



Artikel 41 vragen met betrekking tot het Philipscomplex aan de Anton Philipsweg

Het Philipscomplex is door de hypotheekbank Propertize B.V. te koop c.q. in de veiling gezet door middel van het Bidbook van 7/8/2015. De gemeente heeft tijdens het biedingsproces contacten gehad met die bank en met de geïnteresseerde partijen/bieders. Leefbaar Hilversum heeft van 26/8 af aan vragen gesteld in Commissies en in de Raad o.a. over die betrokkenheid.

Op 24/11 is een Voorbereidingsbesluit openbaar gemaakt waarmee de medebestemming “Wonen” werd geëlimineerd.

Tijdens de Commissie E&B van 2/12 antwoordde wethouder Jaeger op vragen van Leefbaar Hilversum en Hart voor Hilversum dat er gedurende het biedingsproces contacten waren geweest met Propertize en met de biedende partijen over nieuwe randvoorwaarden en over het Voorbereidingsbesluit al voor de (geheime) besluitvorming in de Raad.

De vragen zijn als volgt ingedeeld:

- Bestemmingsplan 2013
- Nieuwe randvoorwaarden
- Voorbereidingsbesluit 2015
- Geheimhouding
- Gevolgen
- Relatie met de HOV

De HOOFDVRAAG is allereerst:

- 1) Waarom heeft het College zichzelf zo actief betrokken bij het biedingsproces?
- 2) Heeft u zich daardoor niet extra risico's op de hals gehaald?

BESTEMMINGSPLAN 2013.

Het “Bestemmingsplan Kamerlingh Onnesweg” werd door de Raad vastgesteld op 12/6/2013. Naast de bestemming “Bedrijf” werd een medebestemming “Wonen” opgenomen. Als voorschrift/regel wordt ook genoemd: “Niet woningbouwgebieden kunnen worden omgezet tot woongebieden”.

VRAGEN:

- 3) Wat was er abuis aan de bestemming “Wonen”?
- 4) Wanneer hebben de ambtelijke organisatie en het College deze bestemming ontdekt?

NIEUWE RANDVOORWAARDEN:

Over “nieuwe randvoorwaarden woonontwikkeling” werd op 9/7/2015 door de gemeente met de makelaar van Propertize, Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting gesproken.

In antwoord op vragen van Leefbaar Hilversum en de CU geeft de Wethoudersbrief van 9/9/2015 aan dat de marktpartijen worden betrokken bij de nieuwe concept randvoorwaarden. Daardoor kunnen zij de waarde van het terrein beter inschatten en een bod uitbrengen o.b.v. een realistisch bouwplan.

Leefbaar Hilversum stelde naar aanleiding daarvan in de Commissie van 16/9 dat de toezegging aan verkoper dat de randvoorwaarden nog voor de executieveiling zullen worden verbeterd de verkoper een voordeel geeft.

In een artikel van de Gooi- en Eemlander van 16/9 gaf de woordvoerder van Propertize ook aan dat het enorm helpt als de Gemeente duidelijke signalen afgeeft, d.w.z. randvoorwaarden van tevoren aangeeft.

Leefbaar Hilversum stelde in de Raad van 30/9 dat marktpartijen betrekken bij de opstelling van de nieuwe randvoorwaarden en zich als gemeente op zo’n wijze bij het biedingsproces bemoeien, negatieve juridische consequenties geeft. En dat betere randvoorwaarden prijsverhogend werken voor de verkoper.

In de Commissie van 16/9 zegde wethouder Jaeger toe dat er alleen met de nieuwe eigenaar contact over randvoorwaarden zou zijn maar pas na de verkoop.

Het College heeft zich echter, zo bleek op 2/12 tijdens de Commissie, juist wel actief bezig gehouden met nieuwe randvoorwaarden en met het biedingsproces voordat de nieuwe eigenaar bekend was.

VRAGEN:

- 5) Hoe verliepen m.i.v. de bespreking op 9/7 de contacten van het College met Propertize en met de in de verkoop geïnteresseerde partijen?
- 6) Wanneer waren die contacten, met wie en waar gingen ze over?
- 7) Wanneer is er over nieuwe randvoorwaarden gesproken en zijn er bouwplannen voorgelegd?
- 8) Waren en zijn die nieuwe randvoorwaarden bekend bij de Raad?
- 9) De wethouder heeft de Commissie toegezegd dat hij nieuwe randvoorwaarden pas aan de nieuwe eigenaar zou gaan voorleggen. Waarom hield hij zich niet aan zijn toezegging en zijn er al contacten geweest met de bidders vòòr de verkoop?
- 10) Waarom werd er wel overlegd met Propertize en met ontwikkelaars en niet met bewoners? De bewoners in de bewonersgroep Anthony Fokkerweg/Kamrad zouden uitstekende gesprekspartners zijn. Aan hen is ook beloofd dat ze betrokken zullen worden bij de ontwikkeling van het Philipsterrein. Heeft het College hier al met hen over gesproken? Zo nee waarom niet en waarom geeft het College geen invulling aan de burgerparticipatie?

11) Wat is de rol van het GNR bij dit plan? Heeft het College met hen gesproken over deze ontwikkeling van dit Philipsterrein? Zijn er compenserende maatregelen besproken met het GNR? Is b.v. het beperken van de toegankelijkheid van Anna's Hoeve uitgeruild t.o.v. het plan op het Philipsterrein, waaronder de mogelijke aanleg van een rondweg. (zie ook vragen 27 en 28 over de HOV).

VOORBEREIDINGSBESLUIT.

Volgens het Bidbook van de makelaar was de procedure als volgt:

1. De potentiële kopers moesten hun schriftelijke bieding uiterlijk op 19 oktober indienen bij de makelaar. De kopers hadden dus op dat moment in oktober reeds hun bod afgerond en ingediend.
2. De planning was dat Propertize, als ontvanger van de biedingen, op 17 november overeenstemming zou hebben bereikt met de hoogste bidder.
3. Propertize zou dan op 25 november het winnende bod/voorlopige koopovereenkomst bij de Notaris indienen. De notaris zou dan beoordelen of de koop gesloten zou kunnen worden, voordat de veiling op 10 december zou plaatsvinden. De veiling was dan niet meer nodig.

Op 9 juli 2015 is de gemeente geïnformeerd door Ans de Wijn, de makelaar van Propertize, wat de verkoop- c.q. veilingplanning was, die breed in het Bidbook bekend gemaakt was.

VRAGEN:

12)Waarom heeft het college niet ruim vòòr 19 oktober, het moment dat de bidders hun bod moesten indienen, de raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen?

13)Wat is de reden dat het College zo kort voor het deponeren van de koopovereenkomst bij de notaris op 25/11 pas een Voorbereidingsbesluit heeft voorgelegd aan de Raad? Zodat die pas van kracht werd op 24/11?

14)Bent u het met ons eens, dat het Voorbereidingsbesluit op dat moment weinig effect meer had omdat de biedingen al lang door de geïnteresseerde kopers waren ingediend bij Propertize?

Uit het Besluit bleek als opgave van reden:

“Abusievelijk is er een extra bestemming opgenomen die een ongewenst effect kan hebben. Op deze locatie is naast de passende bestemming ook een algemene ruime woonbestemming gegeven”.

Dit gaat dus over de medebestemming “Wonen”.

Uit de beantwoording van de vragen van Leefbaar Hilversum en Hart voor Hilversum in de Commissie van 2/12 blijkt o.a. dat wethouder Jaeger Propertize, en die op zijn beurt weer met de drie finale bidders, al van tevoren van het Voorbereidingsbesluit op de hoogte heeft gesteld van zijn voornemen om de Raad om goedkeuring voor zo'n besluit te gaan vragen.

VRAGEN:

15)Wanneer heeft de wethouder contact gehad met Propertize, en direct of indirect met de drie bidders, voor het van kracht worden en ter gelegenheid van het Besluit? Wie waren die bidders?

16)En wat was de inhoud van die contacten?

17)Zijn er verslagen en correspondentiewisselingen van?

GEHEIMHOUDING BESLUIT:

Het doel van de geheimhouding van een Voorbereidingsbesluit is o.a. juist om belanghebbende partijen met tegenstrijdige belangen, w.o. de bank en de bidders, niet de gelegenheid te geven om ondermeer, b.v. op grond van het Bestemmingsplan van 2013 (nog incl. de Woonbestemming), nog snel een bouwvergunning aan te vragen die dan niet geweigerd had kunnen worden.

VRAGEN:

18) Hebben de genoemde partijen, daarop geattendeerd door het College, nog gebruik gemaakt van deze “window of opportunity”?

19) Heeft het College zich van tevoren ingedekt tegen dit risico b.v. d.m.v. schriftelijke afspraken daarover met alle denkbare belanghebbende partijen? Zo nee, waarom niet?

GEVOLGEN:

De bidders hebben hun bod onder meer gedaan op basis van het Bestemmingsplan 2013 en op de daarin opgenomen bestemming “Wonen”.

VRAAG:

20) Weet u wat het effect van het Besluit op het biedings- en verkoop traject is geweest? Zo ja, wat dan?

21) Wat zijn de mogelijke gevolgen nu dat Besluit zo laat in het verkoopproces is genomen?

22) Na en door het Besluit is er al vertraging opgetreden in de finalisering van het verkoop/veilingproces.

23) Is er ondertussen al contact geweest met bank en bidders o.a. i.v.m. de verdere verkoop/veilingprocedure?

24) Wat leverde dat op?

25) Wanneer en hoe worden de Raad en de nieuwe eigenaar t.z.t. bij het proces betrokken?

Wethouder Jaeger verwees in de Commissie van 2/12 de vrees voor schadeclaims naar het Rijk der Fabelen.

Hij heeft van Propertize geen signaal gekregen dat er iets onwenselijks is gebeurd. Want de hypotheekhouder wist van tevoren dat hij de intentie had om een Voorbereidingsbesluit aan de Raad voor te leggen. Propertize heeft schriftelijk aan de gemeente bevestigd dat bidders daar over zijn geïnformeerd.

Een Voorbereidingsbesluit wordt, gezien de grote belangen van de gemeente, altijd in het geheim genomen en dus niet van tevoren aan partijen met tegengestelde belangen meegedeeld.

VRAAG:

26) Waarom is dat wel gebeurd?

RELATIE MET DE HOV?

In de Gooi- en Eemlander was op 18 augustus 2015 het volgende te lezen:

“Hilversum overweegt serieus het voormalige NEC/Philips-complex aan de Anton Philipsweg te kopen”. Dan meldt wethouder Jaeger desgevraagd: “We hebben hier zulke grote belangen: onderwijs, het grenst aan de wijk Anna’s Hoeve, de HOV speelt een rol, woningbouwplannen”.

In de commissie Economie & Bestuur op 2 september 2015 vroeg Hart voor Hilversum aan wethouder Jaeger, waarom hij gewezen had op de HOV. De snelle busbaan loopt hier toch niet? Zijn antwoord was toen, dat het een foutje van de journalist was geweest.

27)Heeft de wethouder toen een juist en volledig antwoord gegeven?

Toen de Gooi- en Eemlander in oktober aan wethouder Jaeger vroeg wat hij met de aankoop van het Philipsterrein had willen doen, antwoordde hij: “Woningen, infrastructuur, wegen”. De suggestie van de krant dat de wethouder misschien een stuk rondweg op het Philipsterrein wilde realiseren wilde de wethouder noch bevestigen, noch ontkennen.

28)Is de relatie met de HOV, dat het college of de wethouder overwoog de Verlegde Weg over Anna’s Hoeve langs de Anthony Fokkerweg naar het noorden door te trekken door het Philipsterrein, in het kader van een oostelijke rondweg?

29)Is dit onderdeel van wat er bedoeld werd in de open brief over het mediabeleid met “het verbeteren van de toegang over de weg vanaf A1 en A27 tot het Mediapark”?

15 december 2015,

Leefbaar Hilversum,

Mirjam Kooloos en Henk Blok.

Hart voor Hilversum

Karin Walters.