers gesteld. Hiernaast is niet duidelijk waarom bij de Kapelstraat 5, 7 en 9 akkoord is gegaan met een lagere prijs. De raad heeft, voor zover de onderzoekers hebben kunnen nagaan, geen invloed gehad op de prijsvorming. Hiernaast is niet altijd duidelijk aangegeven op basis waarvan de marktpartij is geselecteerd, althans voor zover zichtbaar in de dossiers.

Transparantie in het verkoopproces

Hiernaast speelt ook of transparantie in voldoende mate aanwezig was bij het onderhands verkopen door de gemeente. Hierbij zij opgemerkt dat het openbaar bekend maken dat een onroerende zaak onderhands zal worden verkocht, bij voorbaat transparantie met zich meebrengt. Het gehele proces kan transparant zijn geweest, maar de uiteindelijke prijsvorming en besluitvorming behoeven, zoals voorgaand aangegeven, niet altijd transparant te zijn.

Veel transacties zijn onderhands verkocht, maar dat kan in veel gevallen ook niet anders. Zo is er sprake van verkoop van snippergroen (Bachlaan 28), voortzetting van een oud contract of raamovereenkomst (De Meent en Entrada), er maar één eigenaar is van een parkeergarage (Herenstraat (oprit Hilvertshof)), er maar één partij kan zijn die belangstelling heeft voor een brandweerkazerne (Kamerlingh Onnesweg 148). In een aantal gevallen had de gemeente wel de mogelijkheid om gronden openbaar te verkopen en met meerdere partijen kunnen onderhandelen. In een aantal daarvan is dat echter niet geschied en komt in de besluitvorming niet geheel goed naar voren hoe het proces en de keuze van de marktpartij heeft plaatsgevonden. Dat betreft Eemnesserweg 107, Kapelstraat 5, 7 en 9 alsmede de verkoop van Noordse Bosje 29B en 29C. In een aantal gevallen, Hoge Naarderweg 8/Melkpad 51, de Hoogstraat 8 en Villa Industria, zijn de objecten wel aan meerdere gegadigden aangeboden. De uitzonderingen daargelaten, is in de helft van de gevallen niet de gehele gewenste transparantie aanwezig, althans zijn de gemaakte keuzes niet of niet volledig onderbouwd.

De "waarom-vraag"

In het feitenonderzoek is een aantal zaken naar voren gekomen die niet bekend waren, zoals het issue van staatssteun, het ontbreken van taxaties, hoe een prijs tot stand is gekomen. In de interviews is door de onderzoekers getracht het waarom hiervan te achterhalen. Ondanks meerdere pogingen is de waarom-vraag niet beantwoord. Ten dele heeft dat te maken met het feit dat is onderhandeld tussen personen die niet de achterban informeerden over het hoe en wat en dat alleen het eindresultaat bekend is. De wijze waarop dat resultaat is bereikt is niet altijd bekend bij de ambtenaren. Hiernaast speelt nog dat sommige geïnterviewden de waarom-vraag niet konden beantwoorden, omdat ze het niet wisten, maar ook niet het gevoel hadden dat ze het hadden kunnen weten. Tot slot moet ook worden gesteld dat bepaalde zaken beperkte aandacht of geen aandacht hadden. Een voorbeeld is het issue staatssteun. Het idee daarbij leefde dat dat pas vanaf 2012 echt een probleem was (al heeft het bij Entrada en Villa Industria wel een rol gespeeld). In het voorgaande is al aangegeven, dat dit al vanaf 2005 een rol had moeten spelen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat veel gemeenten na de komst van de Handreiking in 2005 de daarop volgende jaren weinig of geen rekening hielden met staatssteun. Ofwel soms was men ook wel onbewust onbekwaam. Men was niet op de hoogte van bepaalde regelgeving of men was deels onbekend met alle aspecten die bij een aan- en verkoopproces aan de orde zijn, zoals kennis van taxeren en waardebepalingen. Hierbij moet wel de opmerking worden gemaakt dat dit ten dele passend was in het tijdsbeeld. E.e.a. speelde bij meer gemeentelijke organisaties.

Overzicht

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de beantwoording van de deelvragen voor de verschillende projecten. Zwart bij taxaties betekent dat deze niet aanwezig zijn. Kort samengevat kan geconcludeerd worden dat de doelmatigheid (deelvraag 1 t/m 3) zeer te wensen overlaat. De projecten zijn doeltreffend gerealiseerd (deelvraag 4). Dat was redelijk transparant (deelvraag 5 t/m 9).

	Niet aanwezig
	Conform regels en beleid
	Ruimte voor verbetering
	Niet conform regels en beleid

	Deelvraag 1	Deelvraag 2		Deelvraag 3	
	Beleidsregels	Staatssteun	Prijsvaststelling	Marktconform	Taxatie
1e Loswal 24 (EMG)		Onduidelijk	Interne waardering		
Bachlaan 28			Interne waardering		
De Meent			Residueel	Lijkt marktconform	
Eemnesserweg 107			Plan van aanpak		
Herenstraat (oprit Hilvertshof)			Geen		
Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51			Taxatie		
Hoogstraat 8				Niet na te gaan	
Jan van der Heydenstraat 170 en 172 (Villa Industria)		Vermoeden	Bieding en onderhandeling		
Kamerlingh Onnesweg 148 (Brandweerkazerne)		n.v.t.	Boekwaarde	n.v.t.	n.v.t.
Kapelstraat 5, 7 en 9			Residueel		
Langgewenst 20			Residueel		
Noordse Bosje 29B en 29C			Taxatie		
NS-gronden			Taxatie NS		
Wilhelminastraat 2 (Entrada)			Residueel		

Deelvraag 4				Deelvraag 5
	Maatschappelijk / politiek belang	Realisatie belang	Invloed prijs	Aanbod aan meerdere partijen
1e Loswal 24 (EMG)	Nieuwe huisvesting EMG			Aankoop
Bachlaan 28	Snippergroen			n.v.t
De Meent	Ontwikkeling brede school en woningbouw			n.v.t
Eemnesserweg 107				Nee
Herenstraat (oprit Hilvertshof)				n.v.t
Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51	Herhuisvesting raadhuiseliland			
Hoogstraat 8	Afstoten niet strategisch bezit			
Jan van der Heydenstraat 170 en 172 (Villa Industria)	Herontwikkeling en sanering REGEV-terrein			Bieding
Kamerlingh Onnesweg 148 (Brandweerkazerne)				n.v.t
Kapelstraat 5, 7 en 9	Realisatie nieuwe bioscoop			Nee
Langgewenst 20				n.v.t
Noordse Bosje 29B en 29C				Nee
NS-gronden	Integraal bereikbaarheidsplan			Aankoop
Wilhelminastraat 2 (Entrada)	Ontwikkeling stationsgebied			n.v.t
Deelvraag 6 en 7		Deelvraag 8	Deelvraag 9	Deelvraag 10
	Onderhands, transparant en met bekende partij	College geïnformeerd	Raad geïnformeerd	Invloed raad
1e Loswal 24 (EMG)	Onderhands			Instemmen aankoop
Bachlaan 28	Onderhands en motivatie			
De Meent	Onderhands met bekende partij			Besluit
Eemnesserweg 107	Onderhands met bekende partij			
Herenstraat (oprit Hilvertshof)	Onderhands en motivatie			
Hoge Naarderweg 8 / Melkpad 51	Onderhands met bekende partij			
Hoogstraat 8	Onderhands			
Jan van der Heydenstraat 170 en 172 (Villa Industria)	Niet openbare aanbesteding met bekende partijen			Besluit
Kamerlingh Onnesweg 148 (Brandweerkazerne)	Onderhands en motivatie			
Kapelstraat 5, 7 en 9	Onderhands met bekende partij			Raadsinformatiebrief
Langgewenst 20	Onderhands			Besluit
Noordse Bosje 29B en 29C	Onderhands en met bekende partij			
NS-gronden	Onderhands en motivatie			
Wilhelminastraat 2 (Entrada)	Onderhands met bekende partijen			Besluit

Borging procedure en borging gewenste transparantie

Het gemeentelijke aanspreekpunt m.b.t. het onderzoek, heeft de onderzoekers gewezen op een subdoel uit het jaarprogramma van het college. In dat jaarprogramma was een subdoel opgenomen: "Borgen de geldende procedures de gewenste transparantie". Het subdoel is als zodanig niet expliciet opgenomen in de uitvraag, lees de deelvragen. Transparantie en het beleid maken wel deel uit van de eerste deelvraag. De conclusie is dat de geldende procedures de gewenste transparantie niet borgen. In het voorgaande is al gesteld dat sommige procedures niet bekend zijn of niet waren vastgesteld. De gemeente heeft in dit verband een aantal procesbeschrijvingen die zijn gemaakt t.b.v. planontwikkeling en aan- en verkopen. Deze zijn niet vastgesteld. Indien deze beleid waren en de Handreiking m.b.t. staatssteun wordt gehanteerd, dan zouden de geldende procedures de gewenste transparantie kunnen borgen.

6 Aanbevelingen

In de conclusies is aangegeven dat de knelpunten met name zijn gelegen in de doelmatigheid en de transparantie. De doelmatigheid is een gevolg van het niet volgen van regels over staatssteun, het niet bekend zijn van procesbeschrijvingen en het niet altijd marktconform handelen. Transparantie heeft te maken met de wijze waarop onroerende zaken worden aangeboden en de herleidbaarheid van gemaakte afwegingen. Sturing vond vaak plaats aan de hand van de grondexploitatie. Het hanteren van juiste uitgangspunten in sommige dossiers en een meer zakelijke en marktconforme houding zou de gemeente meer financieel resultaat hebben opgeleverd. Onderstaand wordt een aantal aanbevelingen gedaan die richting kunnen geven voor een meer zakelijke houding voor de toekomst. Het gaat dan om het veranderen van een bestaande cultuur.

“Wees bewust bekwaam”

De organisatie was zich niet altijd genoeg bewust van een aantal vereisten bij aan- en verkoop. Zo is de kwaliteit van de taxaties onder de maat. De organisatie dient zich bewust te zijn van alle (inhoudelijke) aspecten die bij een aan- en verkoopproces horen. Draag als organisatie ervoor zorg dat deze inhoudelijke kennis aanwezig is. Denk daarbij aan kennis van staatssteun en wat er moet gebeuren om dat te voorkomen. Denk ook aan basiskennis van waarderingen en taxaties. Indien deze kennis niet eigen is, huur deze dan in. Uiteraard spelen nu ook weer nieuwe thema's. Huur dit in of volg actualiteitencolleges.

“Kijk of er een beter resultaat dan volgens grondexploitatie of de taxatie mogelijk is”

De grondexploitatie was hetgeen waar de gemeente doorgaans op stuurde; op zichzelf logisch en passend bij de tijdgeest en context. Echter in een aantal gevallen hebben de onderzoekers aangegeven dat het verkoopresultaat hoger had kunnen zijn of boden partijen zelfs meer dan de grondexploitatie of de taxatie aangaf. Dat betekent dat de grondexploitatie in die gevallen naar boven bijgesteld kon worden. Er bestaat zoiets als het voorzichtigheidsprincipe, maar dat laat onverlet dat er naar meer gestreefd kan worden.

Dat gegeven gaat niet altijd op, maar als de bieding hiertoe aanleiding geeft dan moet die kans gepakt worden en niet zoals bij de transactie 'Noordse Bosje' deze gelegenheid laten lopen. Verken in dit kader ook steeds alternatieven die meer opleveren (of minder kosten, zoals bij de 1^e Loswal). Zorg ook dat bekend is wat de werkelijke getallen en bedragen in de markt zijn. Vergelijk bijvoorbeeld aanvragen voor legesbijdragen met wat er in de onderhandelingen gebeurt. Schakel ook eens adviseurs in die voor publiek en privaat werken. Reken ook altijd alle sommen van marktpartijen na.

“Onderhandel stevig”

In een aantal dossiers zoals Villa Industria en Meent is te zien dat de gemeente zich flink verweert richting de marktpartijen. Dat is echter niet in alle gevallen gebeurd, zoals duidelijk naar voren kwam bij de Noordse Bosje en de Kapelstraat. Dat zou beter kunnen. Er is daar teveel eenzijdig meegegaan met de plannen die de ontwikkelaar aandroeg. In beide gevallen heeft de gemeente aanzienlijk financieel moeten toeleggen.

Overweeg in dergelijke gevallen ook andere opties (zoals een juridisch proces) indien het proces en de onderhandelingen daartoe aanleiding geven. Laat je niet afleiden als een wederpartij “verontwaardigd” reageert. Maak, indien nodig in de onderhandelingen, gebruik van voorbehouden zoals de beslissingsbevoegdheid van het college. De gemeente maakt ook fouten en geeft ze toe. Echter dat betekent niet dat men dan automatisch mee moet gaan in voorstellen van een wederpartij.

“Controleer de goedheid van partijen”

Het niet nagaan van de goedheid van partijen kan tot vervelende situaties leiden. In een aantal gevallen is dit namelijk wel gebeurd (zoals bij Langgewenst 20). Het advies is om in alle onderhandelingen de goedheid te controleren middels een onderzoek bij de Kamer van Koophandel.

“Stop wanneer er echt sprake is van niet juiste praktijken”

Het niet betalen van leges door een marktpartij is niet toegestaan. Op zo'n moment moeten de

onderhandelingen afgebroken worden. Dit is incorrect. Als iemand iets merkt dan moet een klokkenluider dit kunnen melden.

“Stel processen vast”

De gemeente Hilversum bezit goed uitgewerkte procesbeschrijvingen omtrent de aan- en verkoop van onroerende zaken. Deze zijn helaas vervolgens niet in het beleid vastgesteld, en zijn ook niet bekend en worden om die reden daarom ook niet gevolgd. Stel deze processen eerst vast en handel erna.

De procesbeschrijvingen geven ook een goede richtlijn voor de dossieropbouw, waaronder afstemming, taxatie en besluitvorming. Neem dit risicovolle proces ‘transacties onroerend goed’ met spoed op in het huidige interne traject van de ‘processen-wasstraat’.

“Motiveer besluiten en wees duidelijk”

Uit het feitenonderzoek komt naar voren dat in veel gevallen geen helderheid en duidelijkheid wordt gegeven hoe resultaten tot stand zijn gekomen zoals de genomen besluiten en afwegingen ten aanzien van grondexploitaties en transacties. Wees duidelijk in de besluitvorming, beschrijf uitgangspunten bij de start van een project, motiveer afwijkingen en motiveer het eindresultaat. Wees in de toekomst niet tevreden met in het onderzoek geconstateerde motiveringen als: ‘we hadden geen andere keuze’, ‘het project moest doorgaan’ of ‘dit was een probleem voor de stad, zodat we het tot iedere prijs moeten oplossen’. Blijf altijd goed en helder motiveren richting inwoners, bedrijven en organisaties waarom er minder geld is uitgegeven of dat het wat langer heeft geduurd.

“Wees transparant in het aan- verkoopproces”

Ga bij verkoop na of er anterieure verplichtingen zijn met marktpartijen of organisaties. Als deze er zijn, onderzoek dan of het mogelijk is om deze verplichtingen af te bouwen of te ontkoppelen van de verkooptransactie. Biedt daarna een object aan meerdere partijen aan. In het geval van aankoop ten behoeve van een maatschappelijk doel, bekijk altijd meerdere opties en onderhandel ook op verschillende locaties.

“Houd je aan het grondbeleid en verstrek goede opdrachtomschrijving bij taxaties”

Het grondprijsbeleid werd niet altijd goed gevolgd betreffende de wijze waarop grondprijzen werden berekend. Geef als instructie voor de taxaties mee dat de uitgangspunten van het grondbeleid altijd gehanteerd moeten worden. Formuleer een taxatieopdracht volgens de eisen van NVRT of RICS. Dat betekent bijvoorbeeld waarden middels twee methoden en referenties gebruiken.

“Wees consequent en duidelijk naar de markt”

Onderhandelingen kennen veelal wel een punt waarop ze vastlopen. Daarbij past het soms om “ultieme pogingen” toe te passen. Echter wanneer een opzegging heeft plaatsgevonden, dan is het consequent en ook gunstig voor toekomstige onderhandelingen van toekomstige locaties om het proces dan ook definitief te beëindigen. In het geval van Noordse Bosje werden de onderhandelingen opnieuw opgepakt na afloop van een ‘ultimatum’.

“Maak het grote plaatje kenbaar”

Veel verkooptransacties vonden plaats in het kader van de Veranderagenda. Bevraagde medewerkers hebben hier verschillende keren naar verwezen. Ieder was zich zeer bewust van het feit dat de opdracht was dat er grond verkocht moest worden. In het geval van de volgende grote beleidskeuze, is het zaak dat dit ook weer breed bekend wordt gemaakt. Zorg dan vervolgens ook zoveel mogelijk voor een voorspoedige uitvoering van de nieuwbouwplannen. Nu ligt grond na de verkooptransactie in een aantal gevallen langdurig braak.

“Het archief”

Zorg voor een eenduidige ordening in het archief bij voorkeur op basis van de procesbeschrijving. Zorg dat het volledig is. Bij het vaststellen van de procedures is bekend wat er moet zijn. Laat projectmedewerkers hun dossiers aanleveren. Wellicht kunnen die ook het beste een projectarchief ordenen, mits met voldoende instructie.

“Wees zuinig op Hilversum en heb eer van het werk dat je voor Hilversum doet”

In de hele organisatie dient een collectief bewustzijn te ontstaan dat je zuinig moet zijn op de stad en het gebruik van publieke middelen. De organisatie dient bewust bekwaam te zijn/worden als het gaat om de inhoud, de uitstraling en waar de gemeente voor staat alsmede dat men te maken heeft met geld van de burgers. Dat is ook een prima onderhandelingspositie.



Bijlage 1: Verantwoording en aanpak

Stap 1: Inventarisatie

De basis van het onderzoek is om vooraf aan te geven langs welke “meetlat” de te onderzoeken transacties worden gelegd. Deze stap is primair gericht op het vinden van relevante onderwerpen in relatie tot de centrale vraag. De aan- en verkopen zijn door het college als onderwerp van het onderzoek gekozen. Het college heeft dit vertaald in een centrale vraag alsmede een aantal deelvragen.

De inventarisatie bestond uit een aantal onderdelen, te weten:

- Het verzamelen van de aan- en verkopen en het aan de hand daarvan opstellen en vaststellen van een long- en shortlist;
- Het verzamelen van de beleidsregels;
- Het opstellen en aanscherpen van het normenkader.

Verzamelen aan- en verkopen en het opstellen en vaststellen long- en shortlist

Aan de hand van een onderzoek in de Kadastrale registratie zijn alle transacties waarbij de gemeente zowel de aankopende als de verkopende partij was, verzameld. Deze zijn opgenomen in de longlist. De betreffende longlist is opgenomen als bijlage 1.

In de uitvraag geeft de gemeente aan dat de longlist circa 70 objecten zou bevatten. Uit het kadastrale onderzoek blijkt echter dat er 509 transacties in de periode 2007 tot en met 2014 waren, waarbij de gemeente was betrokken. In dit aantal zijn echter ook 252 transacties m.b.t. erf en snippergroen betrokken.

Categorie	Aantal
Aankopen	17
Verkopen	240
Snippergroen	252
Totaal	509

Op basis van een aantal criteria is vervolgens de concept shortlist samengesteld. De criteria die een rol hebben gespeeld waren:

1. Aan- en verkopen;
2. Strategisch/niet-strategisch;
3. Verdeling maatschappelijk/woningen/overig;
4. De drie hoogste qua prijs en de twee andere;
5. De verdeling panden/gronden;
6. De helft bestuurlijk gevoelig en de andere helft gemiddeld of laag.

In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op de gemaakte keuzes m.b.t. de shortlist. Hierbij wordt aangegeven dat op verzoek van de gemeente 2 transacties zijn toegevoegd.

Verzamelen beleidsregels

Vervolgens is geïnventariseerd welke beleidsregels de gemeente heeft m.b.t. aan- en verkopen en welke andere (wettelijke) beleidsregels er zijn. Bij de aan- en verkoop van gronden door een gemeente zijn tevens de regels van staatssteun van toepassing. Voor de waardering kan aansluiting worden gezocht bij de interne waarderingsregels en die van het BBV.

Opstellen en aanscherpen deelvragen

Op basis van een aantal beleidsstukken van de gemeente alsmede een aantal andere regels en eisen zijn de gestelde deelvragen aangevuld. Uit de met de gemeente gevoerde gesprekken is daarnaast gebleken dat er nog een aantal “wensbeelden” aanwezig zijn. Deze zijn echter niet opgenomen in het interne beleid van de gemeente. De betreffende deelvraag is weliswaar beantwoord maar er wordt geen inhoudelijk oordeel gegeven omtrent het al dan niet juist zijn daarvan. Indien dat mogelijk was en als zodanig ook passend was en is, zijn die wel in de interviews betrokken.

De aangevulde deelvragen m.b.t. de aan- en verkopen zijn samengesteld aan de hand van de navolgende nota's en stukken:



- Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, mei 2005;
- Procesbeschrijving planontwikkeling, gemeente Hilversum, 14 november 2006;
- Procesbeschrijving aankopen onroerende zaken, gemeente Hilversum, niet gedateerd;
- Procesbeschrijving verkopen onroerende zaken, 5 januari 2011;
- Nota Vastgoedbeleid, oktober 1996, vastgesteld 12 november 1996;
- Nota Grondbeleid 2009, 27 november 2009;
- Diverse Memo's grondprijzen;
- Het project "Snippergroen".

In hoofdstuk 4 zal samenvattend worden ingegaan op het beleid van de gemeente Hilversum. Een uitgebreidere beschrijving daarvan is opgenomen in bijlage 2.

Stap 2: Dataverzameling en feitenonderzoek

Na de inventarisatieronde (opstellen shortlist en beleid) heeft er ten aanzien van de transacties op de shortlist een dossieronderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de door de gemeente geleverde archiefstukken van de betreffende plannen bestudeerd.

In deze fase zijn eveneens interviews gehouden. Er is gesproken met de projectleiders van de betreffende projecten, de betrokken juristen en de planeconomen van de gemeente. Daarnaast is er een gesprek gevoerd met een oud planeconoom en wethouder van de gemeente. Een lijst van geïnterviewden is te vinden in bijlage 4.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebleken dat een aantal deelvragen meer van algemene aard zijn of in alle projecten op een gelijke wijze worden behandeld. In de uiteindelijke analyse is er derhalve voor gekozen om deze als deelvragen te beantwoorden.

Per transactie is een factsheet gemaakt, zie bijlage 4, waarin de transactie in het kort wordt beschreven, een overzicht is gegeven van de relevante data en in beschrijvende vorm een aantal specifieke zaken wordt aangehaald, alsmede de bevindingen uit het dossier. Deze factsheets zijn aan de betrokken projectleider ter commentaar voorgelegd alsmede besproken in de interviews met de betrokkenen.

De gegevens zijn vastgelegd waarbij de deelvragen zijn beantwoord. Hierbij is wel ruimte gelaten om per project bepaalde afwijkingen te constateren.

Tot slot zijn de uitkomsten van het feitenonderzoek naast de deelvragen gehouden. Het trekken van conclusies is een relatief eenvoudige stap. Voor de verschillende "normen" is nagegaan in hoeverre ze ook gehaald zijn alsmede is nagegaan of de deelvragen beantwoord kunnen worden.

De analyses hebben geleid tot een beeld inzake doeltreffendheid, doelmatigheid en transparantie van de aan- en verkopen. Het totaal geeft de doeltreffendheid en doelmatigheid van het handelen bij de transacties.

Stap 3: Analyse, wederhoor en conclusies en aanbevelingen en eindrapport

Deze stap bestaat uit een aantal onderdelen, namelijk:

- De uitvoering van de analyse;
- Het opstellen van het conceptrapport;
- Het opstellen van conclusies en aanbevelingen;
- Het toepassen van wederhoor;
- Het formuleren van het eindrapport.

In deze stap zijn de uitkomsten van het feitenonderzoek en de dataverzameling geanalyseerd en zijn de deelvragen beantwoord. Er ontstaat een beeld van de doeltreffendheid, doelmatigheid en de mate van transparantie. De analyse vormt de basis voor het trekken van conclusies en opstellen van aanbevelingen t.a.v. de doelmatigheid, de doeltreffendheid en de transparantie.

Een analyse t.a.v. de doelmatigheid gaat over de normatieve inspanning, versus de geleverde inspanning. Naast de feitelijkheid is ook gekeken of er redenen zijn te achterhalen voor afwijkingen.

E.e.a. is verwoord in een concept rapport, welke is teruggelegd naar de betrokkenen via ons aanspreekpunt. De bevindingen uit het wederhoor worden vervolgens opgenomen in de eindrapportage.



Het aangepaste rapport, de bestuurlijke en ambtelijke reactie en de conclusies en aanbevelingen worden samengevoegd in het eindrapport.

Hierbij moet uitdrukkelijk worden gesteld dat de beantwoording van de deelvragen is gebaseerd op hetgeen in de dossiers is aangetroffen, stukken die ter beschikking zijn gesteld alsmede op de interviews. In het geval er wel andere stukken zijn, doch die niet in de dossiers zaten of niet ter beschikking zijn gesteld, hebben die uiteraard geen rol kunnen spelen.

Bijlage 2: Beleid

Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, mei 2005

Het ver- en aankopen van grond en andere onroerende zaak transacties tussen overheden en ondernemingen kunnen aspecten van staatssteun met zich brengen. Om dit te voorkomen gaat het er kort gezegd om dat bij grondtransacties tussen overheden en ondernemingen een marktconforme prijs wordt betaald voor de verkoop, verhuur, erfpacht of aankoop van grond of een gebouw.

De Europese Commissie heeft een mededeling opgesteld welke voorwaarden bevat waaronder bij grondtransacties geen sprake is van staatssteunverlening. Zijn deze voorwaarden vervuld, dan wordt er geen voordeel aan een onderneming gegeven. Wordt de Mededeling niet gevolgd, dan is er een vermoeden van staatssteun en zal de transactie moeten worden gemeld bij de Commissie, tenzij er uitzonderingen op de meldingsplicht zijn. De mededeling heeft betrekking op:

- de verkoop van gronden en gebouwen door overheidsinstanties aan ondernemingen;
- ook andere onroerende zaaktransacties tussen overheid en onderneming: aankoop, erfpacht en verhuur.

De transactie heeft plaatsgevonden op basis van: 1. Een voldoende openbaar gemaakte en onvoorwaardelijke biedprocedure, of; 2. Op basis van een taxatie door een onafhankelijke deskundige.	Een aanbod is "voldoende openbaar gemaakt" wanneer daarvan gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid is gegeven in de nationale pers, in onroerend goed- of andere daartoe geschikte bladen, en in makelaarskantoren die een breed gamma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht. Een aanbidding is "onvoorwaardelijk" indien het om het even welke bieder, ongeacht of deze een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf, in het algemeen vrijstaat om gronden en gebouwen aan te kopen en deze voor eigen doeleinden te gebruiken. Er mogen beperkingen worden opgelegd om overlast te voorkomen, om het milieu te beschermen, of om te vermijden dat er een louter speculatief bod wordt uitgebracht. Indien openbare instanties geen gebruik maken van een biedprocedure moet vóór de verkooponderhandelingen een taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs van onroerend goed worden verricht om de marktwaarde vast te stellen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria. De aldus vastgestelde marktprijs is de minimale aankoopsprijs die kan worden overeengekomen zonder dat staatssteun verleend wordt. Een "taxateur van onroerend goed" (thans onroerende zaak, red.) is een te goeder naam en faam bekendstaand persoon die: • het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd; • relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naargelang de ligging en de categorie ervan. Indien in een lidstaat geen erkende universitaire opleiding bestaat, moet de taxateur van onroerend goed zijn aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie die zich met de taxatie van onroerend goed bezighoudt, en ofwel • zijn aangewezen door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie, ofwel;
---	--

	tenminste over een erkend diploma van middelbaar/secundair onderwijs beschikken en voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in en kennis van het taxeren van grond van gebouwen in de betrokken streek.
De transactie dient tegen de marktwaarde te hebben plaatsgevonden, waarbij een maximale afwijking van 5% is toegestaan.	Onder "marktwaarde" wordt verstaan, de prijs waartegen de gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat: - de betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden; - de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken; en - de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek. Indien het na een redelijke inspanning om de gronden en gebouwen tegen de marktwaarde te verkopen duidelijk wordt dat de gronden en gebouwen tegen de door de taxateur vastgestelde waarde niet kunnen worden verkocht, wordt een afwijking van ten hoogste 5 % van deze prijs geacht met de marktvoorwaarden overeen te komen. Indien het na nogmaals een redelijk tijdsbestek duidelijk is dat het terrein niet tegen de door de taxateur vastgestelde waarde met aftrek van deze marge van 5 % verkocht kan worden, kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen de waarde opnieuw worden vastgesteld.
Indien er sprake is geweest van eerdere aankoop door openbare instanties in de afgelopen 3 jaar, dan dient er bij de verkoop sprake te zijn van een prijs die in overeenstemming met de door openbare instanties betaalde aankoopprijs. Indien er sprake is geweest van eerdere aankoop door openbare instanties in de afgelopen 3 jaar, dan dient een algemene daling van de marktprijs door een onafhankelijk taxateur te zijn vastgesteld.	De kosten die de openbare instanties oorspronkelijk hebben gemaakt bij de aankoop van gronden of gebouwen vormen een aanwijzing voor de marktwaarde, tenzij er tussen de aankoop en de verkoop van dat onroerend goed een aanzienlijke tijd is verstreken. Gedurende een periode van tenminste drie jaar na de verwerving van een grondstuk of gebouw mag de vastgestelde marktwaarde in beginsel niet lager liggen dan de oorspronkelijke aankoopprijs. De uitzondering daarop is wanneer de onafhankelijke taxateur specifiek een algemene daling van de marktprijs voor gronden en gebouwen op de relevante markt heeft vastgesteld.

Procesbeschrijving planontwikkeling, gemeente Hilversum, 14 november 2006

Aankoop onroerende zaken

In principe vloeien de aankopen voort uit het planontwikkelingsproces. Naar laatstgenoemde procedure wordt daarom verwezen. Deze procedure beschrijft niet de situatie waarin sprake is van grondruil: dit wordt geacht te zijn de combinatie van aan- en verkoopprocedure. In het kader van de beschrijving van deze procedure wordt hier niet beschreven de samenwerkingsovereenkomsten (publiek-private-samenwerking) (PPS). Evenmin worden de aankoop van onroerend goed op veilingen beschreven.

Risico bij de aankoopprocedure:

Gevoelig is het punt van de hoogte van de verwervingsom. Deze procedure beoogt het risico van de volgende aspecten te vermijden dan wel te minimaliseren:

- het ontbreken van een onafhankelijke waardebepaling
- het voeren van de onderhandelingen met de wederpartij door dezelfde personen die eerder de waarde van het object hebben bepaald



- het ontbreken van een vastlegging van het onderhandelingsproces
- het ontbreken van controle en verantwoording over de fasen die voorafgaan aan een overeenkomst met de wederpartij

Van groot belang is derhalve de volledigheid van de documentatie in het aankoopdossier.

Verkoop onroerende zaken

Deze procedure beschrijft de verkoop van onroerende zaken. In principe vloeien de verkopen voort uit het planontwikkelingsproces dan wel uit verzoeken van particulieren of individuele bedrijven. Zeker voor wat betreft de verkopen waarbij sprake is van projectontwikkeling is er een duidelijke relatie met het planontwikkelingsproces. Besluitvorming omtrent verkopen vindt daarbij plaats bij de besluitvormingsmomenten die in het planontwikkelingsproces worden genoemd.

Risico bij de verkoopprocedure:

Gevoelig is het punt van de hoogte van de verkoopsom bij de verkopen waarvan de verkoopprijs niet eenzijdig door de gemeente wordt bepaald.

(Bij bedrijfsterreinen en snippergroen wordt de prijs eenzijdig door de gemeente vastgesteld)

De procedure beoogt het risico van de volgende aspecten te vermijden dan wel te minimaliseren:

- het ontbreken van een onafhankelijke waardebeoordeling
- het voeren van de onderhandelingen met de wederpartij door dezelfde personen die eerder de waarde van het object hebben bepaald
- het ontbreken van een vastlegging van het onderhandelingsproces
- een niet correcte berekening van de residuele grondwaarde
- het ontbreken van controle en verantwoording over de fasen die voorafgaan aan een overeenkomst met de wederpartij

Van groot belang is derhalve de volledigheid van de documentatie in het verkoopdossier.

Afdekking van de risico's

Vorengenoemde risico's worden geminimaliseerd door:

- daar waar geen sprake is van een vaste prijs de waarde door een onafhankelijk taxateur te laten vaststellen zo nodig gevolgd door een tweede taxatie.
- de onderhandelingsgesprekken altijd ten minste met twee ambtenaren te doen plaatsvinden.
- in geval er sprake is van de residuele grondwaardeberekening een second opinion op de berekening te laten plaatsvinden door de planeconoom.
- check op de volledigheid van de dossiers

Procesbeschrijving aankopen onroerende zaken, gemeente Hilversum, ongedateerd

De gemeente heeft voor aankopen een procesbeschrijving gemaakt. In deze beschrijving is een proces opgenomen alsmede de wijze waarop het dossier moet zijn ingericht.

Processchema aankopen

Stap	Naam	Uitvoerende	Beschrijving
1	Onderzoeken feitelijke gegevens (basis)	juridisch medewerker	Verzamelen feitelijke gegevens t.b.v. verwervingsplan.
2	Taxatie te verwerven onroerend goed (basis)	taxateur (makelaar)	Taxeren te verwerven onroerend goed. Indicatie van de waarde door de taxateur met een indicatie van de prijzen (marges) waarover zonder verdere specifieke opdracht of autorisatie kan worden onderhandeld. Van de taxatie wordt een taxatierapport opgesteld.
3	Samenstellen verwervingsplan (basis)	projectleider	Aan de hand van de verzamelde gegevens wordt een verwervingsplan opgesteld. Dit plan bevat de contouren van de strategie van verwerven. De belangrijkste feiten en risico's worden hierin opgenomen.
4	Autoriseren verwervingsplan (machtigen)	College B&W / Raad	Autoriseren verwervingsplan door B&W en de Raad.
5	Afspraak maken eigenaar (basis)	projectleider	Een afspraak met de eigenaar maken om de onderhandelingen te starten.
6	Onderhandelen met	projectleider	Onderhandelen met verkoper vindt plaats door

	verkoper (basis)		ten minste twee personen van de gemeente. (projectleider en juridisch medewerker van de gemeente en afhankelijk van het soort object eventuele andere deskundigen).
7	Vastleggen onderhandelingsresultaat (basis)	juridisch medewerker	Van elk onderhandelingscontact wordt een notitie gemaakt en in het aankoopdossier vastgelegd.
7a	2e keer taxeren (extern) (basis)	taxateur (extern)	Indien het zich laat aanzien dat niet of moeilijk tot overeenstemming kan worden gekomen kan worden besloten om het object nogmaals door een extern deskundige te laten taxeren. De extern deskundige levert een taxatierapport op.
8	Opstellen wilsverklaring tot verkoop (basis)	juridisch medewerker	Een wilsverklaring tot verkoop wordt door de juridisch medewerker voorbereid.
9	Tekenen wilsverklaring door potentiële verkoper (basis)	(kandidaat-) verkoper	De wilsverklaring wordt alleen door de potentiële verkoper ondertekend. (Niet namens de gemeente, om alle schijn van een overeenkomst te vermijden).
10	Redigeren voorstel tot aankoop (basis)	juridisch medewerker	Redigeren van het voorstel tot aankoop.
11	Besluitvorming door B&W (machtingen)	B&W	Besluitvorming door B&W: De besluitvorming is eigenlijk een wilsverklaring van de gemeente tot aankoop (de aanvaarding van het aanbod).
12	Verzorgen volmacht tbv notaris (basis)	juridisch medewerker	Voor elke transactie wordt een specifieke volmacht opgesteld, zodat het notariskantoor in het algemeen het transport zonder fysiek bijzijn van een vertegenwoordiger van de gemeente kan verrichten. (De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente in en buiten rechte; de vertegenwoordigende bevoegdheid draagt de burgemeester over een de directeur van de dienst en met name genoemde ambtenaren. Vervolgens kan een specifieke volmacht per transactie worden opgesteld.)
13	Toeleveren stukken aan de notaris (basis)	juridisch medewerker	Toeleveren van de stukken aan de notaris en de potentiële verkoper.
13a	Melden aan P&C t.b.v. tijdige betaling (basis)	juridisch medewerker	Melden aan P&C t.b.v. tijdige betaling. Deze melding vindt plaats door en betalingsopdracht die onderbouwd is met de afrekeningsnota van de notaris.
14	Retour ontvangen en toetsen concept akte (machtingen)	juridisch medewerker	Ontvangen en toetsen aankoopstukken
15	Transporteren akte (logistiek)	notaris	Voor elke transactie wordt een specifieke volmacht opgesteld, zodat het notariskantoor in het algemeen het transport zonder fysiek bijzijn van een vertegenwoordiger van de gemeente kan verrichten.
16	Inschrijven akte in openbare registers (basis)	kadaster	Het kadaster verzorgt (via de informatie van de notaris) het inschrijven van de akte in de openbare registers.
17	Ontvangen en registreren afschrift definitieve akte (basis)	DIV	Ontvangen en registreren van het afschrift van de definitieve akte.
18	Check op volledigheid dossier (controle)	juridisch medewerker	Check op volledigheid dossier.
19	Archiveren afschrift definitieve akte en aankoopdossier (basis)	DIV	Archiveren afschrift van de definitieve akte en archiveren van het aankoopdossier.
20	Bewaken contractclausules (basis)	juridisch medewerker	Contractbewaking van bijzondere verplichtingen en/of termijnen die verlopen. Dit vindt plaats door vastlegging in het contractregister.



Dossieropbouw

In de procesbeschrijving is tevens opgenomen op welke inhoud de aankoopdossiers dienen te hebben. De dossierinhoud dient te zijn:

- Reden aankoop;
- Correspondentie onderhandelingen;
- Concept wilsverklaring(en);
- Getekende wilsverklaring;
- Besluitvorming college;
- Correspondentie notaris;
- Concept(en) notariële akte;
- Betalingsopdracht;
- Taxatierapport(en);
- Verweringsplan;
- Afschrift van definitieve akte;
- Volmacht voor notaris.

Procesbeschrijving verkopen onroerende zaken, 5 januari 2011

De gemeente heeft voorts voor de verkoop van onroerende zaken een procesbeschrijving opgesteld. Deze procesbeschrijving heeft betrekking op de verkoop van onroerende zaken, voor zover deze niet voortvloeien uit de verkopen bij locatieontwikkelingen. Thans zijn alleen van belang de verkoop van panden en gemeente grond (bebouwd en onbebouwd) al dan niet op initiatief van de gemeente of een aspirant koper.

Organisatie: taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden

Op hoofdlijnen is de volgende taakverdeling overeengekomen.

Taak	Verantwoordelijke
Bepalen wenselijkheid verkoop	Hoofd VGI (na toetsing bij B&W)
Voeren onderhandelingen met aspirant kopers	Taxateur/makelaar VGI
Waardebepaling object	Taxateur/makelaar VGI
Vaststelling vraagprijs	Hoofd VGI
Validatie onderhandelingsresultaat	Hoofd VGI
Formeel besluit tot verkoop	B&W
Juridische afwikkeling	Privaat jurist

Risicoanalyse

De procedure beoogt het risico van de volgende aspecten te vermijden dan wel te minimaliseren:

- het onbedoeld verkopen van strategisch bezit,
- het ontbreken van een onafhankelijke waardebepaling,
- het voeren van de onderhandelingen met de wederpartij door onbevoegden én dezelfde personen die eerder de waarde van het object hebben bepaald,
- het ontbreken van een vastlegging van het onderhandelingsproces,
- het afsluiten van een overeenkomst, die de gemeente bindt, door onbevoegden,
- *de afwikkeling van de verkooptransactie is gebonden aan juridische kaders,*
- een onvolledige vastlegging van de uitkomsten en de totstandkoming van de verkooptransactie (bevorderen controleerbaarheid).

Afdekking van de risico's

Vorengenoemde risico's worden geminimaliseerd door:

- het hebben van een voldoende actueel overzicht van het niet-strategisch bezit en waar in de voorbereidende fase op wordt getoetst,
- daar waar geen sprake is van een vaste prijs de waarde door een onafhankelijk taxateur te laten vaststellen zo nodig gevolgd door een controle op de WOZ-waarde,
- de onderhandelingsgesprekken altijd ten minste met twee ambtenaren te doen plaatsvinden,
- voor een juridische begeleiding van de verkoopprocedure is ondersteuning door een privaattjurist noodzakelijk,
- een onafhankelijke check op de volledigheid van de dossiers en het juist doorlopen van de voorgeschreven procedure.

Cruciale beslismomenten

Naast het formele beslismoment van B&W zijn cruciaal is het proces:

- de toets op de wenselijkheid van een verkoop
- de onafhankelijke waardebeoordeling en de validatie hierop,
- de uitkomsten van een onderhandelingsproces en de vaststelling hiervan,
- het opmaken van een wilsverklaring en deze ter ondertekening voorleggen aan de aankopende partij. Formeel is de gemeente nog niet gebonden, maar een wilsverklaring schept wel verplichtingen.

Processchema verkopen van panden en gemeentegrond op initiatief van een particulier

Stap	Naam	Uitvoerende	Beschrijving
	verzoek om aankoop van een of meer percelen (post)		Een verzoek om aankoop van een of meer percelen.
	Collegebesluit inzake strategisch bezit (buffer)		De lijst wordt jaarlijks bepaald en vastgesteld.
1	Toets wenselijkheid verkoop (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Toets wenselijkheid verkoop Afstemming met lijst strategisch / niet strategisch en een afstemming eventueel met de wethouder. Dit ter beoordeling aan Hoofd VGI.
2a	Opstellen brief afwijzing (basis)	VGI makelaar / taxateur	Opstellen brief afwijzing Opstellen van de brief dat het bedoelde perceel niet voor verkoop in aanmerking komt.
2b	Tekenen en verzenden brief afwijzing (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Tekenen en verzenden brief afwijzing Tekenen van de brief van afwijzing en de brief verzenden aan degene die het verzoek tot aankoop heeft gedaan.
2c	Archiveren brief afwijzing (basis)	F & I	Archiveren brief afwijzing
2	Onderzoeken feitelijke gegevens (basis)	VGI makelaar / taxateur	Onderzoeken feitelijke gegevens Om tot een verkoop te komen moeten tal van gegevens worden verzameld. Het verzamelen vindt veelal plaats in samenwerking met andere afdelingen of diensten.
3	Laten taxeren te verkopen onroerend goed (extern) (basis)	VGI makelaar / taxateur	Laten taxeren te verkopen onroerend goed (extern) Door een <u>extern taxateur</u> wordt een taxatierapport opgemaakt.
4	Toetsen taxatie aan WOZ waarde (controle)	VGI makelaar / taxateur	Toetsen taxatie aan WOZ waarde De WOZ-waarde is een belangrijk aanknopingspunt, doch de taxateur beoordeelt of er factoren zijn die afwijking van de WOZ-waarde rechtvaardigen.
5	Vaststellen vraagprijs (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Vaststellen vraagprijs Op basis van advies makelaar/taxateur stelt het afdelingshoofd VGI de vraagprijs vast voor het verkopen object. Deze waarde is richtinggevend voor het onderhandelingsproces.
6	Afspraak maken met kandidaat koper (basis)	VGI makelaar / taxateur	Een afspraak met de kandidaat koper maken om de onderhandelingen te starten.
	Voorschriften / richtlijnen onderhandelingsruimte (B&W besluit) (buffer)		
7	Onderhandelen met kandidaat	VGI makelaar /	Onderhandelen met kandidaat koper Onderhandelen met kandidaat koper vindt plaats



	koper (basis)	taxateur	door ten minst twee personen van de gemeente.
	Bespreken transactie met wethouder (communicatie)	Hoofd afdeling VGI	Bespreken transactie met wethouder
8	Valideren onderhandelingsresultaat (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Valideren onderhandelingsresultaat Het onderhandelingsresultaat wordt beoordeeld door Hoofd VGI. Indien deze binnen de door de kaders van het college liggen, dan is goedkeuring mogelijk. De verantwoording van het bereikte onderhandelingsresultaat vindt plaats bij de besluitvorming door B&W. Deze wordt tegelijk met de wilsverklaring voorgelegd.
8a	Opstellen en verzenden afwijzingsbrief (basis)	VGI makelaar / taxateur	Opstellen en verzenden afwijzingsbrief
	vervolg juridisch traject (Toestand)		

Processchema verkopen van panden en gemeenteground op initiatief van de gemeente

Stap	Naam	Uitvoerende	Beschrijving
	Raadsbesluit inzake niet strategisch bezit (post)		
1	Onderzoeken feitelijke gegevens (basis)	VGI makelaar / taxateur	Onderzoeken feitelijke gegevens Om tot een verkoop te komen moeten tal van gegevens worden verzameld. Het verzamelen vindt veelal plaats in samenwerking met andere afdelingen of diensten.
2	Laten taxeren te verkopen onroerend goed (extern) (basis)	VGI makelaar / taxateur	Laten taxeren te verkopen onroerend goed (extern) Door een <u>extern taxateur</u> wordt een taxatierapport opgesteld.
3	Toetsen taxatie aan WOZ waarde (controle)	VGI makelaar / taxateur	De WOZ-waarde is een belangrijk aanknopingspunt, doch de taxateur beoordeelt of er factoren zijn die afwijking van de WOZ-waarde rechtvaardigen.
4	Vaststellen vraagprijs (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Op basis van advies makelaar/taxateur stelt het afdelingshoofd VGI de vraagprijs vast voor het verkopen object. Deze waarde is richtinggevend voor het onderhandelingsproces.
5	Verhuurd object? (machtigen)	VGI makelaar / taxateur	Verhuurd object?
6a	Te koop aanbieden aan huurder (basis)	VGI makelaar / taxateur	Te koop aanbieden aan huurder Indien het object verhuurd wordt, dan zal eerst contact gezocht worden met de huurder. Deze krijgt de mogelijkheid om het object te kopen. Heeft de huurder geen interesse dan zal overwogen worden of het in de markt zetten van het object een goed alternatief is.
7a	Onderhandelen met kandidaat koper (basis)	VGI makelaar / taxateur	Onderhandelen met kandidaat koper Onderhandelen met kandidaat koper vindt plaats door ten minst twee personen van de gemeente.
6b	Te koop zetten (machtigen)	Hoofd afdeling VGI	Te koop zetten Heeft de huurder geen interesse dan zal overwogen worden of het in de markt zetten van het object een



			goed alternatief is. Hoofd VGI besluit om het object te koop te zetten en geeft opdracht aan de VGI Makelaar om het proces ingang te zetten.
6c	Terugkoppeling wethouder (communicatie)	Hoofd afdeling VGI	Terugkoppeling wethouder Indien om wat voor de reden dan ook het hoofd VGI besluit om het object niet in verkoop te nemen, dan wordt dit teruggekoppeld naar het MT en wethouder.
7b	Afspraak met begeleidend makelaar (basis)	VGI makelaar / taxateur	Afspraak met begeleidend makelaar Met de makelaar die de verkoop van het object begeleid, worden afspraken gemaakt over de inhoud van de dienstverlening, de tariefstelling en het verloop van het proces. De afspraken worden vastgelegd in een offerte.
8	Afstemming met makelaar over biedingen (basis)	VGI makelaar / taxateur	Afstemming met makelaar over biedingen
9	Voorleggen biedingen aan hfd VGI (machtigen)	VGI makelaar / taxateur	Voorleggen biedingen aan hoofd VGI Hoofd VGI neemt besluit over het vervolg van de procedure.
	Verder met juridisch traject (Toestand)		
10	Vooroverleg met wethouder (communicatie)	Hoofd afdeling VGI	Vooroverleg met wethouder Het afdelingshoofd VGI heeft voorafgaande aan de juridische afwikkeling van de transactie een vooroverleg met de verantwoordelijke wethouder.

Juridische ontwikkeling transactie

Stap	Naam	Uitvoerende	Beschrijving
	Voortraject verkooptransactie (Toestand)		
1	Opstellen en versturen wilsverklaring kandidaat koper (basis)	Privaat jurist	Een wilsverklaring van de kandidaat koper wordt door de juridisch medewerker voorbereid.
	Getekende wilsovereenstemming (post)		
2	Toetsen op akkoord wilsverklaring (controle)	Privaat jurist	De wilsverklaring wordt alleen door de kandidaat koper ondertekend. (Niet namens de gemeente, om alle schijn van een overeenkomst te vermijden.)
	Richtlijnen mantelprocedure (buffer)		De afspraken vastgelegd in de mantelprocedure (gemeente afspraken) zijn van toepassing. De mantelprocedure regelt de communicatie intern (toetsing kwaliteit mantels) en stelt eisen aan de formulering van beslispunten.
3	Opstellen collegevoorstel tot verkoop (basis)	VGI makelaar / taxateur	Redigeren van het voorstel tot verkoop. Dit voorstel wordt via het MT aan B&W voorgelegd.
4	Besluitvorming door B&W (machtigen)	B&W	Besluitvorming door B&W De besluitvorming door B&W is eigenlijk een wilsverklaring van de gemeente tot verkoop (de aanvaarding van het verzoek).
5	Opstellen afwijzingsbrief	VGI makelaar /	



	(basis)	taxateur	
6	Toeleveren stukken aan de notaris (basis)	Privaat jurist	Toeleveren van de stukken aan de notaris en de kandidaat koper.
7	Melden aan GFA t.b.v. tijdige inning (communicatie)	Privaat jurist	Melden aan GFA t.b.v. tijdige inning: • inningsopdracht • kopie besluit B&W • afrekeningsnota notaris
8	Retour ontvangen en toetsen concept akte (controle)	Privaat jurist	Ontvangen en toetsen overdrachtstukken
	Concept transportakte (post)		
9	Regelen volmacht (basis)	Privaat jurist	Bevoegdheid voor het ondertekenen van een transportakte namens de gemeente ligt in beginsel bij de Burgemeester. Deze heeft het mandaat overgedragen naar de privaot jurist van de gemeente. De privaot-jurist kan het mandaat vervolgens via een volmacht overdragen aan de notaris (of een medewerker van dit kantoor).
	Passeren notariële akte (Toestand)		
10	Ontvangen en registreren afschrift definitieve akte (basis)	F & I	Ontvangen en registreren van het afschrift van de definitieve akte.
11	Check op volledigheid dossier (controle)	VGI makelaar / taxateur	Check op volledigheid van het verkoopdossier
12	Bewaken contractclausules (basis)	VGI makelaar / taxateur	Contractbewaking van bijzondere verplichtingen en/of termijnen die verlopen. Op basis van een door de jurist opgestelde lijst.
13	Archiveren afschrift definitieve akte en verkoopdossier (basis)	F & I	Archiveren afschrift van de definitieve akte en archiveren van het verkoopdossier.

Dossieropbouw

In de procesbeschrijving is tevens opgenomen op welke inhoud de aankoopdossiers dienen te hebben. De dossierinhoud dient te zijn:

- Verzoek om verkoop;
- Correspondentie onderhandelingen;
- Wilsverklaring(en);
- Getekende wilsverklaring;
- Besluitvorming college;
- Correspondentie notaris;
- Concept(en) notariële akte;
- Inningsopdracht;
- Taxatierapport(en);
- Afschrift van definitieve akte;
- Bericht van inschrijving in kadaster.

Nota Vastgoedbeleid, oktober 1996, vastgesteld 12 november 1996

In de Nota grondbeleid is opgenomen dat teneinde een slagvaardig beleid op de onroerend goed markt te kunnen voeren, is delegatie door de raad van aankopen tot een bepaald bedrag een vereiste. Middels het delegatiebesluit van 11 september 1996 is door de raad aan het college de bevoegdheid overgedragen van verwerving, ruil en vervreemding tot een maximum van f 500.000,-- , onder de voorwaarden dat er een krediet ter beschikking is gesteld, dat de begrotingspost is goedgekeurd, dan wel dat de exploitatie is vastgesteld. Voor wat betreft de

facilitaire verwerving kan hieraan worden voldaan, ten aanzien van de strategische verwerving niet.

Het uitgangspunt bij verkoop is dat de marktprijs moet worden betaald. Gronden bestemd voor duurzame bebouwing dienen in beginsel te worden verkocht. De uitgifte in erfpacht heeft niet de voorkeur. In het geval er sprake is van erfpacht dan wordt de prijs van de gronden bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde op het moment van uitgifte. De canon wordt om de 5 jaar herzien volgens het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie en volgt derhalve de inflatie.

Nota Grondbeleid "Passend grondbeleid in een dynamische omgeving", 27 november 2009

In deze nota wordt niet aangegeven wanneer het college al dan niet bevoegd is aankopen te doen en welke verdeling bestaat tussen de raad en het college. Wel wordt aangegeven dat locaties die in eigendom zijn en niet strategisch zijn, worden afgestoten. Gronden waarbij de gemeente middels privaatrechtelijke wijze regulerend wenst te kunnen blijven worden voor erfpacht beschikbaar gesteld, bij voorkeur middels de "Utrechtse methode".

Ten aanzien van het grondprijsbeleid wordt aangegeven dat meestal de residuele methode als de vergelijkingmethode wordt toegepast. Het grondprijsbeleid wordt gebaseerd op marktconforme prijzen waarvoor de residuele methode de meest geëigende is. Het beleid wordt in de vorm van een memo Grondprijsbeleid gegoten welke jaarlijks wordt geactualiseerd.

Memo's grondprijzen

Uit de diverse memo's Grondprijzen kunnen de navolgende methoden worden gehaald.

Type	Methodiek			
	2011	2012	2013	2014
Woningbouw	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Bedrijven	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Kantoren	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Detailhandel en horeca	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Overig niet commercieel	€ 130 per m ²	€ 130 per m ²	€ 130 per m ²	€ 130 per m ²
Overig commercieel	Residueel	Residueel	Residueel	Residueel
Snippergroen	< 15 m ² € 113	< 15 m ² € 115	100 m ² € 100	< 100 m ² € 100
	15 m ² - 50 m ² € 91	15 m ² - 50 m ² € 93	> 100 m ² taxatie	> 100 m ² taxatie
	> 50 m ² € 86	> 50 m ² € 87	minimaal € 100	minimaal € 100

Grondprijzen sociale woningbouw

Uit de diverse Memo's grondprijzen volgt dat de grondprijs voor sociale koopwoningen residueel wordt bepaald en dat de grondprijzen voor sociale huurwoningen uitgaan van een vaste grondprijs. Het beleid t.a.v. sociale huurwoningen is op 23 mei 2006 vastgesteld door B&W. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de grondprijs afhankelijk is van het aantal jaren dat de woning onderdeel uitmaakt van de sociale kernvoorraad van de gemeente Hilversum.

Aantal jaren dat de woningen als sociale huurwoning wordt gebruikt	1-1-2006	1-1-2011	1-1-2012	1-1-2013	1-1-2014
15	€ 20.000	€ 21.900	€ 22.300	€ 22.700	€ 23.200
20	€ 18.823	€ 20.600	€ 21.000	€ 21.400	€ 21.800
25	€ 17.647	€ 19.300	€ 19.700	€ 20.100	€ 20.500
30	€ 16.470	€ 18.000	€ 18.400	€ 18.700	€ 19.100
35	€ 15.294	€ 16.700	€ 17.100	€ 17.400	€ 17.700
40	€ 14.117	€ 15.400	€ 15.700	€ 16.100	€ 16.400
45	€ 13.500	€ 14.800	€ 15.100	€ 15.400	€ 15.700
50	€ 13.500	€ 14.800	€ 15.100	€ 15.400	€ 15.700



Snippergroen

In de gemeente is geen nota voor de verkoop van snippergroen voorhanden. Wel heeft de gemeente een "Project snippergroen" gehad welke door een extern bureau is uitgevoerd. De informatie die daarvan op de website is te vinden is onderstaand weergegeven.

In het project is snippergroen gedefinieerd als:

"Openbaar groen zonder belangrijke functie direct grenzend aan een woonperceel, tot een oppervlakte van 100m²".

De gemeente heeft het project gestart omdat een aantal bewoners in de wijken Hilversumse Meent en de buurt Kerkelanden stukken grond van de gemeente in gebruik hebben genomen. Met dit project wil de gemeente elk gebruik van gemeentegrond goed regelen. Bijvoorbeeld door in gebruik genomen gemeentegrond te verkopen aan de gebruiker. Dat was niet goed geregeld hetgeen leidde tot rechtsongelijkheid bij bewoners die betaald hadden voor eenzelfde strook snippergroen of geen gemeentegrond in gebruik hebben genomen. Hiernaast bestond de mogelijkheid voor bewoners die geen gemeentegrond in gebruik hebben een aanvraag in te dienen voor de aankoop van een strook snippergroen direct grenzend aan hun perceel.

Prijs snippergroen

De grondprijs voor snippergroen bedraagt € 100,- per m² kosten koper, tot een oppervlakte van 100 m². Het gaat om een vaste prijs, vastgesteld bij besluit van het college van 9 oktober 2012. Boven de 100 m² wordt de waarde van de gemeentegrond getaxeerd door een gemeentelijke taxateur.

Verkoopproces

Na ontvangst van het antwoordformulier bekijkt de gemeente of de gemeentegrond voor verkoop in aanmerking komt ('gemeentelijke goedkeuring'). Is verkoop mogelijk dan wordt een verkoopvoorstel verzonden. De koper heeft dan 2 weken de tijd om het voorstel te ondertekenen. Na ontvangst daarvan worden de stukken naar de notaris verzonden en wordt een afspraak gemaakt voor levering, uiterlijk binnen 2 maanden na ontvangst van het formulier.

Gevallen waarin de verkoop van snippergroen niet mogelijk is

Niet altijd is de verkoop van snippergroen mogelijk. De goedkeuring wordt niet verleend indien:

- de gemeentegrond rond uw woning een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in de wijk is en behouden dient te blijven (beeldbepalend groen);
- het overblijvende groen na verkoop te klein is om goed te onderhouden (moet voldoende maat houden);
- er verkeerskundige bezwaren zijn tegen verkoop, bijvoorbeeld als er verkeersonveiligheid ontstaat door verkoop;
- er strategische bezwaren zijn, bijvoorbeeld als de te verkopen grond in de toekomst nodig is voor herinrichting;
- er straatmeubilair, riolering of kabels en leidingen in de te verkopen grond aanwezig zijn;
- er ten opzichte van naastgelegen woningen bij verkoop aan u, een onlogische moeilijk te onderhouden en slecht te handhaven kadastrale grens ontstaat (kantelenvorming);
- er overige planologische bezwaren zijn tegen verkoop, bv de grond dient openbaar en in eigen beheer van de gemeente te blijven;
- de te verkopen grond niet grenst aan uw eigendom;
- u de woning huurt.

Memo grondprijzen

Naast bovenstaand wordt in de Memo's grondprijzen tevens ingegaan op het snippergroen.

Memo grondprijzen 2012

In deze memo staat opgenomen dat de basis voor de gronduitgifte voor snippergroen is vastgelegd in de Notitie Snippergroen 2005. Voor de verkoop van snippergroen wordt een vaste prijs gehanteerd op grond van een B&W besluit van 25 april 2006. Hierbij zijn een aantal randvoorwaarden gesteld en is de prijs afhankelijk gesteld van de oppervlakte. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Per juni 2011 worden in de gemeente de volgende prijzen gehanteerd voor snippergroen:

- | | |
|---|-----------|
| – Prijs per m ² voor de eerste 15 m ² | € 115,00; |
| – Prijs per m ² voor 16 t/m 50 m ² | € 93,00; |
| – Prijs per m ² voor 51 t/m 100 m ² | € 87,00. |

Voor percelen groter dan 100 m² dient een makelaarstaxatie te worden opgesteld. De minimumprijs is niet lager dan € 87,00 per m².

Memo Grondprijzen 2013

In deze memo is opgenomen dat de gemeente in 2012 is gestart met de aanpak van illegaal in gebruik genomen gemeentegrond. Bij raadsinformatiebrief van 16 oktober 2012 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. Dit heeft onder andere geleid tot een aangepaste prijs voor de aankoop van snippergroen.

Per januari 2013 wordt in de gemeente een vaste prijs gehanteerd voor snippergroen:

- Prijs per m² voor de eerste 100 m² € 100,00

Voor percelen groter dan 100 m² dient een makelaarstaxatie te worden opgesteld. De minimumprijs is niet lager dan € 100,00 per m².

Bijlage 3: Longlist

Bijlage 4: Lijst van geïnterviewden

Onderstaand een lijst van de geïnterviewde personen. Naast de interviews m.b.t. de transacties die op de shortlist staan, zijn ook meer algemene interviews gehouden. E.e.a. is onderstaand weergegeven.

- Carl Pothuizen, financieel controller;
- Dennis Dix, taxateur/makelaar;
- Hans van Roekel, projectleider;
- Ine Tibosch, projectleider;
- Inge de Vries, gemeentesecretaris;
- Jan Rensen, oud wethouder;
- Jos Elders, jurist;
- Karel Kooistra, projectleider;
- Lute Feenstra, planeconoom;
- Machteld de Jong, projectleider;
- Marcel van Wingerden, planeconoom;
- Maud Naaijken, projectleider;
- Maud van Vliet, projectleider
- Paul Schuurmans, hoofd afdeling Projectmanagement (thans teammanager SoZa WMO);
- Remmet van Mil, hoofd van afdeling P&C en controller dienst Stad (nu Business controle);
- Ruud van Wessel, projectleider;
- Wimar Jaeger, wethouder;
- Wolter Bokelman, projectleider.

Bijlage 5: Factsheets

	Transactiegegevens	
	Adres	1 ^e Loswal 24
	Transactieprijs	€ 1.350.000
	Transactiedatum	18 januari 2013
	Aankoop / verkoop	Aankoop
	Omschrijving	Gemeentewerf
	Project	Gemeentewerf
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	N.v.t.
Doel van de transactie		
Doel	Aankoop gronden van PostNL t.b.v. de realisatie van de nieuwe huisvesting voor de Electro Mechanische Groep (i.v.m. verkoop gemeentewerf, locatie Mussenstraat).	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
6 februari 2012	Nota aan College Nota met de uitleg waarom een nieuwe huisvesting voor de EMG van de gemeente (gemeentewerf) nodig is. In de nota is een afweging van mogelijke locaties opgenomen, alsmede een onderbouwing van de keuze voor het object 1 ^e Loswal 24.	
21 februari 2012	Collegebesluit Besluit voor het aangaan van de onderhandelingen met de eigenaar van het object 1 ^e Loswal 24 te Hilversum, zijnde Post NL. Het besluit is ondertekend door de gemeentesecretaris.	
7 maart 2012	Raadsinformatiebrief. In de brief wordt de raad op de hoogte gesteld van de noodzaak voor een nieuwe huisvesting voor de EMG. In de brief wordt gesproken over het nieuwe perceel en een locatie in Hilversum, maar 1 ^e Loswal 24 wordt niet genoemd. Reactie gemeente Hilversum: Het klopt dat er in de raadsinformatiebrief geen melding van de locatie 1 ^e Loswal 24 aangegeven is. De nota aan B&W was vertrouwelijk gezien de onderhandelingen die nog moesten beginnen. Daarom is ook, om onderhandelingstechnische redenen, in de raadsinformatiebrief de locatie niet genoemd. In de raadsinformatiebrief is bij het vervolgtraject aangegeven dat de kredietaanvraag via de commissie en raad zal verlopen en dat dan ook het resultaat zal worden aangegeven.	
April 2012 – augustus 2012	In deze periode worden de onderhandelingen gevoerd en worden er diverse biedingen en tegenbiedingen gedaan. De vraagprijs van PostNL bedraagt € 1.480.000. De laatste bieding PostNL bedraagt € 1.340.000 k.k. In het dossier is geen taxatie aangetroffen. Reactie gemeente Hilversum: Er is door een interne taxateur van de afdeling Vastgoed & Geo-Informatie een taxatie van de locatie gemaakt. Een exemplaar van die taxatie is toegezonden. Opmerking NEXT: Geen externe taxatie uitgevoerd. De berekening van de interne taxateur is niet aan te merken als een taxatie als bedoeld in de Handreiking grondtransacties en staatsteun.	
1 oktober 2012	Bevestiging aan PostNL, door het hoofd van de afdeling Openbare Werken, dat de gemeente akkoord gaat met de Okoop van het object 1 ^e	

	Loswal 24 tegen een bedrag van € 1.340.000 k.k., onder voorbehoud van het akkoord van de raad (raadsvergadering 12 december 2012).
20 november 2012	Collegebesluit inzake nieuwe huisvesting EMG Het college besluit in te stemmen met een nieuwe locatie voor de EMG, o.a. door de aankoop van het object 1 ^e Loswal 24. Het besluit is ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris.
19 december 2012	Raadscommissie inzake nieuwe huisvesting EMG De raadscommissie vergadert over een nieuwe locatie voor de EMG, o.a. door de aankoop van het object 1 ^e Loswal 24 van PostNL. De fracties GrL, SP en CDA maken een voorbehoud, de andere fracties stemmen in. Het besluit is ondertekend door de griffier.
9 januari 2013	Raadsbesluit inzake de nieuwe huisvesting EMG De raad besluit conform het collegevoorstel. Het raadsbesluit is ondertekend door de voorzitter en de griffier.
18 januari 2013	Levering Op 18 januari 2013 vindt het transport bij de notaris plaats. Namens de gemeente is de heer Roseval gevolmachtigd, De volmacht is getekend door de juridisch medewerker. In de leveringsakte wordt melding gemaakt van een koopovereenkomst d.d. 14 januari 2013. Deze is in het dossier niet aangetroffen. De koopsom in de leveringsakte bedraagt € 1.350.000 terwijl in de besluitvorming van het college en de raad een bedrag van € 1.340.000 wordt genoemd. Reactie gemeente Hilversum: - Het getekende exemplaar van de koopovereenkomst is bijgevoegd. Tevens is een exemplaar daarvan naar de afdeling ID, archief, gestuurd, om alsnog in het dossier op te nemen. - Het verschil in bedrag leveringsakte (en koopovereenkomst) ad. € 1.350.000 en college- en raadsvoorstel ad. € 1.340.000. Bij het opstellen van het college- en raadsvoorstel was er in principe overeenstemming met PostNL over een koopsom van € 1.340.000, waarbij de afspraak was e.e.a. voor 1-1-2013 af te handelen. Uiteindelijk bleek dat de bestuurlijke besluitvorming in de raad eerst begin januari 2013 plaats vond. PostNL gaf aan dat daarmee niet voldaan was aan de afspraken en wilde nieuwe onderhandelingen opstarten. Na enkele gesprekken is, gezien de latere levering dan 1-1-2013 overeengekomen de koopprijs te bepalen op € 1.350.000. Die verhoging paste binnen het door de raad beschikbare totaal krediet van € 2.308.000, waarvan de aankoopprijs maar één onderdeel was, reden waarom dit niet achteraf alsnog naar de raad gecommuniceerd is. Opmerking NEXT: Gestuurd op inpassing binnen totaalbudget, niet op marktconformiteit van de prijs

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Nota aan College noodzaak aankoop	Ja
Collegebesluit start onderhandelingen	Ja
Raadsinformatiebrief	Ja
Taxatie	Een interne taxatie is nagezonden, een externe taxatie ontbreekt
Collegebesluit inzake aankoop	Ja
Raadsbesluit inzake aankoop	Ja
Koopovereenkomst	Niet in dossier, nagezonden

Leveringsakte	Ja
Opmerkingen	



Transactiegegevens	
Adres	Bachlaan 28
Transactieprijs	€ 40.000
Transactie datum	12 juni 2014
Omschrijving	Verkoop snippergroen
Project	Snippergroen
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	N.v.t.

Doel van de transactie	
Doel	De verkoop van de gronden is een gevolg van het project Snippergroen binnen de gemeente.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
22 oktober 2012	De gemeente constateert dat 442 m ² groen door de bewoner van Bachlaan 28 onrechtmatig in gebruik is genomen. De gemeente constateert eveneens dat woning te koop staat. De gemeente geeft in brief aan eigenaar aan dat er een project voor verkoop snippergroen is (gereduceerd tarief van € 100/m ² tot max. 100 m ²). De waarde van de m ² boven 100 m ² zullen worden getaxeerd door gemeentelijk taxateur.
23 november 2012	Contact tussen gemeentelijk taxateur (Dix) en nieuwe eigenaars Bachlaan 28 (levering 14-12-2012).
5 december 2012	Taxateur meldt aan eigenaar dat het bod van nieuwe eigenaar van € 40.000 voor de grond is aanvaard. Opmerking NEXT: Gemeente heeft eerste bod gedaan (bedrag onbekend, ging per telefoon). Tegenbod van eigenaar is € 40.000.
20 december 2012	Hoofd vastgoed en geo informatie stuurt koopvkv. naar kopers. In begeleidend schrijven staat dat gemeentelijk taxateur de grond heeft getaxeerd tegen € 40.000. Opmerking NEXT: Interne waardering (niet in dossier) op basis van verkoop snippergroen aan belendende percelen. Overigens maakt de grond deel uit van een ecologische zone. De eigenaar mag er niets mee.
10 december 2012 tot 22 maart 2013	Gemeente en koper hebben meermaals contact over betalingsregeling. De koper zal de koopprijs in 12 gelijke maandstermijnen van € 3.333,34 betalen.
15 april 2013	Koopovereenkomst door beide partijen getekend. Namens gemeente Hoofd vastgoed en geo informatie. Volmacht d.d. 5-6-2012. Opschortende voorwaarde: instemming College
18 april 2013	Collegebesluit. Ondertekend door wethouder, portefeuillehouder grondzaken.

12 juni 2014	Levering. Koper heeft in termijnen de koopprijs aan notaris voldaan. Namens gemeente: Van Kesteren, gevolmachtigd door De Jong. Opmerking NEXT: Volmacht ontbreekt
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Informatie project snippergroen	Deels
Taxatie	Nee
Informatie omtrent bod	Nee
Besluit acceptatie prijs	Nee
Volmacht	Nee
Opmerkingen	
De gemeente heeft inmiddels wel stukken ter beschikking gesteld, maar het zijn geen originele en ook geen getekende stukken.	

	Transactiegegevens	
	Adres	De Meent
	Transactieprijs	€ 3.982.900
	Transactie datum	25 april 2008
	Omschrijving	Verkoop gronden aan Johan Matser Projectontwikkeling B.V. (nadien a.g.v. fusie Synchroon B.V.)
	Project	Hilversumse Meent, zijnde een brede schoolcombinatie, 27 eengezinswoningen en 68 appartementen
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	?
Doel van de transactie		
Doel	De realisatie van een combinatieschool. De transactie heeft als doel om de grond t.b.v. het project Hilversumse Meent te verkopen ter financiering van de combinatieschool.	
Voorgeschiedenis op basis van het interview	Begin jaren '90 was er een DPO die aangaf dat het winkelapparaat in De Meent aanpassing behoefde. De supermarkt moest groter en het moest meer extrovert worden. Matser heeft het initiatief genomen maar tegenover de kosten moesten ook baten staan. Om die reden kwamen er extra woningen. Daarna is gekeken naar de schil of daar ook nieuwbouw zou kunnen komen. Na veel onderhandelingen is in 2004/2005 besloten om de 2^e fase in te gaan en had Matser er al geld ingestoken. Partijen hadden intentieovereenkomst gesloten en nadien een samenwerkingsovereenkomst. Ter plaatse waren een viertal scholen aanwezig en de gemeente wilde nieuwbouw. Dat was in eerste instantie niet haalbaar maar door het vertrek van 1 school bleek e.e.a. toch te kunnen. De gemeente heeft de bouw aanbesteed maar alle inschrijvers bleken ruim boven de raming te zitten. De gemeente kon het verschil niet dekken en het zou erop neerkomen dat het niet door kon gaan. Besloten is om de constructie aan te passen. Na lang onderhandelen heeft Matser ook nog een bijdrage gedaan omdat in de tussentijd de V.O.N.-prijzen van de woningen waren gestegen.	
3 mei 2006	Brief van Matser Matser is bereid om in aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst van oktober 2005 eenmalig een bedrag boven op de grondsom te betalen van € 100.000.	
14 juni 2006	Brief van Matser Matser is bereid om eenmalig een bedrag van € 175.000 bij te dragen in het tekort op het aanbestedingsresultaat van de school bovenop de koopsom.	
21 mei 2007	Nota voor B&W In de nota wordt melding gemaakt van de samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat dat Matser bouwrijpe grond afneemt voor de realisatie van 95 woningen. Matser betaalt € 2.850.000 bij het opleveren van de nieuwe school en € 900.000 bij het opleveren van de infrastructuur. Hiernaast betaalt Matser € 175.000 extra. De gemeente geeft dus aan dat de koopsom van de grond uit de samenwerkingsovereenkomst wordt verhoogd tot	

	€ 3.895.000. Tevens wordt melding gemaakt om akkoord te gaan met de nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Verderop in de nota wordt weer wel een bedrag van grondopbrengst genoemd van € 3.925.000. De gemeente geeft aan dat op basis van V.O.N.-prijzen de grondwaarde residueel is bepaald. Door alle perikelen waren deze echter veel hoger geworden, maar er heeft geen nieuwe residuele berekening plaatsgevonden alleen verhoging van het bod met € 175.000. De nieuwe grondprijs is bepaald samen met de wethouder. Gesteld wordt dat de grondprijs hoger had kunnen zijn. Het is een bestuurlijke kwestie geweest. Opmerking NEXT: In de genoemde bedragen bestaat een verschil van € 30.000. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat in het bedrag van € 2,85 mln. (oude overeenkomst) een bedrag is opgenomen aan verhuiskosten terwijl deze later apart worden genoemd. Tijdens het interview wordt een vergelijking tussen de oude en nieuwe koopsom en door de gemeente toegelicht.
juli en augustus 2007	Diverse mantel, B&W-voorstellen, B&W-aantekening omtrent de samenwerkingsovereenkomst. Er wordt aangegeven dat de oude vervalt en een nieuwe wordt overeengekomen, doch geen bericht over transactiesom, wel over dekking en tekort. De transactiesom wordt expliciet genoemd in het raadsvoorstel maar niet in de B&W-stukken, behoudens als bedrag in de samenwerkingsovereenkomst. B&W besluit op 28 augustus 2007 akkoord te gaan met voorstel en na raadsbesluit dus ook akkoord te gaan met de nieuwe samenwerkingsovereenkomst en dus met de daarin genoemde transactieprijs.
12 september 2007	Raadsvoorstel en raadsbesluit Gelijke inhoud als nota voor B&W d.d. 21 mei 2007. Tevens in raadsbesluit kredietaanvraag. De raad besluit akkoord te gaan.
28 november 2007	Samenwerkingsovereenkomst Verkoop van de percelen a 1284, 1285, 1286 en 1767, alleen gedeeltelijk, totaal oppervlakte 15.405 m². Koopsom bedraagt € 3.895.000 te verhogen met verhandelingskosten ter grootte van € 57.900 en maximaal € 30.000 met de schoolverhuiskosten, derhalve in totaal maximaal € 3.982.900. Het bedrag voor verhuiskosten is een maximaal door Synchron te betalen bedrag en wordt voldaan op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. Volgens een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst bedragen die € 18.421,42. De gemeente geeft aan dat het bedrag in de bijlage niet het daadwerkelijke bedrag is maar dat het bedrag een aantal onderdelen vertegenwoordigt die in ieder geval zijn begrepen in de € 30.000. De verhuizing moest nog plaatsvinden. Het gehele bedrag is uiteindelijk betaald en de gemeente daarvoor een aantal stukken nagezonden. Volgens de samenwerkingsovereenkomst moet Matser de openbare ruimte bouw- en woonrijp maken. Het budget daarvoor is € 900.000. Bedragen excl. btw. De gemeente geeft aan dat de veronderstelling was dat als Matser dit zou doen, het goedkoper zou zijn. De betreffende € 900.000 is op basis van een raming van het ingenieursbureau van de gemeente. De gemeente diende een fiscaal reële koopsom voor de grond aan Matser

	te voldoen. Om een en ander budget neutraal te laten uitpakken is de koopsom eerst met het betreffende bedrag verhoogd en het later als vergoeding aan Matser te kunnen betalen. De gemeente moest wel de btw betalen. Opmerking NEXT: De gemeente koopt de grond tegen hetzelfde bedrag (€ 900.000) als waarvoor door Matser een raming is gemaakt voor de kosten. Hoewel volgens de gemeente e.e.a. met gesloten beurzen geschiedt, moet worden gesteld dat indien de kosten van Matser lager zijn geweest de gemeente de openbare ruimte te duur heeft aangekocht omdat de koopsom van de grond door de gemeente een vast bedrag was. De gemeente geeft als reactie dat de koopsom voor Matser vooraf is verhoogd met de geraamde kosten voor de openbare ruimte, zodat per saldo voor de gemeente de openbare ruimte om niet wordt ingericht. Indien de kosten lager waren geweest dan zou de koopsom voor Matser ook lager zijn geweest. De gemeente krijgt de openbare ruimte om niet en de btw wordt wel verrekend.
30 november 2007	Brief van wethouder B. Hammer aan de raad In de brief wordt melding gemaakt van de spoedige afronding van de bouw van de school en de sloop van de bestaande school en het bouwrijp maken t.b.v. de bouw van de woningen.
4 december 2009	Volmacht aan CMS voor aankoop openbaar gebied Jos Elders geeft volmacht aan CMS om de eigendomsoverdracht te bewerkstelligen, zijnde de uitvoering van het collegebesluit, , zijnde de openbare ruimte in het project, voor een bedrag van € 900.000. De koopsom zelf wordt voldaan door verrekening zodat op de factuur alleen de verschuldigde btw is opgenomen. de betreffende akte (in dossier aanwezig) is gepasseerd op 17 december 2009.

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Besluit start project	Nee
Besluit en stukken selectie marktpartij	Nee
Strategisch/niet strategisch	Nee
Taxatie	Nee
Samenwerkingsovereenkomst oud	Nee
Samenwerkingsovereenkomst nieuw	Ja
Akte van levering	Ja

Opmerkingen
Het is niet duidelijk of de gronden op het "Overzicht af te stoten / te behouden bezit" staan. Op dit overzicht staat wel een aantal maal Hilversumse Meent met "Randvoorwaarden" maar kadastraal is het verkochte object bekend als De Meent.
In het interview wordt aangegeven dat er wellicht meer te halen was m.b.t. de grondprijs, doch dat e.e.a. een bestuurlijke kwestie was. Hierbij wordt tevens aangegeven dat veel van hetgeen mondeling tussen partijen is besproken niet op papier is gezet, er was geen echte projectorganisatie voor dit project en de contacten die er waren liepen via een stuurgroep, het ging om afhandelen en niet alles staat om die reden in de dossiers.
De gemeente heeft de keuze gemaakt om de openbare ruimte door Matser te laten maken. De eigen interne dienst was beduidend duurder en die zette geen eigen mensen in maar zou het ook aanbesteden. Ze hebben alleen voorbereiding en toezicht gedaan.



Transactiegegevens	
Adres	Eemnesserweg 107
Transactieprijs	€ 650.000
Transactiedatum	4 juni 2012
Omschrijving	Verkoop van een buiten gebruik gestelde school
Project	N.v.t.
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	N.v.t.

Doel van de transactie	
Doel	De verkoop betreft een buiten gebruik gestelde school t.b.v. een broedplaats voor creativiteit en beeldcultuur.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
Maart 2011	Plan van aanpak schoolgebouw 'Kruispunt' aan de Eemnesserweg 107 te Hilversum, van Kappelle Onroerend Goed. In het Plan van Aanpak wordt een verkoopstrategie bepaald. Tevens is een waardering in twee scenario's opgegeven: - Maatschappelijk/kantoren: € 755.000 - Wonen: € 600.000 Alleen het scenario 'Wonen' is (enigszins) onderbouwd.
Oktober 2011	Plan van aanpak schoolgebouw 'Kruispunt' aan de Eemnesserweg 107 te Hilversum, van Kappelle Onroerend Goed. In het Plan van Aanpak wordt een verkoopstrategie bepaald. Tevens is een waardering in verschillende scenario's opgegeven: - Maatschappelijk: € 680.000 - Wonen: € 560.000 - Creatieve bedrijvigheid: € 620.000 Alleen het scenario 'Wonen' is (enigszins) onderbouwd.
14 november 2011	Brief van Mark Janssen (European Communication Projects BV) met daarin bod van € 600.000 op 'Kruispuntschool aan de Eemnesserweg 107'.
23 november 2011	Brief van Mark Janssen met toelichting op bod. Het pand moet een 'broedplaats voor creativiteit en beeldcultuur' worden. Schoolverlaters en starters kunnen 3 jaar lang een ruimte of bureau huren in het pand.
22 december 2011	Brief van Mark Janssen met verhoogd bod van € 650.000. Koper wordt Mark Janssen Holding.
8 maart 2012	Mark Janssen tekent wilsverklaring tot aankoop.
19 maart 2012	Nota aan College. Hierin wordt voorgesteld het pand aan Mark Janssen te verkopen voor € 650.000. Opmerking NEXT: Taxatie ontbreekt in dossier College stemt in met verkoop (ondertekend door burgemeester en gemeentesecretaris).

26 maart 2012	Nota aan College Voor verkoop zal eerst de school moeten worden overgenomen van Stichting Proceon voor Prot. Chr. Onderwijs, die het pand niet meer gebruikt.
24 april 2012	College gaat akkoord met formele buitengebruikstelling van het pand. De verklaring tot buitengebruikstelling door Proceon wordt door de gemeente en Proceon ondertekend (namens gemeente: Broertjes).
25 april 2012	Gemeente tekent wilsverklaring. Opmerking NEXT: Niet duidelijk wie getekend heeft
?	Registerverklaring bij notaris waarbij de school officieel in eigendom van gemeente komt. Opmerking NEXT: Alleen concept in dossier
16 mei 2012	Volmacht tot verkoop Gemeente machtigt medewerkers van notariskantoor tot verkoop. Namens gemeente getekend door Elders.
4 juni 2012	Leveringsakte (nagezonden)

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Brief bieding	Ja
Taxatie	Nee, twee versies van een plan van aanpak voor verkoop zijn nagezonden.
Besluit verkoop	Ja
Besluit buitengebruikstelling school	Ja
Wilsverklaring tot verkoop	Ja
Registerverklaring	Nee, alleen concept
Leveringsakte	Nee, nagezonden

Opmerkingen NEXT
De twee versies van het Plan van aanpak die zijn nagezonden kennen een summier waardebepaling. In feite betreft het een benaderingswijze met betrekking tot de eventuele verkoop en niet een taxatie. Weliswaar wordt de verwachte opbrengst per bestemming aangegeven doch zonder enige vorm van onderbouwing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de marktwaarde wordt beschreven en dat is in het kader van staatssteun belangrijk. In beide stukken is alleen het scenario 'Wonen' onderbouwd. Deze onderbouwing bestaat uit anderhalve volzin. De taxateur werkt echter met een grondquote, terwijl volgens de Nota grondbeleid de waarde residueel had moeten worden berekend. Uitgaande van sloop en nieuwbouw dan levert een residuele benadering een vergelijkbaar bedrag op. Uitgaande van renovatie (hetgeen wellicht passender zou zijn vanwege de status als gemeentelijk monument) ligt de marktwaarde voor wonen beduidend hoger, namelijk rond de € 0,85 mln. De totale verkoopopbrengst is € 2,24 mln. (16 x € 140.000). Renoveren kost circa € 800 per m². Uitgaande van 1.111 m² bedragen de renovatiekosten naar woningbouw circa € 0,88 mln. exclusief bijkomende kosten en btw. Inclusief bijkomende kosten en btw bedragen deze kosten € 1,34 mln. Voor de grond resteert dan circa € 0,9 mln. inclusief en € 0,85 mln. exclusief overdrachtsbelasting. Ambtelijk had dit geconstateerd moeten worden, i.v.m. staatssteun omdat opdracht is gegeven voor de bepaling van de marktwaarde. In het interview met de oud wethouder wordt aangegeven dat Janssen plannen had voor het gebouw, welke konden rekenen op steun vanuit de gemeente, en dat dit het 1^e gebouw was dat Janssen zou aankopen. De taxatie met de bestemming maatschappelijk lag ruim boven de

boekwaarde van de gemeente. De oud wethouder geeft aan dat er geen markt was voor woningen op dat moment. De oud wethouder geeft aan dat het college de knoop door hakt voor welk doel het pand verkocht ging worden en daarmee met welke prijs rekening werd gehouden bij de onderhandelingen. Het was een politieke keuze omdat ze achter het plan van Janssen stonden. De oud wethouder zei dat het college zich ergens op moest baseren en dat was de taxatie van Kapelle. Er was alleen een plan voor maatschappelijk en dan werd alleen gekeken naar die waarde. Ook al was de marktwaarde voor wonen hoger dan zou nog steeds dezelfde keuze zijn gemaakt. De gemeente ging voor een mooi plan en snelle realisatie. Uiteindelijk is een prijs onderhandeld omdat dat de maximale prijs was die Janssen kon betalen.

	Transactiegegevens	
	Adres	Herenstraat (Hilvertshof)
	Transactieprijs	€ 1
	Transactiedatum	15 oktober 2007
	Omschrijving	Transactie t.b.v. de realisatie van een toerit naar een parkeergarage
	Project	
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Plan in ontwikkeling
Doel van de transactie		
Doel	De transactie was nodig om een nieuwe toerit naar de parkeergarage van het winkelcentrum Hilvertshof te realiseren.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
16 juni 2006	Brief van gemeente (Vermeulen) aan Kroonenberggroep inzake gemaakte afspraken toerit parkeergarage Winkelcentrum Hilvertshof: 1. Kroonenberg Groep betaalt helft gemaakte kosten van nieuwe toerit (€ 238.500) 2. Gemeente betaalt volledig de kosten voor achterstallig onderhoud (€ 208.000) Na realisatie en oplevering van de nieuwe toerit wordt de oprit (oud- en nieuwdeel) voor € 1 aan Kroonenberg Groep overgedragen.	
23 februari 2007	Gemeente (Vermeulen) stuurt Kroonenberg Groep een concept koopovereenkomst Opmerking NEXT: Niet in dossier	
26 juni 2007	Collegevoorstel. College besluit tot verkoop. Ondertekend door burgemeester en gemeentesecretaris.	
3 juli 2007	Gemeente ondertekent koopovereenkomst. Opmerking NEXT: Niet duidelijk wie er getekend heeft	
14 augustus 2007	Volmacht tot verkoop. Gemeente machtigt medewerkers van notariskantoor tot verkoop. Opmerking NEXT: Niet duidelijk wie de volmacht getekend heeft.	
12 oktober 2007	Levering bij notaris	
Aanwezigheid stukken		
Stuk	Aanwezig	
Koopovereenkomst	Ja	
Akte van levering	Ja	
Besluit verkoop	Ja	
Opmerkingen		

	Transactiegegevens	
	Adres	Hoge Naarderweg 8 en Melkpad 51
	Transactieprijs	€ 1.000.000
	Transactie datum	24 januari 2008
	Omschrijving	Verkoop panden Hoge Naarderweg 8 en Melkpad 51
	Project	
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	
Doel van de transactie		
Doel	Het betreft de verkoop van het object Hoge Naarderweg 8 en Melkpad 51 welke samen een WOZ-object vormen.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
23 september 2002	Taxatierapport DTZ DTZ heeft de panden getaxeerd in verband met de verkoop/verhuur en andere mogelijke interne doeleinden. De taxatie geeft een vrije verkoopwaarde aan van € 875.000 per 1 september 2002. De hoogste waarde wordt vertegenwoordigd door het gebruik als kantoorpand.	
6 juli 2005	Raad stemt in met uitvoeringskrediet (her)huisvesting raadhuseiland. Verkoop van enkele villa's moet de kosten dekken. Hoge Naarderweg 8 en Melkpad 51 zijn twee van de vier te verkopen panden.	
2 juni 2006	Taxatierapport De Koster cs Makelaars Waarde bij voortzetting kantoorfunctie (beide panden): € 870.000. Waarde bij herbestemming naar woondoeleinden: € 1.000.000 (in totaal voor beide panden). Taxateurs zijn beëdigd. Opmerking NEXT: Waardebepaling niet nader gedetailleerd (behalve 'comparatief bepaald')	
10 juli 2007	Brief van dhr. en mw. Rees-Horssius waarin is aangegeven elk ander bod met € 50.000 te overbieden. Opmerking NEXT: Dit was een bod bij verkoop als woonhuis. Vanuit milieu-inspectie werd aangegeven dat bestemming 'wonen' op deze locatie niet mogelijk was, vanwege geluidsnorm.	
25 september 2007	Wilsverklaring tot koop door Van Wilsom Projecten BV. Aankoopbedrag € 1.000.000 Opmerking NEXT: Van Wilsom waarschijnlijk door makelaar aangedragen	
22 oktober 2007	Nota aan College	
30 oktober 2007	College besluit over te gaan tot verkoop. Notariële afhandeling wordt aan gemeentesecretaris overgedragen. Ondertekend door gemeentesecretaris.	
24 januari 2008	Levering.	

	Namens gemeente: Adriaans-van Erd, gevolmachtigd door gemeente. Volmacht getekend door gemeentesecretaris.
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Besluit verkoop	Ja
Taxatie	Ja uit 2002
Onderbouwing niet aannemen bod Rees	Nee
Communicatie en onderbouwing verkoop aan Van Wilsum	Nee
Wilsovereenstemming Van Wilsum	Ja
Akte van levering	Ja
Opmerkingen	
De gemeente heeft diverse stukken m.b.t. de gemeentelijke huisvesting uit de periode november 2006 tot en met februari 2007 nagezonden. Het gaat dan om de gevolgen van de opgelopen vertraging door het bezwaar tegen de plannen om het pand Oude Enghweg 23 om te bouwen. Uit een beslissing van B&W van 19 december 2006 valt op te maken een wethouder stelt dat het wat slordig is dat achteraf is gebleken dat de verkoop van panden als woning niet kan ingevolge het bestemmingsplan. Een andere wethouder geeft aan dat het bestemmingsplan zelf de verkoop niet verbiedt maar de milieubelasting de woonfunctie aan het Melkpad belemmert. Een wethouder stelt vraagtekens bij de lagere taxaties. Een andere wethouder geeft aan dat ze m.b.t. het pand Melkpad 51 zal uitgaan van de hoogste opbrengst, hetgeen betekent dat het pand ook als kantoor kan worden verkocht in plaats van als kantoor/woning zoals nu in het voorstel staat. In het raadsvoorstel van 7 februari 2007 staat opgenomen de verbouwing van Oude Enghweg 23 mogelijk wordt door de verkoop van een drietal panden. Deze drie panden zijn volgens het raadsvoorstel in 2002 getaxeerd voor ca € 4,1 mln., uitgaande van verkoop als kantoorpand. Als handreiking naar de omwonenden is door het college besloten om het pand Melkpad 51/Hoge Naarderweg 8 als 2 woningen te gaan verkopen. Hierdoor komt de totaalopbrengst lager uit van de 3 panden, namelijk ca € 3,5 mln. Gesteld wordt verder dat dit achteraf niet mogelijk bleek omdat de woonfunctie bij Melkpad 51 vanwege de milieubelasting wordt belemmerd. Voorgesteld wordt om de bestemming van Hoge Naarderweg 8 te wijzigen in een woonfunctie en de bestemming van Melkpad 51 te handhaven als kantoorfunctie. Bij gesplitste verkoop als woning zijn de 2 panden getaxeerd op € 1 mln. Bij verkoop als één pand met een dubbelfunctie wordt een waardedaling verwacht van ca. € 2 ton.	



Transactiegegevens	
Adres	Hoogstraat 8
Transactieprijs	€ 119.000
Transactiedatum	23 juli 2010
Omschrijving	Woning
Project	Losse verkoop
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Afstoten

Doel van de transactie	
Doel	Het betreft een niet-strategisch en dus af te stoten object.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
1 april 2010	De woning aan de Hoogstraat 8 komt vrij doordat de zittende huurder de huurovereenkomst heeft opgezegd. Het betreft een woning in het niet-strategisch bezit, met veel achterstallig onderhoud. De woning wordt via makelaar Kappelle Onroerend Goed ter verkoop aangeboden. In het dossier is geen lijst met niet-strategisch vastgoed aanwezig. Reactie gemeente Hilversum: De lijst met niet-strategisch bezit alsmede het raadsbesluit d.d. 7-4-2004 (is gevonden in dossier 1990 – 2005 plaatsingsnummer 0312) zijn nagezonden.
?	Benaderingswijze verkoop Kappelle Onroerend Goed heeft de benaderingswijze voor de verkoop van het pand Hoogstraat 8 opgesteld. De woning zal ook op Funda worden aangeboden. Kappelle Onroerend Goed heeft de woning getaxeerd tussen € 105.000 en € 115.000 k.k., de vraagprijs wordt vastgesteld op € 119.000 k.k. Het achterliggende taxatierapport ontbreekt in het dossier. Reactie gemeente Hilversum: Het taxatierapport is bijgevoegd. Deze zat gewoon in dossier Hoogstraat 8 S0000002218(2010). Opmerking NEXT: Het betreft hier geen taxatie, maar een offerte van de makelaar waarin naast de verkoopstrategie en de beoogde courtage ook een waarde genoemd wordt. Achterliggende bepaling/aannames ontbreken.
14 juni	Nota aan college Een koper heeft aangegeven de woning voor de vraagprijs te willen kopen.
6 juli 2010	College besluit Het college besluit conform het aanbod de woning tegen de vraagprijs te verkopen. Het besluit is ondertekend door de gemeentesecretaris en de burgemeester.
7 juli 2010	Ondertekening koopovereenkomst Uit het dossier blijkt niet geheel door wie de koopovereenkomst is getekend.

	Reactie gemeente Hilversum: Jos Elders heeft getekend op basis van mandaatbesluit.
6 augustus 2010	Levering Namens de gemeente is de heer Niftrik als gevolmachtigde aanwezig. De volmacht is getekend door de directeur Stad.
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Lijst strategisch / niet-strategisch bezit	Hoogstraat 8 staat op de lijst als afstoten
Collegebesluit	Ja
Taxatierapport	Nee, wel een soort van verkoopstrategie/offerte
Opmerkingen	

	Transactiegegevens	
	Adres	Kamerlingh Onnesweg 148
	Transactieprijs	€ 6.114.971
	Transactie datum	13 december 2013
	Omschrijving	Verkoop van de brandweerkazerne aan de Veiligheidsregio
	Project	N.v.t
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	
Doel van de transactie		
Doel	Aan de verkoop lag een fiscaal motief ten grondslag, namelijk om geen btw terug te moeten betalen i.v.m. de bouw van de kazerne.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
2006 - 2008	Gemeente realiseert brandweerkazerne aan Kamerlingh Onnesweg 148.	
15 februari 2013	Brief van Veiligheidsregio aan gemeente Wet Veiligheidsregio's is veranderd. Dit heeft fiscale consequenties. Voor brandweerkazernes die gebouwd zijn na 1-1-2004 dienen gemeenten een deel van de gecompenseerde btw terug te betalen. Voor Hilversum betekent dit een bedrag van ruim € 5 ton. Er is een mogelijkheid om de terugbetaling te omzeilen door de brandweerkazerne voor 1-1-2014 aan de Veiligheidsregio over te dragen.	
11 maart 2013	Nota aan College Voorgesteld wordt om de brandweerkazerne over te dragen aan de Veiligheidsregio, om zo het fiscale nadeel te ontlopen. De overdracht vindt plaats tegen boekwaarde (€ 6.115.000)	
19 maart 2013	College besluit conform. Getekend door gemeentesecretaris.	
19 maart 2013	Brief aan Veiligheidsregio inzake collegebesluit	
29 oktober 2013	B&W-voorstel Voorstel aan de raad om de overdracht van de brandweerkazerne aan de Veiligheidsregio voor kennisgeving aan te nemen. In het commissievoorstel van 27 november 2013 wordt aangegeven dat de verkoop tegen de boekwaarde plaats vindt.	
11 december 2013	Raadsvoorstel omtrent de verkoop van de brandweerkazerne tegen de boekwaarde. De raad besluit de verkoop voor kennisgeving aan te nemen.	
Aanwezigheid stukken		
Stuk	Aanwezig	
Besluit tot verkoop	Ja	
Overeenkomst	Niet in het dossier, nagezonden	
Taxatie	Nee	
Akte van levering	Niet in het dossier, nagezonden, tevens is de volmacht voor de verkoop nagezonden	
Opmerkingen		



Transactiegegevens	
Adres	Kapelstraat 5, 7 en 9
Transactieprijs	€ 1.000.000
Transactiedatum	24 januari 2008
Omschrijving	Verkoop van een drietal woningen
Project	N.v.t.
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Randvoorwaarden

Doel van de transactie	
Doel	De verkoop had tot doel om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verkleinen.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
10 januari 2011	Verslag van een bespreking tussen afvaardiging van beoogd koper en gemeente(projectleider en planeconoom). Gemeente is benaderd met een bouwplan en een grondbod. Het bouwplan moet het functioneren van hotel/theater Gooiland verbeteren. Het plan voorziet in parkeergelegenheid en fitness/welness-functies en appartementen. Het plan moet nog worden uitgewerkt. Het voorgestelde bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Het bedrag wordt niet genoemd, maar is gelet op een tegenbod van 7 maart wel bekend.
7 maart 2011	De gemeente doet per e-mail een tegenbod van € 1,5 mln. Deze is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan.
16 maart 2011	Verslag van een bespreking (zelfde personen). Het bod is € 1 mln. en wordt door koper onderbouwd Opmerking NEXT: Onderbouwing niet in dossier. De gemeente onderbouwt haar bod van € 1,5 mln. Afgesproken wordt om een intentieovereenkomst aan te gaan, grondprijs wordt hierin nog nader ingevuld.
4 juli 2011	Reactie van koper (e-mail) op een concept wilsverklaring Opmerking NEXT: Niet in dossier.
12 en 13 juli 2011	12-7: Koper heeft moeite met voorkeursrecht in concept wilsverklaring Opmerking NEXT: Concept wilsverklaring niet in dossier. 13-7: gemeente schrapt voorkeursrecht. Jurist meldt aan projectleider: 'wellicht biedt het je het wisselgeld om de volle 1,5 mln. euro te kunnen binnenslepen'. De gemeente heeft na het interview aangegeven dat het voorkeursrecht niet is geschrapt, hetgeen blijkt uit de nagezonden wilsverklaring en de akte van levering. Opmerking NEXT: In de wilsverklaring is wel een voorkeursrecht opgenomen, maar in de kadastrale registratie is geen beperking opgenomen. De gemeente geeft aan dat geen aanwijzing als

	bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeente is maar een privaatrechtelijk overeengekomen voorkeursrecht die integraal in de akte van levering is opgenomen. Bij een eventueel voorgenomen verkoop komt deze bij het titelonderzoek van de notaris vanzelf naar boven, net als alle andere (ketting)bedingen.
21, 27 en 28 juli 2011	E-mails tussen koper en projectleider. Onderhandelingen zitten op slot, doordat koper niet richting bod gemeente wil komen. 28-7: verslag van een overleg tussen koper en gemeente. Gemeente geeft aan dat huidig bod onvoldoende is. Koper wil onderbouwing van gemeente.
4 en 8 augustus 2011	E-mails tussen koper en gemeente (planeconoom) over uitgangspunten grondbod. Daarbij reageert de gemeente op 4 augustus nog zeer uitgebreid op een kostenopstelling van de koper, om die de volgende dag te bespreken. Dat leidt overigens nog steeds tot een rechtvaardiging van de vraagprijs van de gemeente van € 1,5 mln. De gemeente merkt op dat een cruciaal punt in de onderhandeling de bestemming was. De berekeningen waren gebaseerd op een bouwplan dat niet in de vigerende bestemming paste, terwijl de grond wel met de huidige bestemming werd verkocht. Koper nam daarmee een ontwikkelrisico, dat vanwege de bodemsituatie, gekraakte en te slopen woningen en de nog te verkrijgen nieuwe bestemming zeker aanwezig was. Aanvullend punt in de onderhandeling was het voortzetten van het huidige gebruik als betaald parkeerterrein voor de gemeente. Omdat de termijn waarop ontwikkeld zou worden niet bekend was, was dit risico ook moeilijk te beprijzen. Feit is wel dat het terrein tot op heden nog steeds als gemeentelijk parkeerterrein geëxploiteerd wordt en de gemeente hiervoor de opbrengsten heeft kunnen innen. Wel was er een minimale exploitatietermijn bekend omdat het bouwplan nog moest worden uitgewerkt.
9 augustus 2011	Verslag van overleg van 9 augustus tussen koper en gemeente. Partijen komen overeen om, met inachtneming van de afspraken die bij eerdere gesprekken zijn gemaakt, een eindvoorstel aan hun opdrachtgevers voor te leggen. Uit het verslag blijkt niet wat dit voorstel is. E-mail van projectleider aan jurist dat er overeenstemming is. Grondprijs wordt € 1 mln. Een verslag van de bespreking op 9 augustus 2011 is nagezonden.
8 november 2011	Wilsverklaring tot aankoop door koper ondertekend. Getekende wilsverklaring in dossier.
9 december 2011	Nota aan college Voorgesteld wordt om te verkopen cf. wilsverklaring en Raad te informeren. Verkoopprijs is residueel bepaald o.b.v. een programma. In bijlage is berekening opgenomen. Opmerking NEXT: Deze komt uit op € 1.064.750.
24 januari 2012	College gaat akkoord met voorstel Ondertekend door burgemeester en gemeentesecretaris.



26 januari 2012	Raadsinformatiebrief (niet getekend)
18 april 2012	Volmacht tot levering. Gemeente machtigt medewerkers van notariskantoor tot verkoop. Namens gemeente getekend door Elders.
24 april 2012	Levering bij notaris
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Taxatie tegenbod door gemeente	Nee
Onderbouwing bod Van Eijl	Nagezonden, maar, geen aansluiting op bod
Wilsverklaring	Ja
Besluit college tot verkoop	Ja
Akte van levering	Ja
Opmerkingen	
Er is door de geïnterviewde gesproken over een geprognosticeerde grondopbrengst van € 1 mln. NCW.	
In het interview met oud wethouder geeft deze aan weinig te kennen van het project. De betreffende eigenaar kwam vaker bij de gemeente langs met ideeën voor het betreffende terrein. Aangegeven is dat hij dan maar met een plan moest komen. Een concreet plan heeft de oud wethouder echter nooit gezien. De oud wethouder geeft aan het verschil wel erg groot te vinden en geeft aan dat hij vertrouwt op de informatie die hij van de planeconoom krijgt, als deze zegt dat het goed is dan ging hij daar op af. In het verslag staat opgenomen dat de berekening goed in elkaar zit en voldoende onderbouwing biedt.	

	Transactiegegevens	
	Adres	Langgewenst 20
	Transactieprijs	€ 1.300.000
	Transactiedatum	4 december 2013
	Omschrijving	Jogchem's Theater
	Project	Realisatie bioscoop
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Plan in ontwikkeling
Doel van de transactie		
Doel	De transactie (verkoop) heeft plaatsgevonden om de bouw van een nieuwe bioscoop mogelijk te maken.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
2006-2010	Gemeente en Punt Beheer BV (eigenaar Jogchem's Theater) hebben herhaaldelijk contact inzake de bestaande Eurobioscoop en een evt. nieuwe bioscoop. Oorspronkelijk zou de gemeente de Eurobioscoop aankopen dan wel onteigenen (veel communicatie over en weer hierover) om vervolgens op een andere locatie dan het Langgewenst een nieuwe grotere bioscoop te laten bouwen en de huidige locatie te herontwikkelen tot woningbouw. De gesprekken over verwerving liepen op niets uit. De gemeente stond voor de keus om een onteigeningsprocedure te beginnen of niet. De gemeente heeft besloten om dat niet te doen. Bij de vaststelling van de herziene grondexploitatie voor het Langgewenst in november 2008, is ook het besluit genomen om de bioscoop niet meer te verwerven. Punt Beheer wilde wel een nieuwe bioscoop, de gemeente ook, dus worden afspraken gemaakt over het realiseren van een nieuwe bioscoop op de huidige locatie. Hiervoor was meer grond nodig, zodat Punt grond zal moeten bijkopen van de gemeente. Vervolgens blijkt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter de bioscoop op een andere locatie op het langgewenst te realiseren, het Paardenplein. Financieel maakte dit geen verschil uit volgens de gemeente. E.e.a. is aan het college ter besluitvorming voorgelegd op 3 maart 2009. De gemeente geeft aan dat het voorstel is aangehouden en Jan Rensen is projectwethouder gemaakt. Wel was er overeenstemming over de nieuwe locatie van de bioscoop, het Paardenplein. Vervolgens is onderzocht of het niet toch mogelijk was een parkeergarage te realiseren, door een groter bouwprogramma te ontwikkelen op het Paardenplein. Niet alleen een bioscoop maar ook een Mediamarkt en supermarkt. Tot 13 maart 2013 is besloten af te zien van een grootschalige ontwikkeling.	
8 maart 2011	Collegevoorstel In het voorstel staat dat de gemeente een brief stuurt naar Punt Beheer BV. In deze brief wordt aangegeven dat de gemeente de oude bioscoop wil verwerven tegen € 615.000 waarbij Punt Beheer BV van de gemeente de nieuwe bioscooplocatie verwerft tegen € 1.297.500. Het voorstel is getekend door controller en diensthoofd. Opmerking NEXT: Geen collegebesluit in dossier. Uit dossier blijkt niet waar bedrag € 1.297.500 exact vandaan komt.	
10 mei 2011	Collegevoorstel	

	Voorgesteld wordt om een ontwikkelscenario voor Langgewenst vast te stellen en ter keuze aan de Raad voor te leggen. Onderdeel van de ontwikkeling is een nieuwe bioscoop. Hierover: "Verkoop grond aan Punt Beheer BV conform uitgangspunten uit brief d.d. 10 mei 2011". Opmerking NEXT: Deze brief (bijlage 5 bij het Collegevoorstel) ontbreekt in het dossier, maar is nagezonden. Het college gaat akkoord. Het voorstel is getekend door de gemeentesecretaris.
24 mei 2011	Brief aan Punt Beheer BV. In deze brief wordt aangegeven dat de gemeente de oude bioscoop wil verwerven tegen € 619.920 en waarbij Punt Beheer BV van de gemeente de nieuwe bioscooplocatie verwerft tegen € 1.307.880. De brief is ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris. Opmerking NEXT: De onderbouwing van het door Punt te betalen bedrag volgt uit de brief van 10 mei 2011.
23 juni 2011	Raadsvoorstel De raad behandelt het collegevoorstel van 10 mei 2011 en besluit conform. Het besluit is ondertekend door de voorzitter en de griffier. Opmerking NEXT: In het fysieke dossier ontbreekt de brief d.d. 10-5-2011, deze is dus wel nagezonden.
2 maart 2012	Taxatierapport van Savills (nagezonden), in opdracht van de gemeente. De deellocatie Langgewenst (het opstalrecht betreffende de ontwikkeling van een parkeergarage met 250 plaatsen onder het huidige marktplein) wordt gewaardeerd tegen € 202.000. De deellocatie Paardenplein (een multifunctioneel gebouw bestaande uit een ontwikkeling van grootschalige detailhandel (GDV), een supermarkt, een bioscoop en een zelfstandige horeca) wordt gewaardeerd tegen € 2.860.000. Het taxatierapport gaat uit van volledige verhuur met langlopende huurcontracten.
18 december 2012	Collegevoorstel (Gefaseerde ontwikkeling Langgewenst) Voorgesteld wordt om de Raad voor te stellen te stoppen met de ontwikkeling van Langgewenst zoals besloten door de Raad op 23 juni 2011 en in te stemmen met een gefaseerde ontwikkeling. Onderdeel van dit collegevoorstel: "In te stemmen met de verkoop van de locatie Paardenplein aan Jogchem's Theaters Beheer BV voor een bioscoopontwikkeling" Opmerking NEXT: Er wordt geen verkoopprijs genoemd, vertrouwelijke bijlagen ontbreken. De gemeente geeft aan dat alle bijlagen bij het raadsvoorstel zaten. Het college behandelde het raadsvoorstel en besloot op dat moment nog niet over de grondprijs. Het college gaat akkoord en het besluit is getekend door de gemeentesecretaris.
13 maart 2013	Raadsvoorstel (gefaseerde ontwikkeling Langgewenst)

	De raad behandelt het raadsvoorstel van 13 maart 2013. De raad besluit conform en het besluit is ondertekend door de voorzitter en de griffier. De gemeente geeft aan dat de raad het raadsvoorstel van 13 maart 2013 behandeld. De kern van het raadsvoorstel is dat de Raad besluit af te zien van de grootschalige ontwikkeling, de ambities bijstelt en kiest voor een gefaseerde ontwikkeling met als eerste fase alleen een bioscoopontwikkeling op de locatie Paardenplein. Opmerking NEXT: Ook hier geen informatie over verkoopprijs. De gemeente geeft als reactie op het factsheet aan dat de verwachte grondopbrengst staat wel vermeld in de vertrouwelijke bijlage 6 bij het raadsvoorstel. In die bijlage wordt een indicatie gegeven van de herziening grondexploitatie Paardenplein 2013. Daarin staan de opbrengsten uit grondverkoop. Als toegelicht in paragraaf 4.1 van het raadsvoorstel bestaat de opgave voor de locatie Paardenplein uit de grondverkoop (c.q. contractering) aan Jogchem's Theaters Beheer BV. "Nadat u hebt ingestemd met het voorliggende voorstel, wordt de overeenkomst tussen Jogchem's Theaters BV en de gemeente opgesteld". Het college is bevoegd inzake de verkoopovereenkomst (en niet de raad). De raad besluit de herziening voor de grondexploitatie Paardenplein te laten voorbereiden omdat het programma van het bouwplan Paardenplein wijzigt (alleen nog maar een bioscoop, geen grootschalig multifunctioneel gebouw meer) en de grondwaarde afneemt.
2 april 2013	Nota aan College Voorgesteld wordt om het perceel Paardenplein te verkopen aan Jogchem's Theater Beheer BV voor € 1,3 mln. en om het perceel Eurobioscoop aan te kopen van Jogchem's Theater Beheer BV voor € 640.000. In de nota is tevens opgenomen dat de raad hierover wordt geïnformeerd. De gemeente geeft aan dat in de B&W-nota de bedragen worden toegelicht. In het interview is aangegeven (ter aanvulling) dat uit de taxatie van Savills bleek dat de grondwaarde voor alleen een bioscoop op Paardenplein ca. € 640.000 is. De berekening is naar Next gemiddeld. Dat is zeer ruim onder het overeengekomen bedrag van € 1,3 mln. Er wordt voorgesteld om de wethouder te machtigen bij het afhandelen van de overeenkomst.
23 april 2013:	Besluit college Het college besluit conform de nota van 2 april 2013. Het besluit is ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris.
28 mei 2013	Overeenkomst overdracht onroerende zaken Het collegebesluit van 23 april 2013 wordt geëffectueerd in een door beide partijen getekende overeenkomst. Namens de gemeente tekent de wethouder, gemachtigd door de burgemeester (volmacht is opgenomen in de mantel). Een ongedateerde en ongetekende allonge op de overeenkomst is nagezonden. Hierin wordt een wijziging van het bouwplan en een vestiging van een erfdienstbaarheid overeengekomen. In aanvulling op de overeenkomst zijn nog 2 allonges gesloten, die zijn nagezonden.
Aanwezigheid stukken	



Stuk	Aanwezig
Start project	Nee
Onderbouwing van de ver- en aankoopbedragen	Nee, deels te vinden in nagezonden brief
Taxatie van de aankoop van de Eurobioscoop	Nee, nagezonden
Taxatie van de verkoop van het perceel Paardenplein	Nee, nagezonden
Brief 10 mei 2011	Nee, nagezonden
Koopovereenkomst / wilsovereenstemming	Nee, nagezonden
Akte van levering	Nee, nagezonden
Opmerkingen	
Na afloop van het interview met de projectleiders heeft NEXT nog een tweetal opmerkingen bereikt. Er was een vergoeding voor sloop en sanering van asbest overeengekomen van € 10.000. De kosten zijn echter veel hoger (meer dan € 40.000). Voorts moet een historische gevel gehandhaafd blijven. Dat beperkt de opbrengst. De oud wethouder geeft aan dat dit project een pure politieke besluitvorming was. Er was sprake van een eerder integraal plan (plan met Mediamarkt, bioscoop, supermarkt en een parkeergarage) maar daarvoor was geen meerderheid in de gemeenteraad. De oud wethouder geeft aan dat het plan is gesplitst omdat als het plan in de gemeenteraad zou worden ingebracht, het hele plan inclusief de nieuwe bioscoop zou worden weggestemd. Alleen het onderdeel bioscoop is vervolgens als voorstel naar de gemeenteraad gegaan. De gemeente geeft aan dat Punt was gehouden om de ondergrond van de Eurobioscoop bouwrijp aan de gemeente op te leveren. Nadat de cultuurhistorische waarde van het pad was erkend is van deze afspraak afgeweken, middels een allonge op de overeenkomst. Na het sluiten van de overeenkomst zijn er nog een tweetal allonges overeengekomen. De eerste allonge betreft een wijziging van de verkoopvlek alsmede de vestiging van een erfdienstbaarheid voor een overbouwing. De tweede allonge heeft betrekking op de koopsom van de gronden in de huidige staat. Overeengekomen wordt dat van de koopsom van € 640.000, een bedrag van € 35.000 bij de notaris in depot blijft. Aangegeven wordt dat de gemeente uiterlijk 1 mei 2015 kenbaar zal maken of zij de Eurobioscoop wenst te behouden en restaureren dan wel dat zij tot sloop / sanering van de (ondergrond van de) Eurobioscoop wenst over te gaan. Ingeval de gemeente tot sloop en sanering wenst over te gaan, is Jogchem's Theaters Beheer BV gehouden het verkochte perceel Hilversum sectie N, nummer 1726 binnen een termijn van drie maanden nadat de gemeente dat aan Jogchem's Theaters Beheer BV kenbaar heeft gemaakt alsnog in de overeengekomen conditie te brengen. Na conforme uitvoering zal de gemeente de notaris machtigen het depotbedrag (€ 35.000,-) aan Jogchem's Theaters Beheer BV uit te betalen. Tevens zal de gemeente in dat geval gehouden zijn aan Jogchem'sTheaters Beheer BV na daartoe verkregen factuur een bedrag ter hoogte van zeventuizend driehonderdvijftig euro (€ 7.350,-) wegens "niet terugvorderbare btw" te voldoen. Ingeval de gemeente níet tot sloop en sanering wenst over te gaan is de notaris gemachtigd het depotbedrag (€ 35.000,-) aan de gemeente uit te betalen als verlaging van de koopsom wegens "levering van het bestaande pand in plaats van onbebouwde grond". Ingeval van behoud / restauratie van de Eurobioscoop zal de gemeente voor haar rekening de circa 35 parkeerplaatsen die gerealiseerd zouden worden op het aan de gemeente verkochte die gerealiseerd zouden worden op het aan de gemeente verkochte perceel, compenseren in de directe omgeving van de nieuw gerealiseerde bioscoop.	

	Transactiegegevens	
	Adres	Neuweg 91
	Transactieprijs	€ 676.337
	Transactie datum	1 maart 2007
	Omschrijving	Transactie t.b.v. ontwikkeling bouwplan
	Project	Bouwplan jongeren huisvesting Neuweg 91 Sociaal Pension op het voormalig Lombokterrein
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Afstoten / Plan in ontwikkeling
Doel van de transactie		
Doel	Het doel van de verkoop is om de ontwikkeling van een jongerenhuisvesting aan de Neuweg 91 mogelijk te maken.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
??	Brief gemeente aan Woningstichting Patrimonium dat gemeente bereid is om met Patrimonium als eerste te overleggen voor een woningbouwplan aan de Neuweg 91.	
1 april 1997	Brief van de gemeente aan Patrimonium toezending intentieovereenkomst. Deze zal na retour aan het college worden voorgelegd.	
20 juni 1997	Brief Patrimonium aan gemeente met getekende intentieovereenkomst	
15 juli 1997	Nota, mantelformulier en beslissing B&W om intentieovereenkomst met Patrimonium te sluiten om te onderzoeken of middels gezamenlijke inspanning op het terrein Neuweg een sociaal pension met ca. 20 plaatsen annex een achttal 2-kamerwooneenheden ten behoeve van het project "opvang dak- en thuislozen" alsmede 25 woningen t.b.v. jongerenhuisvesting gerealiseerd kunnen worden.	
15 augustus 1997	Brief van gemeente met ondertekende intentieovereenkomst In de intentieovereenkomst worden de percelen L 3274, 2560, 1745 genoemd. Ontbinding indien niet voor 1 januari 1999 de gronden ter vrije beschikking staan, omdat deel van de gronden, van kwekerij Chr. J. van Velsen en postduivenvereniging bij deze in gebruik zijn. Tevens recht op ontbinding als niet voor 1 mei 1998 een getekende samenwerkings- en exploitatieovereenkomst tot stand is gekomen.	
18 september 2002	Projectopdracht bouwproject Neuweg In deze projectopdracht is te vinden dat in het bestemmingsplan Bosdrift de gronden voor maatschappelijk zijn aangewezen en dat Van Velsen voor eind 2002 zijn bedrijf zal staken. Projectgebied is nu L 3322. Inmiddels wordt genoemd dat Patio bezig is met inventarisatie kosten en inkomsten.	
11 december 2003	Brief uitnodiging grondbod Per brief van 11 december 2003 wordt Patio uitgenodigd om een grondbod uit te brengen voor het bouwplan aan de Neuweg op basis van het programma. Het bod wordt gedaan namens de	

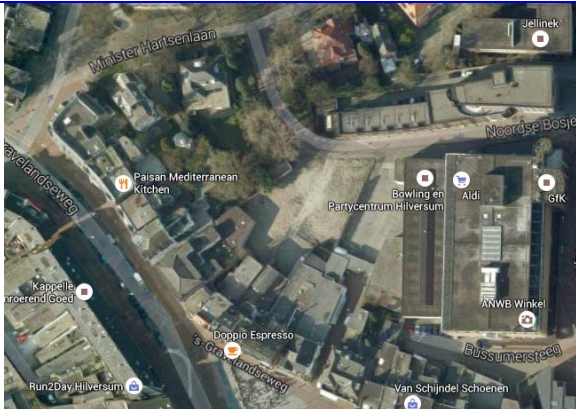
	directeur stadsdienst en is getekend door L. Oost, hoofd afdeling Projectmanagement.
4 juni 2004	Brief Metrum aan gemeente voor bepaling residuele grondwaarde voor het project Neuweg. Per brief van de gemeente van 8 juni 2004 is de opdracht verleend.
10 juni 2004	Brief Metrum met residuele grondwaarde. Metrum geeft aan dat de gemeente verschillende standpunten kan innemen in de onderhandeling en geeft aan dat het minimum is de grondwaarde van € 385.250 die Patio zelf aangeeft. Metrum berekent een grondwaarde van € 471.126. Tevens zijn er nog andere varianten die liggen tussen de € 701.126 en € 770.500.
2 juli 2004	Fax van Van Voorden en De Groot Groep Het betreft een fax aan Patio met een analyse van de opstalexploitatie. In de fax wordt geconcludeerd dat de grondkosten niet meer dan € 363.000 mogen bedragen.
30 augustus 2004	Brief van de gemeente inzake grondprijs In de brief van de gemeente wordt aangegeven dat op basis van de berekening van Patio alsmede een gevoerd gesprek de grondprijs € 597.000, bedraagt. Het bedrag komt tot stand door een aantal kostenposten op te tellen en af te trekken. Het uitgangspunt is de grondprijs waar Patio vanuit gaat, zijnde € 385.000. Brief idem ondertekend als de uitnodiging
5 oktober 2004	Brief finaal grondbod In deze brief wordt een finaal grondbod door de gemeente gedaan. Patio heeft in een antwoordbrief van 22 september 2004 (niet in dossier) een grondbod van € 227.100 ex btw gedaan. I.v.m. maatschappelijk belang van een sociaal pension en de starterswoningen doet de gemeente omwille van de voortgang van het project en bij wijze van uitzondering een tegenbod van € 483.616,28. Hierin is uitgegaan van een sociale grondprijs van 21.750 gulden ex btw, zijnde de sociale grondwaarde uit de jaren 70, ondanks dat de gemeente inmiddels vrij is om deze zelf te bepalen. 27 starterswoningen à € 9.869,72 = € 266.482,44 en 44 eenheden sociaal pension à € 4.934,86 = € 217.133,84
18 november 2004	Reactie brief gemeente op brief Patio d.d. 2 november 2004 In deze brief reageert de gemeente op een brief van Patio d.d. 2 november 2004 (niet in dossier) dat Patio akkoord gaat met het bedrag van € 483.616,28 excl. btw. De gemeente geeft echter aan dat het bod € 490.000 excl. btw is conform een brief d.d. XXXX (staat letterlijk zo in de brief, brief is niet in dossier). Ondertekening idem als eerder.
28 december 2004	Brief van Patio In deze brief stelt Patio dat er geen bod van € 490.000 in de brief van 5 oktober 2004 was opgenomen. Tevens is er onduidelijkheid over de bijdrage aan parkeren die bij de grondsom wordt opgeteld. De gemeente noemt een bedrag van € 132.153,04 dat door Patio zou zijn genoemd en Patio stelt dat ze € 125.541,27 als plafond hebben aangegeven. Opmerking NEXT: Gelet op bieding van € 483.616,28 en de verkoopprijs van € 658.616 zou de bijdrage parkeren € 175.000 zijn. Verschil en uitkomsten nergens in dossier.
1 februari 2005	Brief aan Dudok Wonen



	In deze brief gaat het over de concepttekst wilsverklaring tot aankoop registergoed perceel grond nabij Neuweg 91 o.b.v. recente correspondentie. Ondertekening idem als eerder.
8 maart 2005	Nota voor burgemeester en wethouders In deze nota wordt ingegaan op het feit dat voor de ontwikkeling van het bouwplan Neuweg een deel van het Lombokterrein aan Dudok Wonen wordt verkocht voor de realisatie van het Sociaal Pension en 27 jongerenappartementen. De overeengekomen grondprijs is conform de herziene grondexploitatie. In de grondsom is tevens een bijdrage voor het parkeerterrein opgenomen. In de bijlage is de wilsverklaring getekend d.d. 24 juni 2005 opgenomen waarin een bedrag van € 658.616 is opgenomen. Tevens is opgenomen dat indien het transport later plaatsvindt dan 2 maanden na het besluit van het college de koopsom zal worden geïndexeerd met 5% op jaarbasis. In de bijlage is tevens de bouwvergunning aan Patio d.d. 29 juni 2004 opgenomen.
19 juli 2005	Mantel, B&W-voorstel en besluit omtrent grondverkoop voor € 658.616 College besluit tot verkoop over te gaan van het voormalige Lombokterrein nabij Neuweg 91 kadastraal bekend sectie L 3322 en 2560 beide gedeeltelijk.
21 februari 2006	Concept akte van levering met een bedrag van € 676.336,59 Opmerking NEXT: Reden verschil?
15 maart 2006	Fax aan Dudok dat gemeente bereid is grond over te dragen ondanks dat bouwvergunning niet onherroepelijk is.
6 april 2006	Nota aan B&W inzake voorstel grond te leveren ondanks dat bouwvergunning vanwege een beroep nog niet onherroepelijk is.
?	Concept brief aan Dudok In deze brief wordt aangegeven dat gemeente bereid is grond over te dragen ondanks dat de bouwvergunning niet onherroepelijk is. Het risico is wel voor Dudok. Tevens een terugkoopregeling als de overeenkomst na levering alsnog wordt ontbonden voor een bedrag van € 58.616. Tevens zelfde brief getekend door B&W maar zonder datum.
18 april 2006	Mantel, B&W-voorstel en besluit mb.t. wijziging leveringsvoorwaarden Brieven als hiervoor bedoeld verzonden met datum 26 april 2006.
16 juni 2006	Brief van 26 april 2006 wordt ondertekend door Dudok retour gestuurd.
26 februari 2007	Volmacht tot verkoop van notaris aan zijn medewerkers. Volmacht aan notaris gegeven bij besluit van 19 juli 2005 door B&W. De koopsom in de volmacht bedraagt € 676.336,59.
1 maart 2007	Levering
Aanwezigheid stukken	
Besluit start project	Nee
Besluit selectie marktpartij	Nee



Taxatie	Nee
Projectopdracht (van jaren later)	Ja
Onderbouwing 5 jaar niets	Nee
Motivatie en besluit grondprijs sociaal en grote afwijking	Nee
Besluit tot verkoop	Ja
Opmerkingen	
In de verkoopprijs is een bijdrage voor parkeren opgenomen. Bij de daadwerkelijke prijs is uitgegaan van een sociale grondprijs van de jaren 70 en niet van de grondprijzen 2006. Het verschil (prijsspeil 2006 en gebaseerd op het besluit van 23 mei 2006) bedraagt tussen de € 100.000 en de € 275.000. Dit is niet alleen niet gemotiveerd maar draagt het risico van staatssteun.	

	Transactiegegevens	
	Adres	Noordse Bosje 29B en 29C
	Transactieprijs	€ 267.500
	Transactie datum	27 maart 2015
	Omschrijving	Ontwikkeling bouwplan Noordse Bosje als onderdeel van het ontwikkelingsplan Binnenstad Beter in Beeld
	Project	Noordse Bosje
	Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Plan in Ontwikkeling
Doel van de transactie		
Doel	De transactie heeft als doel om de ontwikkeling van een bouwplan aan het Noordse Bosje mogelijk te maken. Het hoofddoel was louter om de gronden af te stoten.	
Chronologisch overzicht besluiten en acties		
15 februari 2011	Brief Kastanje Ontwikkeling Brief aan de wethouder dat Kastanje Ontwikkeling bereid is om een bieding te doen op de percelen sectie N, nummers 5212 en 8112 voor een bedrag € 650.000 excl. btw onder een aantal voorwaarden. Het gaat om een ontwikkeling die Kastanje deed met Blauwhoed.	
31 maart 2011	Brief gemeente aan Kastanje In de brief wordt een wilsverklaring tot aankoop verzonden. Na ondertekening zal deze aan het college worden voorgelegd. Uit de wilsverklaring blijkt dat het gaat om de bouw van 20 tot 23 woningen voor 1- of 2-persoonshuishoudens met een V.O.N.-prijs tussen de € 150.000 en € 170.000.	
11 april 2011	Nota aan burgemeester en wethouders In deze nota wordt aangegeven dat Kastanje bereid is € 650.000 voor de 2 percelen te betalen en de vertrouwelijke wilsovereenkomst is bijgevoegd. Tevens is opgenomen dat de koper bereid is een koopovereenkomst te tekenen. Deze komt niet eerder tot stand dan nadat het college een besluit tot verkoop heeft genomen. De koopovereenkomst zal van rechtswege zijn ontbonden indien niet op 1 december 2012 een onherroepelijke vergunning aanwezig is dan wel de koper niet op die datum 75% heeft voorverkocht.	
19 april 2011 en 10 mei 2011	Mantel, B&W-voorstel en beslissing en besluit B&W besluiten in te stemmen met de verkoop aan Kastanje voor een bedrag van € 650.000. Dit wordt per brief van 17 mei 2011 aan Kastanje meegedeeld. Per brief van 24 mei 2011 verzoekt de gemeente de notaris alles in orde te maken.	
14 januari 2013	E-mail van projectleider van de gemeente aan Edwin van der Voort In deze e-mail wordt aangegeven dat "wij" zijn overeengekomen dat de datum van 1 december 2012 wordt gewijzigd in 1 april 2013.	
19 maart 2013	Brief van Kastanje aan de gemeente	

	Kastanje geeft aan een onafhankelijke bouwkostenraming te ontvangen omdat de haalbaarheid onder druk staat. Tevens wordt aangegeven dat het totaal van bouwkosten en grond maximaal € 1.800.000 mag bedragen en dat gelet op de bouwkosten die € 1.400.000 bedragen er voor de grond dan resteert € 400.000. De bouwkosten zijn echter geraamd op € 1.800.000 door BBN. Kastanje wil alsnog uitgaan van € 1.400.000 en efficiency slagen plegen onder meer door 3 appartementen extra. Kastanje verzoekt om de grondwaarde naar € 400.000 te brengen alsmede uitstel van de wilsverklaring tot 1 januari 2014. Kastanje geeft aan dat het plan te duur is en heeft het ontwerp aangepast, waarna Blauwhoed zich heeft teruggetrokken. Opmerking NEXT: De stelling dat de bouwkosten en de grond niet meer dan € 1,8 mln. mogen bedragen wordt vreemd gevonden. Immers op basis van de eigen uitgangspunten van Kastanje zou een minimale opbrengst aanwezig zijn van € 3 mln. (20 maal € 150.000 V.O.N.). Met aftrek van btw en de bouwsom van € 1,8 mln. betekent dit een grondwaarde van € 0,68 mln. Het bod van € 0,65 mln. houdt nauwelijks meer winst in. Het blijft echter vreemd dat Kastanje toch van € 400.000 uit gaat. Mogelijk zijn de bouwkosten dus werkelijk € 1,4 mln. Dan is er dus onmiddellijk sprake van € 0,4 mln. winst voor Kastanje.
8 april 2013	Nota voor B&W In deze nota wordt ingegaan op het voorstel van Kastanje en wordt voorgesteld om de wilsovereenstemming te ontbinden. Tevens wordt voorgesteld dat Kastanje exclusiviteit heeft om tot 1 juli 2013 met een nieuw voorstel te komen en dat deze vervalt indien niet uiterlijk 1 oktober 2013 een nieuwe overeenstemming is bereikt. Opmerking NEXT: De gemeente geeft aan dat ze de exclusiviteit heeft gegeven omdat Kastanje veel energie in het project had gestoken en ze met aanpassingen aan het plan weer snel zaken konden doen. De omgevingsvergunning was echter al verleend en dus ging de gemeente ermee akkoord. E.e.a. is ook in de PHO's besproken met de wethouder(s).
14 mei 2013	Mantel en B&W-voorstel tot ontbinding Kastanje wordt middels brief van 21 mei 2013 daarvan op de hoogte gesteld.
24 februari 2014	Brief van Kastanje aan de wethouder met een bod voor de beide percelen van € 290.000,- inclusief de reeds betaalde waarborgsom.
13 maart 2014	Brief van Kastanje aan de wethouder waarin een bod van € 300.000 is opgenomen. Onderaan in de brief staat nog de datum van 24 februari 2014.
14 maart 2014	E-mail van projectleider aan Edwin van der Voort dat nieuwe wilsovereenstemming wordt opgesteld uitgaande van grondprijs van € 267.500, zijnde € 300.000,- minus € 32.500,-, zijnde de ingehouden waarborgsom van de ontbinding.
28 maart 2014	Brief van de gemeente aan Kastanje met de wilsverklaring tot aankoop. Nadat deze getekend retour is, wordt deze voorgelegd aan het college. In dossier zit achter deze brief een op 1 april 2014 door Kastanje getekende wilsovereenstemming. In de wilsovereenstemming worden 18 appartementen met minimaal 18

	parkeerplaatsen genoemd. Mogelijkheden tot ontbinding indien koper niet uiterlijk 15 mei 2014 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend en na ingebrekestelling niet binnen 3 weken alsnog indient. Tevens ontbinding als koper niet uiterlijk 24 september 2014 een onherroepelijke vergunning heeft. Levering uiterlijk 1 oktober 2014. De gemeente heeft deze percelen op 2 mei 1997 gekocht voor een bedrag van 565.000 gulden.
6 mei 2014	Besluit B&W tot grondtransactie voor bedrag van € 267.500. De secretaris en burgemeester hebben ondertekend.
12 mei 2014	Brief gemeente aan Kastanje In de brief wordt melding gemaakt van meezenden wilsverklaring ondertekend, allonge daarop (heeft betrekking op planschade) alsmede besluit B&W.
	Diverse e-mails binnen gemeente omtrent feit dat Kastanje geen onherroepelijke vergunning heeft, maar de koopovereenkomst niet wordt ontbonden, maar afname vindt ook niet plaats. De omgevingsvergunning is geweigerd omdat deze niet voldeed aan bouwbesluit. E.e.a. is tevens onderwerp binnen pho.
11 december 2014	Brief van de gemeente aan Kastanje. Ingebrekestelling door de gemeente, de levering dient uiterlijk 30 januari 2015. In het interview is aangegeven dat Kastanje in gebreke wordt gesteld, maar het niet hebben van de omgevingsvergunning was een ontbindende voorwaarde. Kastanje maakt echter geen keuze tussen ontbinden of afnemen. Echter nadien volgt een brief van Pharos. Aangegeven wordt dat ze de discussie uit de weg wilde gaan en nieuw afspraken wilde maken omdat ook de gemeente niet geheel voortvarend te werk was gegaan.
15 december 2014	Brief Kastanje aan gemeente Ontsteltenis aan zijde Kastanje. Kastanje geeft een tegenreactie en doet verzoek ingebrekestelling terug te draaien. Tevens interne e-mails.
17 december 2014	Brief gemeente met aankondiging in stand houden ingebrekestelling. Tevens instandhouding uiterlijke datum 30 januari 2015. Op de betreffende datum is ook een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning door Kastanje ingediend.
9 januari 2015	Brief Pharos advocaten aan gemeente In de brief wordt aangegeven dat de gemeente tekort is geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst en tevens een bezwaar tegen niet verlenen omgevingsvergunning.
9 februari 2015	Brief gemeente aan Kastanje Brief met bevestiging nadere afspraken omtrent omgevingsvergunning en levering grond. Levering een week na onherroepelijk worden vergunning zijnde uiterlijk 27 maart 2015 of indien beroep dan heeft Kastanje tot 16 april 2015 keuze om overeenkomst te ontbinden dan wel grond af te nemen. Indien geen keuze bij beroep dan afname uiterlijk 24 april 2015. Brief is door alle partijen voor akkoord getekend. Uit diverse e-mails blijkt vervolgens dat Kastanje met Alliantie in overleg is voor overname van het plan en dat ze willen uitstellen om de grond af te nemen. Omgevingsvergunning is onherroepelijk

	dus afname moet uiterlijk 27 maart 2015. Kastanje mailt op 18 maart dat ze graag uitstel willen i.v.m. overleg Alliantie en dat ze bereid zijn om rente te betalen omdat aanbidding van Alliantie voor financier van belang is.
24 maart 2015	Brief gemeente aan Davina met een ondertekende volmacht voor de levering.
27 maart 2015	Grondtransport

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Besluit start project	Nee
Besluit selectie marktpartij	Nee
Wiens initiatief?	Kastanje
Samenwerkingsovereenkomst	Nee
Taxatie	Bij de oorspronkelijke wilsovereenstemming en besluit van B&W was er geen taxatie voorhanden, nadien zijn 2 taxaties opgesteld
Onderbouwingen waarom nogmaals in zee gaan met dezelfde partij, de aanpassingen in aantallen en de motivatie/taxatie nieuwe bieding	In interview aangegeven
Wilsovereenstemming	Ja
Motivatie uitslag onderhandelingen	Nee
Akte van levering	Ja
Besluit staatssteun	Nee

Opmerkingen NEXT (en reacties van de gemeente)

De verkoop is niet geschied op basis van een taxatie of openbare verkoop. Hiernaast is de bieding een stuk lager voor dezelfde gronden met een iets aangepast programma. Het risico van staatssteun is aanwezig. Onderzoek ontbreekt.

In het interview is aangegeven dat de gronden reeds eerder waren verkocht aan Het Gooi en Omstreken, doch dat die geen rendabel plan kon maken. Het bestemmingsplan was toegespitst op een bepaald bouwplan. Een verandering zou een verandering van de bestemming mee moeten brengen. De gemeente is de boer op gegaan met de gronden maar er was geen interesse. Kastanje kwam vervolgens met een bieding die beduidend hoger lag dan de door de gemeente berekende residuele grondwaarde. Deze gaf een waarde van € 200.000 op basis van een sociale grondprijs.

Aangegeven is dat de gemeente teveel gronden had en ervan af moest of moest temporiseren. Het plan Noordse Bosje was een van de plannen/gronden die verkocht konden worden.

De gemeente geeft aan dat ze in het begin geen check hebben gedaan naar Kastanje. In het interview is door NEXT aangegeven dat ze een snelle check bij de KvK hadden kunnen doen. Hieruit zou naar voren zijn gekomen dat Kastanje (en ook de andere B.V.'s van de eigenaar) niet de financiële middelen hadden om een dergelijk bod van € 650.000 uit te brengen. De gemeente geeft aan dat ze dat niet doen en dat ook Blauwhoed in het begin betrokken was maar dat die zich snel had teruggetrokken. De gemeente geeft aan dat ze een overeenkomst opstellen en dat indien niet wordt afgenomen de waarborgsom verbeurt.

Nadat de overeenkomst is ontbonden volgt een nieuwe overeenkomst met een nieuwe grondprijs van € 300.000. De gemeente heeft de gronden laten taxeren.

Er is een taxatie van 3 oktober 2013 (van voor de bieding) die uitgaat van 24 appartementen met een V.O.N.-prijs van € 169.000. De taxateur geeft aan dat de grondwaarde dan € 405.600 zou mogen bedragen. Rekening houdend met 4 appartementen minder (vanwege het bestemmingsplan) zou de grondwaarde circa € 345.000 zijn.

Na de bieding en wilsverklaring wordt er nog een taxatie verricht. Deze taxatie gaat uit van een V.O.N.-prijs van € 169.000 en 18 appartementen. De grondwaarde wordt bepaald op € 465.000

en er wordt een aftrek gedaan van € 110.000 omdat Kastanje al een voorinvestering heeft gedaan van € 150.000.

Het is vreemd dat de taxateur in oktober 2013 aangeeft dat de grondquote 10% kan zijn en vervolgens in april 2014 aangeeft dat dit 15% kan zijn. Hierbij komt dat de prijzen op generlei wijze worden onderbouwd en dat er een aftrek wordt gedaan vanwege de voorfinanciering van Kastanje en een aantal aanpalende zaken. Deze zouden echter reeds verwerkt moeten zijn in de gehanteerde V.O.N.-prijs.

De gemeente merkt op dat de door Kastanje in 2013 opgegeven bouwkosten nadien niet reëel waren, waardoor het plan financieel niet haalbaar was. Het ontwerp dat Kastanje samen met Blauwhoed had gemaakt, en vergund was, is door Kastanje naar de prullenbak verwezen. Op basis van een nieuw ontwerp gemaakt en een nieuw bod gedaan.

NEXT is van oordeel dat de oorspronkelijke bieding een correcte was. Hoewel Kastanje aangeeft dat het plan financieel niet haalbaar was en het plan naar de prullenbak is verwezen, zijn deze bouwkosten wel door BBN opgesteld. Verwacht mag worden dat BBN correcte bouwkosten heeft berekend, het is immers hun expertise. Hierbij mag verwacht worden dat indien het plan vanwege de bouwkosten niet haalbaar is, Kastanje een goedkoper bouwplan gaat maken.

De gemeente heeft de gronden tweemaal laten waarderen door een taxateur. Deze waarderingen gaan uit van een grondquote. Een simpele residuele berekening geeft het volgende beeld.

De taxatie van 3 oktober 2013 gaat uit van 24 appartementen van € 169.000, in totaal derhalve € 4,056 mln., exclusief btw is dat ca. € 3,35 mln. De bouwkosten met bijkomende kosten hiervan bedragen (o.b.v. het Bouwkostenkompas) ca. € 2,6 mln. Resteert een bedrag voor de grond en winst ca € 0,75 mln.

De taxatie van 23 april 2014 gaat uit van 18 appartementen van € 169.000, in totaal derhalve ca. € 3 mln., exclusief btw is dat € 2,5 mln. De bouwkosten bedragen ca. € 1,95 mln. In dat geval resteert voor winst en grond € 0,57 mln.

Kastanje doet een bod van € 300.000 aan de gemeente en geeft aan dat van die prijs de reeds betaalde waarborgsom moet worden afgehaald, zodat een prijs resteert van € 267.500. Dit is een maximum vanwege de reeds eerder betaalde waarborgsom en de hoge plankosten van Kastanje. De afwijking van de taxatie van € 355.000 wordt in een nota voor B&W gemotiveerd, namelijk:

1. De bouw mogelijkheden;
2. De kwaliteit van het plan;
3. De termijn van oplevering van de woningen;
4. De interne kosten.

NEXT merkt hierbij op dat de bouw mogelijkheden en de kwaliteit van het plan reeds hebben moeten meewegen in de taxatie van de taxateur bij de bepaling van de V.O.N.-prijs van de appartementen en de grondquote.

De taxateur heeft op 23 april 2014, een dag voor de Nota aan B&W een taxatie opgesteld o.b.v. 18 appartementen. De gemeente geeft aan dat voornamelijk de bouw mogelijkheden een belangrijke rol hebben gespeeld in het uiteindelijk besluit om akkoord te gaan met het bod van Kastanje. De bouw mogelijkheden waren immers minder geworden tijdens de periode van de overeenkomst. De gemeente had in die periode de bestemming van de locatie aangepast. De bouw hoogte is toen verlaagd waardoor, in geval van ontbinding, een verdieping minder gebouwd zou kunnen worden, (binnen de ontheffings mogelijkheden van B&W). Met als gevolg een lager grondopbrengst.

NEXT merkt hierbij op dat in de Nota ook wordt aangegeven dat e.e.a. bij een verkoop aan Kastanje geen rol speelt omdat via de kruimelgevalregeling de oorspronkelijke bouw hoogte gerealiseerd mag worden. Bij een verkoop aan Kastanje is er derhalve geen reden om deze extra verlaging toe te passen.

Op basis van de gehele procedure moet worden gesteld dat het risico op staatssteun zich in dit project zeker voordoet. De redenen zijn volgens NEXT zeker aanwezig.

1. De bieding van € 650.000 begin 2011 wordt door de gemeente geaccepteerd omdat volgens de eigen residuele grondwaarde deze vele malen hoger is. In dit oordeel wordt echter niet meegewogen door de gemeente dat de gemeente van sociale huur uitgaat en

dat het hier niet gaat om sociale huur maar om de verkoop van appartementen. Uitgaande van 20 appartementen met een V.O.N.-prijs van € 150.000 zou een residu voor grond en winst/risico (bouwkosten conform BBN) overblijven van circa € 680.000. Rekening houdend met de door Kastanje zelf aangegeven bouwkosten zou er een residu zijn van € 1 mln. De gemeente heeft nagelaten om een dergelijke som opnieuw te maken;

2. Het bovenstaande geldt ook bij de onderhandelingen die zijn gevoerd begin 2013. Een nieuwe residuele berekening met juiste uitgangspunten zou op zijn plaats zijn geweest;
3. De taxaties van de taxateur zijn qua V.O.N.-prijs en qua grondquote niet onderbouwd. Uitgangspunt had niet een grondquote moeten zijn maar een residuele benadering conform het grondbeleid van de gemeente. Dit had tot een andere (hogere) grondwaarde kunnen leiden.
4. In deze taxatie wordt uitgegaan van een aantal waardeverminderende zaken die echter tot uitdrukking gebracht hadden moeten worden in de V.O.N.-prijs van de appartementen. Nu kunnen deze mogelijk dubbel een rol spelen.
5. Op basis van het voorgaande is naar de mening van NEXT onvoldoende onderbouwd waarom de gemeente akkoord gaat met een verlaging van de bieding van € 650.000 naar € 300.000.
6. De terugbetaling van de verbeurde waarborgsom door akkoord te gaan met een bieding van € 267.500.
7. De gemeente gaat akkoord met een bieding van € 267.500 terwijl er sprake is van een taxatie van € 355.000. Binnen de spelregels van staatssteun mag er van een taxatie worden afgeweken, doch deze afwijking is 5% of 10% en niet 25%.
8. Het voorgaande geldt temeer daar naar de mening van NEXT de motivatie die de gemeente daarvoor geeft reeds in de taxatie verwerkt had moeten zijn. De bouwmogelijkheden spelen immers een rol bij de bepaling van de V.O.N.-prijs, bij een verkoop aan Kastanje behoefde geen rekening te worden gehouden met de lagere bouwhoogte omdat deze via de kruimelgevallenregeling kon worden opgelost, de kwaliteit van het plan ook en voorts worden de bouwmogelijkheden voor Kastanje opgelost via de procedure "kruimelgeval".

Oud wethouder geeft aan dat wederom is onderhandeld met Kastanje omdat er sprake was van een ambtelijke fout. De door Kastanje ingediende tekening bleek uiteindelijk niet te passen in het bestemmingsplan en de burens zouden bezwaar maken tegen het betreffende plan. Het feit dat het oorspronkelijke plan niet gerealiseerd kon worden was gedeeltelijk verwijtbaar aan de gemeente. Er is compensatie geboden (reeds gemaakte kosten, dalende opbrengsten e.d.). Hierover is onderhandeld. De gemeente wilde van deze gronden af.



Transactiegegevens	
Adres	Diverse percelen en adressen
Transactieprijs	€ 1.408.925
Transactiedatum	31 augustus 2007
Omschrijving	Aankoop diverse gronden van NS
Project	NS-gronden
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	N.v.t.

Doel van de transactie	
Doel	De transactie heeft als doel om gronden van de NS aan te kopen t.b.v. het Integraal Bereikbaarheidsplan.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
10 mei 2007	Brief Wiggerts Vastgoed Brief van Wiggerts Vastgoed aan de gemeente m.b.t. aankoop gronden. Aangegeven wordt dat NS eerst een deel aan Hanegraaf wilde verkopen, maar dit niet kon vanwege verplichtingen jegens gemeente. NS laat zich leiden door een taxatie van DTZ. Ten aanzien van een aantal percelen bestaat tussen de gemeente en de NS verschil van inzicht.
28-6-2007	Nota aan college Er dienen gronden gekocht te worden in het kader van het Integraal Bereikbaarheidsplan. De gemeente koopt 37 percelen van NS Poort tegen een prijs van € 1.408.925. Voor alle percelen is een taxatie gemaakt door deskundigen die door de NS en de gemeente zijn ingehuurd. Opmerking NEXT: Taxaties ontbreken in het dossier. De gemeente geeft aan dat in het dossier een spreadsheet met waarden was opgenomen, welke ook als bijlage bij de koopovereenkomst zat en welke nadien is nagezonden. Opmerking NEXT: Een groot deel van de Nota gaat over een mogelijke doorverkoop van parkeerplaatsen aan een belegger (Hanegraaf Holding BV). In de rest van het dossier is hier niets over te vinden. Of de verkoop is doorgegaan is niet te achterhalen uit dit dossier, dit zou via een apart voorstel gaan. De gemeente geeft aan dat het vanzelfsprekend is dat dit niet is opgenomen in dit dossier omdat deze verkoop aan Hanegraaf op een later tijdstip heeft plaatsgevonden en in een apart dossier zit.
?	Koopakte geeft aan dat de verkoopprijs € 1.408.925 betreft. De akte in het dossier is niet getekend. De gemeente geeft aan dat koopovereenkomst is geaccordeerd door het collegebesluit en vervolgens door de notaris is verwerkt in een akte van levering.
10-7-2007	College besluit Het college stemt in met aankoop van 37 percelen grond van NS Poort voor een koopsom van € 1.408.925. Het besluit is ondertekend door de gemeentesecretaris.

4-9-2007	Commissie Stad wordt geïnformeerd inzake het aankoopbesluit van college
	Opmerking NEXT: Niet getekend.
Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Taxatie van de gronden	In het dossier zat een spreadsheet met waarden
Leveringsakte	Niet in dossier, nagezonden
Sluitende specificatie van de koopsom	Nagezonden
Opmerkingen	

Transactiegegevens	
Adres	Jan van der Heydenstraat 170 en 172
Transactieprijs	€ 27.796.199
Transactiedatum	23 januari 2013
Omschrijving	Nieuwbouw op het REGEV-terrein
Project	Villa Industria, bodemsanering en herontwikkeling REGEV-terrein Hilversum
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Plan in Ontwikkeling

Doel van de transactie	
Doel	De transactie had tot doel om, na een aanbesteding, het voormalige REGEV-terrein te herontwikkelen.

Chronologisch overzicht besluiten en acties

Januari 2004	Kwalificatiedocument Bodemsanering en herontwikkeling REGEV-terrein Hilversum Het gaat om de herontwikkeling van de voormalige gasfabriek locatie REGEV. Hiertoe dient eerst de bodem gesaneerd te worden. De gemeente nodigt partijen uit om een prijs te geven voor de sanering, een grondbod en ontwerpen voor de herontwikkeling. Alle ontwikkelingen, inclusief openbare ruimte, zijn voor rekening en risico ontwikkelaar. Het gaat om een niet openbare Europese aanbesteding. Op basis van het kwalificatiedocument heeft zich een aantal consortia gemeld bij de gemeente. Op basis van de meldingen heeft de gemeente een voorselectie (op basis van een beoordeling van kennen en kunnen door de gemeente) gemaakt van 5 consortia die vervolgens een bieding mochten doen.
Maart 2004	Biedingsdocument Uit het document blijkt dat er 5 consortia waren, waaronder het consortium bestaande uit Proper-Stok Groep BV en Mourik Groot-Ammers BV.
18 maart 2004	Brief van gemeente Brief aan consortium voor een uitnodiging tot het doen van een inschrijving van een niet openbare aanbesteding met voorselectie. Aangezien er meer dan 5 inschrijvers waren, heeft er een voorselectie plaatsgevonden.
24 juni 2004	Bieding van Proper-Stok en Mourik De bieding gaat uit van een bedrag van € 7.045.468 netto contant € 6.537.266 beide bedragen excl. btw en per 1 juli 2004, voor de voorkeursvariant. Tevens wordt aangegeven dat het plan de mogelijkheden heeft om een meerwaarde te genereren boven de bieding tot een bedrag van € 3.000.000. Uit het interview blijkt dat het de gemeente niet bekend is hoe deze meerwaarde tot stand kan komen. In een notitie van Pas d.d. 30 november 2004 staat genoemd dat de bieding € 19.944.703 positief bedraagt. Rekening houdend met de kosten voor sanering en bouw- en woonrijp maken bedraagt de bieding € 6.629.329.

18 oktober 2004	Nota Nota aan B&W omtrent de gunning aan een van de 5 consortia. Het advies, op basis van een adviesrapport d.d. 15 oktober 2004, is te gunnen aan Proper-Stok en Mourik op grond van de voorkeursvariant. Belangrijke kosten voor de gemeente zijn de aankoop van het REGEV-terrein en de verwerving en verplaatsing van de brandweerkazerne.
9 november 2004	Brief gemeente Brief aan consortium dat planning is om in 2004 te besluiten, maar dat dit medio januari 2005 wordt. Verzocht wordt om gestanddoening van de bieding. Consortium geeft per brief van 15 november 2004 aan dat bieding gestand wordt gedaan tot en met de gunning van de raad op 12 januari 2005.
4 januari 2005	Mantel, B&W-voorstel, beslissing omtrent gunning aan Proper-Stok en Mourik Nadien memo aan commissie Stad d.d. 5 januari 2005, commissievoorstel d.d. 18 januari 2005, raadsvoorstel d.d. 2 februari 2005 en raadsbesluit 2 februari 2005. Opgenomen in het besluit is dat het college met Proper-Stok en Mourik contractbesprekingen moet voeren voor de voorkeursvariant met bestaand zwembad.
14 februari 2005	Brief aan consortium Brief met mededeling dat raad heeft besloten om aan het consortium te gunnen.
19 mei 2005	Brief consortium Per brief worden de gemaakte afspraken bevestigd en dat het consortium de gemeente € 6.537.266 voor het grondbod betaalt.
27 juni 2005	Concept definitief afsprakenkader voor de sanering en herontwikkeling van Villa Industria Het uitgangspunt is het financieel bod van € 7,05 mln., netto contant € 6,54 mln. Betaling voor afname bouwrijpe grond op 1/7/2007, 1/7/2008 en 1/7/2009, bij een bruikbare bouwvergunning. Tevens een winstdeling over het meerdere van de gemiddelde V.O.N.-prijs van 30%. Afsprakenkader in B&W geweest alsmede commissie Stad.
29 juli 2005	Beoordeling realisatieovereenkomst door Deloitte Deloitte adviseert om de gronden bouwrijp te laten opleveren door de gemeente. Uit het interview blijkt dat dit advies niet is opgevolgd.
?	In het dossier zit een bijlage a, waarin staat dat in de overeenkomst met het consortium een koopsom is opgenomen van € 17.309.295. Aangezien deze wordt geïndexeerd zijn de ontvangen koopsommen hoger, namelijk: - € 9.329.702 in 2007 - € 7.635.505 in 2008 - € 2.317.081 in 2009 Totaal derhalve € 19.282.288. In een toelichting op de verschillen in grondexploitaties staat opgenomen dat de grondsom is aangepast omdat de gemeente de gronden niet in de huidige staat zal opleveren maar als bouwrijpe grond, vrij van opstallen, gesaneerd en bouwrijp gemaakt.
9 november 2005	Raadsvoorstel

	Aangegeven wordt dat de raadscommissie Stad geregeld is geïnformeerd omtrent de onderhandelingen. Aangegeven wordt dat de gemeente de sloop, sanering en herontwikkeling van thans Villa Industria integraal opdraagt aan het consortium. De realisatieovereenkomst wordt aan de raad voorgelegd met het verzoek in te stemmen. De raad stemt in bij besluit van 9 november 2005. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente aan het consortium opdracht verleend voor de sloopwerkzaamheden, de sanering en het bouwrijp maken. De gemeente verkoopt aan het consortium de percelen sectie R, nummers 5841, 5842, 5900, 4830, 6153 (ged), 5315, 5494, 9529 en 5931. De koopsom bedraagt € 17.309.295 excl. btw, prijspeil 1 juli 2004. De koopsom zal in delen worden voldaan bij de gefaseerde eigendomsoverdracht. De koopsom zal worden verhoogd indien de totale V.O.N.-opbrengst meer dan € 83.056.000 bedraagt exclusief de commerciële ruimten en parkeerplaatsen. De verhoging bedraagt 30% van de meeropbrengsten. Hiernaast is een rentevergoeding verschuldigd van 5% per jaar vanaf 1 juli 2004 tot aan de daadwerkelijke eigendomsoverdracht.
24 november 2006	Brief van EFK Belastingadviseurs In de brief staat aangegeven dat de Belastingdienst zich op het standpunt heeft gesteld dat de gronden economisch aan het Consortium zijn geleverd. In de brief worden oplossingen aangedragen. In de brief wordt aangegeven dat het Consortium, genaamd Villa Industria Vof bestaat uit: - Mourik Groot-Ammers BV - Proper-Stok Groep BV - Villa Industria Hilversum BV Het standpunt brengt met zich mee dat het consortium overdrachtsbelasting is verschuldigd. Per brief van 27 december 2006 reageert EFK richting de Belastingdienst. De uiteindelijke uitkomst is niet opgenomen in het dossier en uit het interview blijkt dat e.e.a. niet bekend is. Bij de overdracht is uiteindelijk wel btw betaald, aldus de gemeente. Opmerking NEXT: De stelling dat uiteindelijk btw is betaald doet niets af aan het probleem dat aan de orde is. Immers indien de Belastingdienst gelijk heeft dan zou het consortium overdrachtsbelasting over de economische levering verschuldigd zijn en nadien bij de juridische levering btw, omdat de gronden dan bouwrijp moeten worden geleverd. Het feit dat aan het eind het volledige bedrag is betaald, kan ook een afspraak tussen partijen zijn geweest.
19 februari 2008	Brief van Villa Industria In de brief wordt ingegaan op de afroomregeling. Aangegeven wordt dat in de afspraken ten onrechte een aantal deelgebieden zijn meegenomen. Deze correctie dient in de aanpassing van de realisatieovereenkomst te worden opgenomen. Reactie gemeente per brief van 1 april 2008 De gemeente geeft aan dat niet de brief van 19 mei 2005 bepalend is, maar dat hetgeen in de realisatieovereenkomst is opgenomen bepalend is. Per brief van 23 juli 2008 geeft Villa Industria aan dat

	de afroomregeling alleen betrekking heeft op 358 woningen.
23 juli 2008	Brief Villa Industria Villa Industria stelt de gemeente in gebreke.
23 maart 2009	Nota voor B&W In de nota wordt aangegeven dat de gang van zaken om nadere besluitvorming vraagt. De brief van 23 juli leidt intern binnen de gemeente tot de conclusie dat zo niet langer doorgedaan kan worden. De gemeente heeft een feitendossier laten opstellen door Houthoff. Onderdeel in de nota is dat het Proper-Stok en Mourik verantwoordelijk houdt voor de kosten als gevolg van de vertraging in de sanering, zijnde 2,5% rente per jaar voor de grondkosten van € 17 mln. ofwel ruim € 4 ton per jaar. Per brief van 23 maart 2009 wordt ook de raad geïnformeerd.
31 maart 2009	Mantel, voorstel en beslissing B&W Onderdeel hiervan is om de wethouder grondzaken te mandateren om gesprekken te voeren met het consortium voor een oplossing. De eventuele financiële gevolgen zullen aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd alvorens een aangepaste overeenkomst wordt gesloten.
11 juni 2009	Brief van Proper-Stok In de brief wordt een oplossing aangedragen. Het oorspronkelijke grondbod wordt gehandhaafd met de voorwaarden: - Niet toepassen indexering; - Betalen herontwikkeling aan de gemeente van € 20.360.842 in december 2012; - Betalen bijdrage van de gemeente van € 3.051.547 voor het bouw- en woonrijp maken; - Schrappen afroomregeling; - Laten vallen netto contante indexeringsrente; - Betaling door gemeente van de bijdrage meerkwaliteit sporthal van € 1.900.000. De gemeente reageert per brief van 8 juli 2009 dat het voorstel niet voldoet aan hetgeen in het stuurgroepoverleg met elkaar is afgesproken om te komen tot een oplossing. Villa Industria komt per brief van 27 juli 2009 met een betere onderbouwing en uitleg van de financiële consequenties.
2 maart 2010	Brief van Proper-Stok In de brief wordt een planoptimalisatie voorgesteld. Aangegeven wordt dat met de optimalisatie het effect van een aantal veranderde omstandigheden en uitgangspunten kunnen worden verminderd. Met een schadesom van € 4,2 mln. kan tot een finale kwijting worden gekomen.
21 april 2011	Brief van Villa Industria Bevestiging van de bieding ter finale kwijting.
28 april 2011	Nota voor B&W In de nota is opgenomen dat na bijna overeenstemming te hebben bereikt het consortium op de proppen komt met een nieuw punt namelijk de Netto Contante Indexerings Rente. De gemeente heeft zich bij e-mail van de wethouder bereid getoond om genoeg te nemen met een netto grondbod van € 18 mln. (grondprijs minus schadevergoeding alsmede beslechting geschil NCIR). Houthoff heeft vervolgens Villa Industria gesommeerd zich te accorderen met dien verstande dat het NCIR-geschil nadien beslecht zou worden.

	Tegenbod van Villa Industria was € 17 mln. Nadien tweede bod van € 17,5 mln. Beide met gefaseerde afname waardoor grondexploitatie niet in 2011 kon worden gesloten. In de nota wordt als voorstel gedaan om uit te gaan van € 17,5 mln., afname in 2011 en betaling in 4 termijnen met 5% op jaarbasis.
26 januari 2011	Brief Houthoff In de brief wordt een grondsom genoemd van € 18.972.065 bij afname ineens per 1 december 2011.
10 mei 2011	Besluit B&W om voorstel aan Villa Industria te voldoen. Voorstel houdt in netto grondsom van € 17.5 mln. te betalen in 4 termijnen, afname uiterlijk 1 december 2011. Betaalschema 30 juni 2012: € 4.375.000 plus € 436.301 aan rente 30 juni 2013: € 4.375.000 plus € 656.250 aan rente 30 juni 2014: € 4.375.000 plus € 437.500 aan rente 30 juni 2014: € 4.375.000 plus € 218.750 aan rente Totaal dus € 19.248.801. Tevens vervalt de afroomregeling.

12 december 2011	Brief Proper-Stok Bevestiging van het onderhandelingsresultaat tussen de gemeente en het consortium. Het resultaat is dat het consortium een netto grondsom betaald van € 16.700.000 als saldo van 2 geldstromen, te weten de uit de ROK voortvloeiende grondsom inclusief netto contante indexeringsrente van € 22.972.065 en een gedeeltelijke honorering van claims. De netto grondsom alsmede de btw van € 4.364.692,30 (19% van € 22.972.065) wordt in één termijn betaald bij levering die uiterlijk 15 april 2012 plaatsvindt. Tevens vervalt de afroomregeling. In een brief van EFK van 3 mei 2012 staat aangegeven dat de grondwaarde € 22.972.065 excl. btw bedraagt en dat het consortium een factuur aan de gemeente sturen voor € 6.272.065.
1 maart 2012	Brief Proper-Stok In de brief staat aangegeven dat de RvB van Heijmans en de RvC van De Alliantie akkoord zijn.
23 januari 2013	Transport aan Heijmans Vastgoed B.V. In de akte wordt uitgegaan van een koopsom van € 22.972.065 alsmede € 4.824.133,65 aan btw, totaal derhalve € 27.796.199,65

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Besluit start project	Nee
Besluit afwijking overeenkomst en gemeente bouw- en woonrijp maken	Nee
Taxatie	Aanbesteding dus niet nodig, wel verandering van groundbod en waarde die niet is onderbouwd
Besluit niet opnieuw aanbesteden vanwege wijzigingen	Nee
Besluit al dan niet staatssteun en melden	Nee
Onderbouwingen grondbiedingen	Nee
Onderbouwing onderhandelingen	Nee
Wijziging contractspartijen, onderbouwingen en reden	Nee

Opmerkingen
Het opnieuw onderhandelen omtrent de grondbieding en de gewijzigde omstandigheden zijn niet conform de aanbesteding. Een nieuwe aanbesteding was mogelijk op zijn plaats. Tevens is de



grondsom lager en is deze niet onderbouwd. Dit heeft het risico van staatssteun.

De gemeente heeft met het consortium Proper-Stok en Mourik een concessieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het voormalige REGEV-terrein. Naast de sanering en herontwikkeling die door het consortium worden gedaan heeft de gemeente ook verplichtingen (afname sporthal, sport gerelateerde voorzieningen, aanpassing zwembad en afname parkeerplaatsen). Onderdeel van de concessie was de sanering van het betreffende terrein. Uiteindelijk blijkt de sanering beduidend groter en complexer van aard te zijn. Hierdoor ontstaat een verschil van mening. Het consortium is van mening dat de sanering en vervuiling aanzienlijk groter zijn dan de gemeente heeft aangegeven en de gemeente is van mening dat het consortium onkundig is en de methode niet beheerst. Er ontstaat een impasse die zo ver gaat dat het consortium stopt met de werkzaamheden en niets meer doet. In de concessieovereenkomst was ruimte om de sanering te onderbreken.

De gemeente zag zich op dat moment geconfronteerd met een enorm stinkend gat met mogelijke gezondheidsrisico's en aangezien het consortium niets meer deed en niet wilde praten stond de gemeente met de rug tegen de muur. In het interview is aangegeven dat de gemeente alle opties heeft onderzocht, zoals een claim of een rechtszaak maar dat dit mogelijk tot gevolg had dat het terrein ook juridisch besmet raakte en een enorme tijdvertraging opleverde. Dit laatste zou het consortium vanwege de crisis wel prettig hebben gevonden. Uiteindelijk is er bestuurlijk voor gekozen om verder te gaan en het probleem middels een mediation traject op te lossen omdat de gemeente van oordeel was dat het maatschappelijk onverantwoord is om de plas zo te laten. Uiteindelijk heeft de gemeente de sanering onder haar regie en opdrachtgeversrol laten uitvoeren door Mourik.

De gemeente geeft in het interview aan dat ze er voor heeft gewaakt dat er geen wijziging in de uitgangspunten van de aanbesteding ontstonden. Hoewel de rol anders is geworden is de gemeente van mening dat er geen nieuwe aanbesteding nodig was. Er is geen expliciet besluit genomen maar het REGEV-terrein was regelmatig onderwerp in het collegeoverleg.

Het consortium heeft de gemeente ook in gebreke gesteld en claims ingediend, onder andere voor meerwerk. De gemeente beschouwde dit als een schot hagel. Uiteindelijk hebben partijen een schikking getroffen. De gemeente stond bij de onderhandelingen ook onder druk vanwege de grondexploitatie. De gemeente heeft daarbij wel naar gekeken naar mogelijke optimalisaties. Uit het onderzoek "Leerpunten Villa Industria" blijkt dat de verslechtingen van de grondexploitatie wel regelmatig aan de raad kenbaar zijn gemaakt. Uiteindelijk is het project afgesloten met een negatief resultaat van circa € 22,5 mln.

In het interview wordt aangegeven dat het vasthouden van het oorspronkelijke groundbod heel belangrijk was voor de gemeente. Dit blijkt ook uit de grondexploitatie zelf waar het oorspronkelijke bod is opgenomen als grondwaarde en de toekenning van de claims op een andere post.

Opmerking NEXT: Op zich is het correct dat in de grondexploitatie het oorspronkelijk groundbod van € 22.972.065 is gehandhaafd, maar de wijze waarop heeft iets kunstmatigs. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat partijen (als gevolg van de ontstane situatie en de claims) hebben onderhandeld over een netto groundbod. Dit netto groundbod komt tot stand door grondprijs en de toekenning van een (gedeelte) van de claim. In de stukken wordt gesproken over een netto groundbod van € 18 mln., € 17,5 mln. en uiteindelijk als onderhandelingsresultaat € 16,7 mln. Het overeind houden van de oorspronkelijke grondsom van € 22,9 mln. brengt met zich mee dat met het verlagen van het netto groundbod de toekenning van de schadeclaim hoger zal moeten worden. Hierbij komt dat onderdeel van het onderhandelingsresultaat is het geschil over de netto contante indexeringsrente m.b.t. de grond. De maakt onderdeel uit van de grondprijs en had als zodanig in mindering moeten worden gebracht op de grondprijs. De planeconoom heeft aangegeven dat hij niet veel is betrokken, maar dat e.e.a. met name op bestuurlijk niveau is bepaald.

De oud wethouder geeft aan dat het een heel lang proces is geweest en dat hij geen bemoeienis had met de planvorming, omdat die al was doorlopen. Nadien is de oud wethouder in het proces betrokken als gevolg van de problematiek met de sanering (de grondwatervervuiling). De prijs van de sanering liep op en er moest opnieuw onderhandeld worden en voorts was er sprake van een claim. Er is hard onderhandeld en de gemeente heeft gedreigd met een rechtszaak waarvan het consortium is geschrokken. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een nieuwe overeenkomst. Mourik heeft de vervuiling verkeerd ingeschat en heeft dieper afgegraven waardoor er sprake bleek van

lopend vervuild grondwater dat telkens maar terug kwam. Telkens werden nieuwe bronnen gevonden met als gevolg vertraging waardoor de bouw niet kon starten en het project te maken kreeg met de crisis. De gemeente zag zich geconfronteerd met oplopende kosten en wilde die in de hand houden. Uiteindelijk heeft de gemeente onderhandeld omdat iedereen er baat bij had om eruit te komen. Op basis van sommen is een onderhandelingsresultaat bereikt.



Transactiegegevens	
Adres	Wilhelminastraat 2
Transactieprijs	€ 781.060
Transactie datum	14 december 2009
Omschrijving	Transactie t.b.v. de realisatie van het project Stationsgebied Zuid
Project	Stationsplein Zuid (nadien Entrada), zijnde de realisatie van 115 appartementen en commerciële functies in 5 woongebouwen
Overzicht af te stoten / te behouden bezit	Plan in ontwikkeling / Randvoorwaarden

Doel van de transactie	
Doel	De transactie heeft als doel om de ontwikkeling van het Stationsplein Zuid (nadien Entrada) mogelijk te maken.

Chronologisch overzicht besluiten en acties	
Voorgeschiedenis (o.b.v. interview)	De voorganger van AM, Amstelland Wonen, heeft de gemeente in begin jaren 90 bijgestaan met het plan “Binnenstad Beter”. De gemeente heeft nadien met Amstelland wonen een raamovereenkomst gesloten waarin Amstelland een voorkeurspositie kreeg voor een aantal ontwikkellocaties. Het Stationsgebied Zuid was een van deze locaties. Indien en voor zover partijen er niet in slaagden om tot overeenstemming te komen dan was de gemeente vrij om een andere partij te benaderen. Het programma is bepaald op basis van stedenbouwkundige inzichten. De gemeente had een heel hoge boekwaarde voor de grond en om dat goed te maken is gekozen voor 5 torens.
9 mei 2006	Nota voor B&W In deze nota wordt aangegeven dat na een langdurig proces met AM Wonen B.V. overeenstemming is bereikt over de koopovereenkomst voor de ontwikkeling van Stationsgebied zuid. Het gaat om 115 woningen, 1.100 m² kantoor, 1.500 m² caféruimte met studio en een garage voor 132 plaatsen. Gesteld wordt dat de koopsom in overeenstemming is met de vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied zuid 2005.
23 mei 2006	Mantel, B&W-voorstel en beslissing B&W besluit op 30 mei 2006 om de koopovereenkomst met AM aan te gaan voor het bouwproject Stationsgebied zuid. Het besluit is ter kennisneming ingebracht in de commissie Stad d.d. 20 juni 2006.
30 mei 2006	Getekende koopovereenkomst In de koopovereenkomst wordt aangegeven dat AM percelen grond ter grootte van 5.646 m², zijnde van de percelen N 8407, 8013, 2100, 2128, 2127, 2126, 2125, 7205, 6832, 3181, zal kopen voor een bedrag van € 3.780.093,- prijspeil januari 2004. De levering geschiedt onder bepaalde

	voorwaarden zoals het feit dat de gemeente over het volle eigendom van het verkochte beschikt. Een ontbindende voorwaarde is onder meer dat uiterlijk 1 september 2008 aan alle voorwaarden moet zijn voldaan, tenzij er zicht is dat alsnog binnen 3 maanden voldaan is aan de voorwaarden. Tevens is een afroomregeling opgenomen dat indien de V.O.N. prijzen meer dan € 30.872.500 bedragen exclusief commerciële ruimten en exclusief parkeren, het verschil dan voor 50%/50% wordt verdeeld. Indien een parkeerplaats meer dan € 22.500 oplevert dan wordt het meerdere opgeteld bij de bovenbedoelde V.O.N.-prijzen. Ten tijde van het aangaan van de overeenkomst was het perceel 2125 niet in eigendom bij gemeente. Het betreft de woning Wilhelminastraat 14.
12 januari 2007	Brief van AM aan de gemeente In de brief wordt aangegeven dat een van de voorwaarden van de overeenkomst is dat de Raad van Bestuur van AM toestemming moet geven. In de brief wordt aangegeven dat de Raad van Bestuur haar toestemming heeft verleend.
25 augustus 2008	Brief AM aan gemeente AM geeft aan dat in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde is opgenomen indien niet voor 1 september 2008 aan alle voorwaarden is voldaan. Vanwege een onteigening heeft AM niet de beschikking over alle gronden. AM wil niet ontbinden maar wel nieuwe ontbindingsafspraken maken. AM geeft aan dat het plan, door de crisis en de stijging van de bouwkosten onhaalbaar is. AM wil het plan aanpassen. AM stelt voor om de ontbindingsdatum te stellen op 1 januari 2009.
9 oktober 2008	Brief gemeente aan AM Gemeente stelt voor om de ontbindingsdatum te stellen op 1 mei 2009 i.v.m. de onteigeningsprocedure, maar is in principe akkoord met 1 januari 2009. De gemeente wenst het plan niet aan te passen indien dat gevaar voor de onteigening oplevert. Per brief van 3 december 2008 vraagt de gemeente AM te reageren op de gestuurde brief omdat de onteigening inmiddels doorlopen is. Opmerking NEXT: De gemeente wil alleen meewerken aan minimale planaanpassingen i.v.m. de onteigeningsprocedure. Het programma wordt aangepast van 115 naar 150 woningen, zijnde 60 appartementen in de 2 erfpachttorens en 90 appartementen in de 3 huurtorens.
17 december 2008	Brief AM aan de gemeente AM geeft aan dat het plan niet meer haalbaar is vanwege de doorlooptijd van de onteigening en in die periode de bouwkosten zijn gestegen maar de V.O.N.-prijzen slechts marginaal. Totdat sprake is van een haalbaar plan wil AM niet afnemen. AM stelt voor om een einddatum vast te stellen voor de ontbinding.
29 januari 2009	Brief gemeente aan AM De gemeente geeft aan dat de datum op 1 januari 2009 is gesteld. Indien op 1 april 2009 aan alle voorwaarden is voldaan, dan heeft AM geen recht op ontbinding. AM reageert per brief van 13 februari 2009 en geeft aan dat het voorstel van AM een integraal voorstel was dat niet partieel kan worden geaccepteerd. Nu niet aan alle voorwaarden is voldaan heeft AM recht om ontbinding in te roepen.

11 maart 2009	Nota voor B&W In de nota wordt voorgesteld om AM onder strikte voorwaarden een kans te geven om het plan aan te passen maar wel met maximale druk. Indien AM niet bereid is, wordt voorgesteld om een gerechtelijke procedure te starten. Het voorstel is om de koopsom van € 3.780.093 vast te zetten en de afroomregeling te schrappen.
17 maart 2009	Beslissing B&W B&W besluit mee te gaan in de strategie van meebuigen en houdt andere beslispunten aan.
7 april 2009	Beslissing B&W B&W besluit in te stemmen met een allonge op de koopovereenkomst. Het gaat om planaanpassing, koopsom vastzetten, geen afroomregeling en afstand ontbinding. E.e.a. wordt per Raadsinformatiebrief aan de raad kenbaar gemaakt.
8 april 2009	Brief gemeente aan AM Gemeente geeft aan dat zij haar standpunt van 29 januari 2009 handhaaft en verwacht volledige medewerking aan levering. Gemeente overlegt voorts de allonge op de koopovereenkomst.
24 juni 2009	Nota voor B&W Nota voor B&W waarin wordt aangegeven dat er is onderhandeld met AM en Dudok Ontwikkeling en dat partijen op hoofdlijnen eruit zijn. In afwijking van de koopovereenkomst worden de 2 kooptorens in erfpacht uitgegeven en de grondprijs voor de 3 huurtorens wordt € 600.000 lager.
30 juni 2009	Beslissing B&W B&W beslist conform. De wethouder geeft toelichting dat hiermee de bouw start op 1 februari 2010, de grondoverdracht in erfpacht budgettair neutraal uitkomt met een canon over 50 jaar en de verlaagde grondprijs wordt terugverdiend middels een subsidieaanvraag. De wethouder krijgt mandaat om aanpassingen in de brief aan te brengen t.g.v. nader juridisch advies. In het interview wordt aangegeven dat de gemeente een subsidie heeft aangevraagd o.b.v. de 1^e tranche van de Chw. De aanvraag was bedoeld om de bouw en het plan weer vlot te trekken. Dit geldt ook voor de erfpachtconstructie die was bedoeld om het bouwplan te redden en de woningen te bouwen. In het interview wordt voorts gesteld dat het een nieuwe constructie was en dat het maar de vraag zou zijn geweest of de gemeente AM kon dwingen af te nemen op basis van koop. In overleg zijn toen oplossingen met elkaar besproken, is Dudok erbij betrokken en is een haalbare constructie neergezet. Het ging om planrealisatie en niet zozeer meer om de waarde van de grond.
1 juli 2009	Brief van gemeente aan AM In deze brief worden de gemaakte afspraken bevestigd. Partijen doen afstand van hun recht op ontbinding, de koopsom voor de 3 huurtorens hebben partijen vastgesteld op € 781.060 excl. btw, de 2 kooptorens worden in erfpacht uitgegeven door de gemeente. Tevens is er weer een afroomregeling in die zin

	dat indien de V.O.N.-prijs exclusief parkeren meer bedraagt dan € 2.700 per m ² GBO AM over het meerdere 50% afdraagt.
6 juli 2009	Reactie AM AM reageert met een kleine aanpassing.
3 juli 2009	Brief AM aan gemeente AM geeft aan dat Dudok is gaan participeren in het project doch dat Raad van Commissarissen van Dudok nog akkoord moet geven.
7 juli 2009	Verslag vergadering B&W De wethouder geeft aan dat hij een zin in de brief naar AM omtrent het positieve resultaat voor de gemeente m.b.t. de erfpacht heeft laten staan. Een andere wethouders geeft uitleg over de berekening. Volgens CCFB levert de canon geen positief resultaat van € 686.000. De dienstcontroller was niet op de hoogte van de wijziging van de wethouder.
25 augustus 2009	B&W besluit en voorstel In dit besluit is opgenomen dat de raad wordt voorgesteld om een extra voorziening te nemen van € 205.240 alsmede de grond voor de 3 kooptorens in erfpacht uit te geven en de interne aankoop van € 2,8 miljoen te activeren op de post in erfpacht uitgegeven gronden. In het verslag staat aangegeven dat de gemeentesecretaris aangeeft dat nog geen zekerheid bestaat dat de accountant instemt met de rekenmethodiek van de erfpacht. Tevens wordt de vraag gesteld waarom verdeelsleutel niet meer is opgenomen voor de subsidie (nu alles boven € 600.000 naar AM, terwijl dat anders was). De wethouder geeft aan dat na 1 juli nog is dooronderhandeld met AM, de afspraken zijn als gevolg daarvan herzien. De wethouder geeft aan dat onderhandelingen onder grote druk en met haast zijn gevoerd. De wethouder verwijst voor het verlies ook naar de onderhandelingen. De gemeentelijke bijdrage van € 200.000 wordt volgens de wethouder gerealiseerd door een verlaging van de grondsom. Vastgesteld wordt dat hieraan nadeel staatssteun kleeft.
7 oktober 2009	Raadsvoorstel en raadsbesluit Op 7 oktober 2009 wordt e.e.a. in de raad besproken. Raad besluit om in te stemmen met een herziene grondexploitatie, een extra voorziening van € 205.240 alsmede de grond voor de 2 kooptorens in erfpacht uit te geven met een soort van ingroeiconstructie. Het eerste jaar canon is nihil en wordt vervolgens met 10% per jaar opgehoogd. Het bedrag van € 2,8 mio (interne aankoop) op de post erfpachtgronden te activeren. In het raadsvoorstel wordt melding gemaakt van een aan het project toegekende subsidie van € 735.000. In de bij het voorstel gevoegde herziening van de grondexploitatie staat echter een bedrag opgenomen van € 600.000. Er worden raadsvragen gesteld. De wethouder geeft aan dat de erfpachtconstructie een gelegenheidskeuze was.
10 december 2009	Volmacht getekend door Jos Elders aan notaris om gronden over te dragen aan Goois Wonen B.V. In het interview zijn vragen gesteld waarom de gronden naar

	Goois Wonen gaan i.p.v. Dudok. Hoewel Goois Wonen een onderdeel is van Dudok blijft het een B.V.
11 december 2009	Akte van levering Op 11 december 2009 worden de gronden aan Goois Wonen B.V. overgedragen voor een bedrag van € 781.060. Het betreft de percelen sectie N, nummers 8407, 8013, 2126, 2125 (allen gedeeltelijk), 2100, 2128, 2127, totaal groot 3.435 m ² .
14 juli 2010	Erfpachtovereenkomst Stationsgebied zuid De gemeente en AM sluiten een erfpachtovereenkomst voor 2 woontorens. Eerst splitsing en daarna wordt de grond in erfpacht aan AM uitgegeven. Het plan wordt Entrada genoemd. Het gaat om 2.200 m ² van de percelen, sectie N, nummers 2125, 2128, 3181, 6832, 7205 en 8407, allen gedeeltelijk. Volmacht d.d. 20 juli 2010 tot splitsing en uitgifte in erfpacht wordt gegeven door Marcel Trienen, directeur Stad aan notaris. Trienen treedt op als gevolmachtigde van de burgemeester.
27 augustus 2010	Factuur aan AM Factuur voor de voldoening van 19% btw over de grondwaarde van € 2.860.000 van de in erfpacht uit te geven gronden. Het bedrag bedraagt € 543.400.
23 september 2010	Inschrijving van de akte m.b.t. de uitgifte in voortdurende erfpacht.
29 november 2011	Teruglevering van een perceel grond tegen € 1, perceel sectie N 9053 omdat het perceel niet meer nodig was en er een trottoir op is aangelegd.

Aanwezigheid stukken	
Stuk	Aanwezig
Start besluit project	Nee
Besluit selectie marktpartij	Nee
Taxatie	Nee
Onderbouwing wijziging naar 2 kooptorens en 3 huurtorens en uitgifte in erfpacht	Nee
Onderbouwing en taxatie interne aankoop	Nee
Koopovereenkomst	Ja
Akte van Levering	Ja
Akte uitgifte in erfpacht	Ja
Onderzoek en motivatie dan wel melding staatssteun	Nee

Opmerkingen NEXT
De verkoop heeft betrekking op een aantal percelen. In het "Overzicht af te stoten / te behouden" is de verkoop opgenomen van: - Schapenkamp onbebouwd - Wilhelminastraat 8 bebouwd - Wilhelminastraat 12 bebouwd - Wilhelminastraat onbebouwd Deels staat als opmerking "Plan in Ontwikkeling" en deels als "Randvoorwaarden".
In het project vindt een aantal zaken plaats die het risico op staatssteun met zich meebrengen. Deze betreffen: - De verkoop zonder dat er een taxatie aan ten grondslag ligt; - De overeengekomen verlaging van de grondslag; - De uitgifte in erfpacht (marktconforme canon?).
De grondprijs is residueel bepaald door de planeconoom van de gemeente.
De erfpachtconstructie is een gevolg van onderhandelingen om het bouwplan weer vlot te trekken alsmede om de woningen te realiseren. De gemeente geeft aan dat het belangrijk was dat er gebouwd zou gaan worden en dan maakt de gemeente de afweging tot hoever ze kan gaan

m.b.t. prijs en mogelijkheden zoals subsidie en erfpacht. Hierbij wordt aangegeven dat midden in de crisis AM aangeeft dat het niet kan, je als gemeente had kunnen kiezen voor ontbinden en juridische strijd, maar na 5 jaar vechten zou het dan maar de vraag zijn geweest of er nog een andere partij zou komen.

Er zijn vraagtekens bij de bepaling van de erfpachtcanon. In de interviews wordt aangegeven dat de uiteindelijke canon met ingroeivariant netto contant hetzelfde opbrengt voor de gemeente als bij een directe verkoop in volle eigendom. E.e.a. is echter niet conform het grondbeleid van de gemeente. Hierbij komt dat bij de besluitvorming niet zeker was of de accountant akkoord zou gaan met de rekenmethodiek. In de stukken staat dat het voor de gemeente in het eindplaatje tot een voordeel van € 686.339 zou leiden.

De gronden worden uiteindelijk verkocht aan Goois Wonen B.V., een onderdeel van Dudok. De hoogte van de koopsom van € 781.060 wordt nergens onderbouwd middels een taxatie of anderszins.

Indien gekeken wordt naar de gronduitgifteprijs van de gemeente m.b.t. sociale woningen dan lijkt het erop dat bij de bepaling van de grondwaarde is uitgegaan van een prijs voor een sociale woning.

Indien rekening wordt gehouden met een sociale grondprijs van € 15.400 per woning en er 90 woningen worden gemaakt, dan bedraagt de grondprijs € 1.386.000. Indien hiervan de verlaging van de grondprijs van € 600.000 wordt afgehaald (welke de gemeente compenseert middels de verkregen subsidie) dan resteert een grondprijs van € 786.000,-.

NEXT is van oordeel dat hieraan diverse staatssteunachtige elementen kleven. Immers de gronden worden niet overgedragen aan Dudok, maar aan een B.V. die de appartementen verhuurt. Er lijkt te zijn rekening gehouden met een sociale grondprijs terwijl het geen sociale huur is maar markthuurl. Conform de Nota grondbeleid had hier een residuele berekening de basis moeten zijn. Hoewel in de akte van levering is opgenomen dat de woningen in de huursector moeten blijven, staat in dezelfde akte dat hiervan kan worden afgeweken. Het is dus zeker wel mogelijk dat uiteindelijk de appartementen uitgepand kunnen worden.

Tot slot moet nog een opmerking worden gemaakt over de interne overdracht van de erfpachttorens. Uitgaande van de oorspronkelijk verkoop van € 3,8 mln. en de gerealiseerde verkoop van circa € 0,8 mln. en de subsidie van circa € 0,6 mln., resteert een grondwaarde van € 2,4 mln. en niet € 2,8 mln. Zelfs indien rekening wordt gehouden met een extra verlies van € 2,2 mln. dan wordt het interne bedrag niet gehaald. Er is geen motivatie van het bedrag van € 2,8 mln.

In de Grondexploitatie Stationsgebied Zuid 2010 is opgenomen dat bij de onderhandelingen omtrent de grondprijs is overeengekomen dat de ontwikkelaar vrijgesteld wordt van leges. De gemeentelijke legesverordening staat deze vrijstelling echter niet toe. De door de ontwikkelaar te betalen leges worden nu ten laste van de grondexploitatie gebracht. Het gaat om een bedrag van € 375.000.

In het interview met de oud wethouder wordt aangegeven dat het plan erg moeizaam liep en dat een deel van de grond onteigend moest worden. De gemeenteraad wilde niet zomaar alle plannen goedkeuren waardoor het erg lang duurde en de renteteller in de GREX doorliep. De gemeente maakte veel rentekosten. Toen het mis dreigde te gaan moest er gehandeld worden. Uiteindelijk is onder hoogspanning gezocht naar een mogelijkheid om het project van de grond te tillen, een plan dat financieel "haalbaar was". Met de erfpachtconstructie en de subsidie was het net haalbaar voor partijen. De oud wethouder geeft aan dat snel gehandeld moest worden vanwege het feit dat anders de subsidie verliep. NEXT geeft in het interview aan dat de 2 torens die aan Dudok zou worden verkocht in de sociale sfeer werden verkocht en dat de subsidie niet van die gronden afgehaald moesten worden maar van de torens die in erfpacht verkocht zouden worden. De oud wethouder geeft aan dat een rekensom is opgesteld waarbij alle plussen en minnen naast elkaar zijn gezet. Deze zijn door alle partijen (inclusief Dudok en AM) gezien en beoordeeld. Het was in ieders belang dat het project van de grond kwam.

De oud wethouder geeft voorts aan dat de raad in feite ook geen keuze had omdat het anders niet door zou gaan en er 5 jaar niets zou gebeuren hetgeen veel aan rente zou gaan kosten. Ten aanzien van de leges wordt aangegeven dat het waarschijnlijk een middel was om e.e.a. rond te krijgen. De oud wethouder geeft aan niet te weten dat dit niet mocht, maar dat ze heel creatief waren met de GREX om het plan maar haalbaar te maken.