

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2021, NUMMER 192

Datum	22 september 2021
Van	College B&W
Behandeld door	E.J.W.M. van Bladel
Doorkiesnummer	030 - 28 64964
E-mailadres	e.van.bladel@utrecht.nl
Kenmerk	7711874 / 20210921 / EVB
Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling en Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2021 nummer 192 van raadsleden Isik (PvdA) en Schipper (SP) van 16 augustus 2021 over Gang van zaken Rachmaninoffplantsoen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Zonder nadere achtergrondinformatie lijkt het alsof er iets mis is gegaan bij de verkoop van het gedeelte van het parkeerterrein op het Rachmaninoffplantsoen door de gemeente aan ontwikkelaar Egeria. Zoals gesteld in de schriftelijke vragen, lijkt de koopovereenkomst die is gesloten tussen Egeria en Bouwinvest, de dag nadat Egeria de grond geleverd kreeg van de gemeente verdacht. In de beantwoording op de SV 2021_192 proberen wij een nadere toelichting te geven op de aspecten die een rol hebben gespeeld bij deze transactie. Er is voor het college geen aanleiding om aan te nemen dat de prijsstijging een verdachte transactie betrof.

De gemeente heeft de waarde van de parkeerplaatsen laten taxeren door een onafhankelijke partij. Het doel daarbij is dat de gemeente altijd conform marktwaarde grond verkoopt. Waar de gemeente gebonden is aan deze regel, geldt dat niet voor marktpartijen. Zij zijn vrij om zelfstandig te onderhandelen over de waarde van grond. Deze partijen hebben aangegeven dat de koopsom voortkomt uit een zekerstelling om tot levering van het parkeerterrein over te gaan en geen waardestijging van de grond zelf. Ze hebben hierbij een deel van de totale koopsom van de totale ontwikkeling achtergehouden als stok achter deur dat het parkeerterrein ook daadwerkelijk geleverd zou worden. Het college acht deze verklaring niet onaannemelijk omdat het parkeerterrein onderdeel uitmaakt van de totale herontwikkeling van het Rachmaninoffplantsoen. De prijsstijging kan wat het college betreft niet zijn voortgekomen uit mogelijk toekomstige ontwikkelkansen voor het parkeerterrein omdat bovengenoemde koopovereenkomst in oktober 2018 is gesloten en de gesprekken over een mogelijk nieuw initiatief pas vanaf mei 2019 plaatsvonden.

Vraag 1

Vraag 1a: Was de gemeente op de hoogte van de doorverkoop van het (gedeelte van het) parkeerterrein op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoff bv aan Bouwinvest Dutch

Institutional Residential Fund N.V. (hierna Bouwinvest genoemd)?

Vraag 1b: Heeft de gemeente de notariële aktes van de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoffhuis aan Bouwinvest d.d. 15 februari 2019 en 3 juli 2019 ontvangen? Zo nee, op welke wijze is de gemeente voornemens op het niet ontvangen daarvan te reageren? Zo ja, heeft de gemeente de betreffende aktes gecontroleerd op het nakomen van de verplichtingen waaronder de verplichting dat het parkeerterrein niet bebouwd mag worden maar alleen gebruikt voor parkeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke conclusies heeft de gemeente daarbij getrokken? Op welke wijze is daarop door de gemeente gereageerd?

Antwoord 1

Ja, het parkeerterrein was onderdeel van de totale planontwikkeling en komt uiteindelijk logischerwijs in handen van de eindbelegger. Het is overigens zo dat een belegger in de regel alleen aan het einde afneemt en ontwikkelrisico's aan ontwikkelaars laat. Dat is dan ook de reden dat het parkeerterrein door de gemeente is verkocht aan een ontwikkelaar, en niet rechtstreeks aan Bouwinvest.

Nee, we hebben de notariële aktes van de verkoop van het Rachmaninoffhuis, het getransformeerde pand (15 februari 2019) en het bijbehorende parkeerterrein (3 juli 2019) niet ontvangen. Er is wel contact geweest met de notaris over het doorleggen van de op het perceel rustende kettingbedingen zodat de gemeente kon controleren of deze op de juiste manier zouden worden opgenomen in de aktes. Hiervoor was het niet nodig om de gehele akten ter controle voor te leggen, enkel de onderdelen die voor de gemeente van belang zijn zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

Vraag 2

Is het College van mening dat door de afspraken in de anterieure overeenkomst van 5 maart 2018 en de allonge van 2 oktober 2018 de gemeente een direct belang heeft bij de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Nee, de gemeente had geen direct (financieel) belang bij de doorverkoop. Het belang van de gemeente is dat de op het perceel rustende kettingbedingen worden doorgelegd naar de rechtsopvolger. Dit belang wordt geborgd in de overeenkomsten (anterieure overeenkomst en allonge) door middel van een kettingbeding.

Vraag 3

Klopt het dat het College de Raad informeerde dat de gemeente bij de verbouwing van het ROVU-kantoor naar woningen circa de helft van het parkeerterrein aan Bouwinvest had verkocht terwijl dit feitelijk niet juist is, aangezien de kopende partij Rachmaninoffhuis bv was? Zo ja, wat is de oorzaak van het verstrekken van deze onjuiste informatie?

Antwoord 3

U doelt op de informatie in de [raadsbrief](#) 'vaststelling Intentiedocument ontwikkeling Weltevreden van 25 juni jl. Doel van de betreffende zin was te informeren over het feit dat circa de helft van het huidige parkeerterrein niet meer in eigendom is van de gemeente maar nu in eigendom is van Bouwinvest. Voor de volledigheid had hier moeten staan: circa de helft van het bestaande parkeerterrein is door de gemeente verkocht aan de ontwikkelaar van het Rachmaninoffhuis. Deze heeft de ontwikkeling (grond en opstallen) doorverkocht aan een belegger, waardoor deze thans in eigendom is van Bouwinvest. Het was vollediger geweest om de tussenstap te vermelden, maar deze informatie is minder relevant voor het stadium, waarin het huidige initiatief zich nu bevindt: met de vaststelling van het intentiedocument heeft het college besloten dat het initiatief voor een eventueel nieuw woongebouw op het parkeerterrein verder onderzocht mag worden op haalbaarheid. In de komende fase wordt onderzocht óf en zo ja, onder welke voorwaarden het initiatief haalbaar kan zijn. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden vertaald naar een SPvE en aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. (Zie ook de beantwoording van de SV 177.)

Vraag 4

Was het College op de hoogte van de koopprijs die Bouwinvest betaalde aan Rachmaninoff bv voor (het gedeelte van) de parkeerplaats? Zo ja, wanneer is de gemeente daarvan op de hoogte geraakt en hoe heeft het College op het grote prijsverschil gereageerd? Zo nee, had het College daarvan op de hoogte gesteld moeten worden?

Antwoord 4

Nee, de gemeente was hiervan op dat moment niet op de hoogte en had daar ook niet van op de hoogte gesteld hoeven worden. Nadat de gemeente een perceel verkoopt, hoeft ze vervolgens niet gekend te worden in verdere transacties van dat perceel. Alle transacties worden opgenomen in een openbaar register. De gemeente heeft dit register geraadpleegd in het kader van het mogelijke nieuwe initiatief om informatie te verkrijgen over de relatie tussen initiatiefnemer en betreffende grond. In dit kader is in december 2019 het openbare register geraadpleegd en zodoende is de gemeente ook bekend geworden met de verkoopprijs.

Vraag 5

Is het juist dat de gemeente voor het eerst in mei 2019 op de hoogte is gesteld van de initiatieven om een woontoren te bouwen op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen? Is het juist dat de gemeente in de eerste gesprekken eind mei 2019 met initiatiefnemers van een woontoren op de parkeerplaats heeft aangegeven dat het initiatief mogelijk kansrijk zou kunnen worden als de voorgestelde verdichting gepaard zou gaan met een substantiële vergroening, met als suggestie het ondergronds brengen van het parkeren en de aanleg van een parkje erboven? Zo nee, wat was de reactie van de gemeente? Zo ja, heeft de gemeente daarmee het perspectief geboden op de mogelijkheid van ontwikkelingen anders dan parkeren, wat de grondprijs heeft opgedreven? En zo ja op de vorige vraag, hoe kijkt het College dan aan tegen de 9,6 ton die de gemeente is misgelopen door de grond als parkeerplaats te verkopen aan Rachmaninoffhuis bv?

Antwoord 5

Ja, vanaf mei 2019 hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden over het idee om een woongebouw toe te voegen op het parkeerterrein. Daarbij is aangegeven dat het initiatief mogelijk kansrijk zou kunnen worden als de voorgestelde verdichting gepaard zou gaan met een substantiële vergroening met als suggestie het ondergronds brengen van het parkeren en de aanleg van een park erboven, aansluitend bij de speerpunten uit de in 2014 vastgesteld Visie Welgelegen. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om op basis van deze informatie te bepalen of zij zelf voldoende kansen ziet, om het idee verder te brengen. Uiteindelijk heeft dit twee jaar later geleid tot een voorstel aan het college om aan de hand van onderzoeksvragen de wenselijkheid en haalbaarheid nader te onderzoeken en randvoorwaarden te formuleren. Omdat het nieuwe initiatief nog inhoudelijk onderzocht moet worden en er nog besluitvorming moet plaatsvinden over het al dan niet doorgaan van het initiatief, kan niet gesproken worden van het opdrijven van de grondprijs of dat de gemeente inkomsten is misgelopen.

De gemeente voert een faciliterend grondbeleid waarbij per situatie wordt beoordeeld wat de beste constructie is. Het parkeerterrein is destijds in volle eigendom verkocht omdat het beleid, vastgesteld door uw raad, gericht is op het afbouwen van gemeentelijke erfpachtposities bij woningbouwontwikkelingen. Daarnaast is aangesloten op de eigendomssituatie van het woongebouw. Omdat het woongebouw in volle eigendom was bij de initiatiefnemer is het bij dit woongebouw behorende parkeerterrein voor de juridische eenduidigheid ook in volle eigendom verkocht. Er is hierbij een kettingbeding voor het gebruik van het perceel opgenomen en daarbij een boeteclausule bij het niet nakomen daarvan.

Vraag 6

Acht het College het aanvaardbaar dat de kandidaat-notaris, die voor het college als gevolmachtigde optrad, dezelfde positie vervulde namens Rachmaninoff bv en Bouwinvest en de gemeente niet op de hoogte heeft gesteld van prijsstijging van bijna een miljoen? Zo ja, waarom? Zo nee, overweegt het College hierover een klacht in te dienen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Het is gebruikelijk dat één notaris meerdere transacties van een ontwikkeling begeleid.

De gemeente ziet geen reden om een klacht tegen de notaris in te dienen. De gemeente behandelt per jaar gemiddeld 400 notariële akten m.b.t. grondtransacties. Iedere concept-notariële akte waarin de gemeente compareert, wordt woordelijk gecontroleerd door medewerkers van de gemeente. Is het concept akkoord, dan geeft de gemeente een schriftelijke volmacht aan een medewerker van het notariskantoor. De werkzaamheden van deze medewerker zijn louter administratief.

Er was voor de notaris geen verplichting om ons op de hoogte te stellen van de prijsstijging. De gemeente gaat ervan uit dat de medewerker van het notariskantoor ook op dat moment de verkoper vertegenwoordigde en gehandeld heeft, zoals het een goed notaris betaamt. Op basis van de antiwitwaswetgeving (WWFT) moet de notaris actief controleren of er sprake is van ongebruikelijke waardeestijgingen en zal deze zo nodig melden bij de FIU.

Vraag 7

Is het juist dat de gemeente reeds in de eerste gesprekken over de transformatie van het Rachmaninoffhuis vóór maart 2018 blijkt heeft gegeven van het nu ontstane perspectief op mogelijke bebouwing op de parkeerplaats? Zo nee, waar is volgens het College de prijsstijging op gebaseerd?

Antwoord 7

Nee, pas in mei 2019 was er een eerste gesprek over de mogelijke bebouwing van het parkeerterrein, inclusief de mitsen en maren die de gemeente hierbij heeft (zie ook het antwoord op vraag 5 en vraag 8). De gemeente heeft door middel van een allonge (d.d. 2 oktober 2018) afspraken gemaakt met Rachmaninoffhuis b.v. over de verkoop van een deel van het parkeerterrein voor een marktconforme prijs uitgaande van de functie 'parkeren'. De verkoopprijs van het parkeerterrein is gebaseerd op een taxatie die door een externe partij is gedaan en dateert uit september 2017. Voor welke prijs een terrein daarna wordt doorverkocht, is een onderlinge afspraak tussen betreffende partijen, waarin de gemeente geen partij is. De leveringsakte tussen Rachmaninoffhuis b.v. en Bouwinvest (juli 2019) is de uitvoering van de eerdere koopovereenkomst uit oktober 2018 tussen deze partijen. De afspraken over de koopsom waren dus al gemaakt voordat de verkennende gesprekken over de nieuwe ontwikkeling werden gestart (mei 2019). De waardeestijging is daarom niet gebaseerd op mogelijke ontwikkelkansen voor het parkeerterrein. Zoals reeds eerder aangegeven acht het college de verklaring van de partijen dat er geen sprake is van een waardeestijging maar verplichting tot nakoming, niet onaannemelijk.

Vraag 8

In het intentiedocument dat het College op 25 juni 2021 ter informatie zond aan de Raad wordt het initiatief van een woontoren op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen door de gemeente als kansrijk bestempeld. Impliceert het als kansrijk bestempelen van dit initiatief dat de gemeente bereid is de bestemming van (het gedeelte van) de parkeerplaats op het Rachmaninoffplantsoen te wijzigen van parkeerplaats naar bouwgrond en af te zien van het kettingbeding? Zo ja, had dit besluit niet voorafgaand aan vaststellen van het intentiedocument voorgelegd moeten worden aan de Raad. Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dat achterwege gebleven?

Antwoord 8

Nee, met de vaststelling van het intentiedocument geven we alleen groen licht om het idee van een eventuele toevoeging van woningen op het parkeerterrein verder te onderzoeken. Uit de beantwoording van de onderzoeksvragen uit het IDOC moet blijken of het initiatief inderdaad kansrijk en wenselijk is en zo ja, onder welke voorwaarden het initiatief dan zou kunnen. Deze kaders en

randvoorwaarden worden in de komende periode uitgewerkt en zullen in de vorm van een concept SPvE ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Pas als de raad het SPvE heeft vastgesteld, begint de vervolgfase waarin een definitieve beslissing genomen wordt om al dan niet mee te werken aan een bestemmingswijziging. Naast het intentiedocument is er ook een Plankosten Intentieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten (IPOK). Daarin staan o.a. afspraken over de financiële voorwaarden, zoals de berekening van grondwaarden in relatie tot de initiële koopsom van het huidige perceel, mocht er sprake zijn van een haalbaar initiatief. In het kader van toelatingsplanologie is het achteraf niet mogelijk om een nabetaling op de verkoop van het perceel af te dwingen wanneer zich een nieuw initiatief voordoet. In de volgende planfase zullen deze financiële aspecten worden uitgewerkt in een anterieure overeenkomst voor het huidige initiatief. Tot die tijd zijn de afspraken uit de reeds gesloten overeenkomsten met Rachmaninoffhuis, inclusief het kettingbeding over de huidige bestemming en gebruik van het parkeerterrein van toepassing.

Vraag 9

In het kader van bewonersparticipatie werden op 18 april 2018 met Belangenoverleg Buurt Welgelegen afspraken gemaakt o.a. over uitbreiding van het Hommelbos. Deze afspraken zijn gemaakt in aanwezigheid van de gemeente en schriftelijk bevestigd door Egeria (Rachmaninoffhuis bv). In ruil daarvoor zou Belangenoverleg Buurt Welgelegen haar bezwaar tegen de kap van bomen uit het Hommelbos intrekken (wat ook gebeurde). Klopt het dat de gemeente eigenaar is van de grond waar deze afspraken betrekking op hebben? Zo ja, volgens welke constructie zijn formele afspraken gemaakt tussen Egeria (Rachmaninoffhuis bv) en Belangenoverleg Buurt Welgelegen, in aanwezigheid van de gemeente, over grond die in bezit is van de gemeente?

Antwoord 9

Ja, gemeente is eigenaar van de grond waarop de uitbreiding van het Hommelbos is gerealiseerd. De afspraken hierover tussen Egeria en de BBW zijn per brief door Egeria aan de BBW bevestigd. Deze afspraken zijn vervolgens op de inrichtingstekeningen verwerkt, die -zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst- door de gemeente moeten worden goedgekeurd. Dit is een standaard werkwijze wanneer een ontwikkelaar ook verantwoordelijk is voor een -gedeeltelijke- herinrichting van het openbaar gebied.

Vraag 10

In 2020 constateert Belangenoverleg Buurt Welgelegen dat de gemaakte afspraken over uitbreiding van het Hommelbos niet zijn nagekomen. In plaats daarvan is een snipperpad aangelegd. Na een formele klachtenprocedure volgt de verklaring van de gemeente dat de oorzaak een communicatiefout is. De commissie BlnG heeft tot een andere inrichting van de ruimte besloten en de gemeente ging er van uit dat de ontwikkelaar het Belangenoverleg Buurt Welgelegen hiervan op de hoogte zou stellen. Na een beroep op de gemaakte afspraken door Belangenoverleg Buurt Welgelegen vindt de overeengekomen uitbreiding van het Hommelbos grotendeels plaats (het aantal bomen in de nieuwe strook is minder dan overeengekomen). Welke argumenten heeft de commissie BlnG aangevoerd om tot een andere beslissing te komen? In hoeverre speelde hier het initiatief om de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen te bebouwen een rol? Waarom heeft het College, gezien het bezwaarschrift van Belangenoverleg Buurt Welgelegen, dit besluit van BlnG niet inhoudelijk aan Belangenoverleg Buurt Welgelegen voorgelegd, voordat zij gevraagd werden het bezwaarschrift in te trekken?

Antwoord 10

De Commissie BlnG (Beheer Inrichting en Gebruik openbare ruimte) wilde dat de openbare verbinding van het Rachmaninoffhuis richting de bushalte langs de Weg der Verenigde Naties in stand bleef. Bij de beoordeling speelde het nieuwe initiatief om de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen te bebouwen geen rol. Ten tijde van het bezwaarschrift van de BBW was het inrichtingsplan nog niet in de BlnG behandeld. Pas na het intrekken van het bezwaarschrift is dit aan de orde gekomen bij de

behandeling van het DO inrichtingsplan in de BlnG. De BBW had door de gemeente geïnformeerd moeten worden over de behandeling van het DO inrichtingsplan door de commissie BlnG, en wij betreuren dat dit niet is gebeurd. Pas nadat de BBW bij de gemeente heeft gemeld de afspraken niet waren nagekomen, is dit alsnog gebeurd. Hier is geen sprake van onwil, maar een omissie tijdens een complex proces onder tijdsdruk.

Vraag 11

Deelt het College de mening dat bewoners in het participatieproces een onjuiste gang van zaken is voorgesteld? Zo ja, op welke wijze denkt het College deze onjuistheid te herstellen? Zo nee, op welke wijze is het College voornemens bij dit initiatief zijn doelstelling van bewonersparticipatie, rechtstatelijk vorm te geven?

Antwoord 11

Nee, deze mening over onjuistheid delen wij niet. De gemeente was juist verheugd dat er overeenstemming was bereikt tussen initiatiefnemer en BBW. Er is echter vergeten een voorbehoud te maken dat de aangepaste inrichtingsplannen nog door de Commissie BlnG (Beheer Inrichting Gebruik Openbare Ruimte) goedgekeurd moesten worden. Overigens is na uitvoering in overleg met BBW alsnog een en ander gecorrigeerd conform de gemaakte afspraken.

Bij het nieuwe initiatief worden bewoners en belanghebbenden nadrukkelijk betrokken. Zoals ook aangegeven in de beantwoording van de SV 177 (Verdichting van park Welgelegen moet op maat) is er bewust voor gekozen om de omgeving vanaf de start goed bij de plannen te betrekken. Tegelijk met de vaststelling van het intentiedocument is een raadsbrief en een persbericht de deur uit zou gaan, en is ook direct een informatiemarkt georganiseerd om belanghebbenden rechtstreeks te kunnen informeren. Daarnaast is in een aparte bijeenkomst de BBW geïnformeerd over het initiatief. In het vervolgtraject dat nu wordt vormgegeven zullen de geuite zorgen en aandachtspunten worden meegenomen. Door eventuele tegenstrijdige belangen van begin af aan inzichtelijk te maken, krijgen deze een plek in de integrale belangenafweging, zoals verwoord zal worden in het nog op te stellen SPvE. Het is uiteindelijk aan uw raad om te beoordelen of dit op de juiste wijze is gebeurd, op het moment dat een SPvE zal worden voorgelegd ter besluitvorming.

Vraag 12

Was bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand onduidelijkheid over daadwerkelijke levering van het parkeerterrein door de gemeente aan Rachmaninoff bv en/of Bouwinvest? Zo ja, in welke mate was er onduidelijkheid en waarop was die gebaseerd? Zo nee, acht het College de door Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest gegeven verklaring “dat bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand Bouwinvest een deel van de koopprijs heeft achtergehouden om zekerheid te hebben dat het parkeerterrein geleverd zou worden” plausibel, in welke mate en op basis van welke argumenten?

Antwoord 12

Nee, er was geen onduidelijkheid. De afspraak dat de gemeente ook het parkeerterrein zou leveren aan Rachmaninoffhuis bv. was reeds opgenomen in de anterieure overeenkomst. In hoeverre hier in de afspraken tussen Rachmaninoffhuis bv. en hun belegger Bouwinvest een voorbehoud in is gemaakt, is voor de gemeente niet relevant. De verklaring van de betreffende partijen dat de prijsstijging geen waarde-element betreft maar een zekerheid ter nakoming van de levering van het parkeerterrein, vinden wij niet onaannemelijk.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Rachmaninoffplantsoen

1 augustus 2021

Gesteld door:

- Bulent Isik, PvdA
- Tim Schipper, SP

Vragen:

Uit de koopaktes blijkt dat de definitieve verkoop van de percelen van de gemeente aan Rachmaninoffhuis bv plaatsvindt op 15 februari 2019. Op 3 juli 2019 verkoopt Rachmaninoffhuis bv het parkeerterrein voor 1.280.917 euro aan Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. Waarmee het parkeerterrein opeens bijna 1 miljoen (969.049 euro) duurder is geworden.

In de notariële akte, opgemaakt door het kantoor Houthoff in Rotterdam, wordt vermeld dat de gemeente Utrecht op 2 oktober 2018 de grond verkocht aan Rachmaninoff bv op basis van een op 6 maart 2018 gesloten anterieure overeenkomst. Precies een dag later, op 3 oktober 2018, sluit Rachmaninoff bv volgens de verkoopakte een overeenkomst met Bouwinvest dat bereid is bijna één miljoen euro méér te betalen voor hetzelfde terrein. 'Koper is voornemens', aldus de notariële akte, 'het Verkochte te (doen) gebruiken voor het realiseren van minimaal 55 en maximaal 61 niet-openbare parkeerplaatsen.' Verderop wordt gesteld dat de grond 'niet mag worden bebouwd, anders dan asfaltering voor de aanleg van een parkeerterrein'. Ondanks dit voorbehoud betaalt Bouwinvest er dus bijna een miljoen euro meer voor.

In de anterieure overeenkomst van 5 maart 2018 staat in artikel 5 dat bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen, de verplichtingen en boetebedingen in artikel 5 aan elke opvolger opgelegd dienen te worden. Voorafgaand aan elke vervreemding dient de notariële akte aan de gemeente te worden verzonden zodat die deze verplichting kan controleren.

In de allonge (over de parkeerplaats) van 2 oktober 2018 staat in artikel 12 benoemd dat het perceel niet mag worden bebouwd en alleen voor parkeren is bestemd. Ook hier staat de verplichting om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel, de verplichtingen en boetebedingen in artikel 12 aan elke opvolger op te leggen.

Vraag 1a: Was de gemeente op de hoogte van de doorverkoop van het (gedeelte van het) parkeerterrein op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoff bv aan Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (hierna Bouwinvest genoemd)?

Vraag 1b: Heeft de gemeente de notariële aktes van de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoffhuis aan Bouwinvest d.d. 15 februari 2019 en 3 juli 2019 ontvangen? Zo nee, op welke wijze is de gemeente voornemens op het niet ontvangen daarvan te reageren? Zo ja, heeft de gemeente de betreffende aktes gecontroleerd op het nakomen van de verplichtingen waaronder de verplichting dat het parkeerterrein niet bebouwd mag worden maar alleen gebruikt voor parkeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke conclusies heeft de gemeente daarbij getrokken? Op welke wijze is daarop door de gemeente gereageerd?

Vraag 2: Is het College van mening dat door de afspraken in de anterieure overeenkomst van 5 maart 2018 en de allonge van 2 oktober 2018 de gemeente een direct belang heeft bij de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3: Klopt het dat het College de Raad informeerde dat de gemeente bij de verbouwing van het ROVU-kantoor naar woningen circa de helft van het parkeerterrein aan Bouwinvest had verkocht terwijl dit feitelijk niet juist is, aangezien de kopende partij Rachmaninoffhuis bv was? Zo ja, wat is de oorzaak van het verstrekken van deze onjuiste informatie?

Vraag 4: Was het College op de hoogte van de koopprijs die Bouwinvest betaalde aan Rachmaninoff bv voor (het gedeelte van) de parkeerplaats? Zo ja, wanneer is de gemeente daarvan op de hoogte geraakt en hoe heeft het College op het grote prijsverschil gereageerd? Zo nee, had het College daarvan op de hoogte gesteld moeten worden?

Vraag 5: Is het juist dat de gemeente voor het eerst in mei 2019 op de hoogte is gesteld van de initiatieven om een woontoren te bouwen op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen? Is het juist dat de gemeente in de eerste gesprekken eind mei 2019 met initiatiefnemers van een woontoren op de parkeerplaats heeft aangegeven dat het initiatief mogelijk kansrijk zou kunnen worden als de voorgestelde verdichting gepaard zou gaan met een substantiële vergroening, met als suggestie het ondergronds brengen van het parkeren en de aanleg van een parkje er boven? Zo nee, wat was de reactie van de gemeente? Zo ja, heeft de gemeente daarmee het perspectief geboden op de mogelijkheid van ontwikkelingen anders dan parkeren, wat de grondprijs heeft opgedreven? En zo ja op de vorige vraag, hoe kijkt het College dan aan tegen de 9,6 ton die de gemeente is misgelopen door de grond als parkeerplaats te verkopen aan Rachmaninoffhuis bv?

Vraag 6: Acht het College het aanvaardbaar dat de kandidaat-notaris, die voor het college als gevolmachtigde optrad, dezelfde positie vervulde namens Rachmaninoff bv en Bouwinvest en de gemeente niet op de hoogte heeft gesteld van prijsstijging van bijna een miljoen? Zo ja, waarom? Zo nee, overweegt het College hierover een klacht in te dienen? Zo nee, waarom niet?

Dat het prijsverschil reeds in de voorlopige koopakte staat vermeld, doet vermoeden dat Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest al vanaf het begin doelden op omzetting van de bestemming van de parkeerplaats.

Vraag 7: Is het juist dat de gemeente reeds in de eerste gesprekken over de transformatie van het Rachmaninoffhuis vóór maart 2018 blijkt heeft gegeven van het nu ontstane perspectief op mogelijke bebouwing op de parkeerplaats? Zo nee, waar is volgens het College de prijsstijging op gebaseerd?

Vraag 8: In het intentiedocument dat het College op 25 juni 2021 ter informatie zond aan de Raad wordt het initiatief van een woontoren op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen door de gemeente als kansrijk bestempeld. Impliceert het als kansrijk bestempelen van dit initiatief dat de gemeente bereid is de bestemming van (het gedeelte van) de parkeerplaats op het Rachmaninoffplantsoen te wijzigen van parkeerplaats naar bouwgrond en af te zien van het

kettingbeding? Zo ja, had dit besluit niet voorafgaand aan vaststellen van het intentiedocument voorgelegd moeten worden aan de Raad. Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dat achterwege gebleven?

Vraag 9: In het kader van bewonersparticipatie werden op 18 april 2018 met Belangenoverleg Buurt Welgelegen afspraken gemaakt o.a. over uitbreiding van het Hommelbos. Deze afspraken zijn gemaakt in aanwezigheid van de gemeente en schriftelijk bevestigd door Egeria (Rachmaninoffhuis bv). In ruil daarvoor zou Belangenoverleg Buurt Welgelegen haar bezwaar tegen de kap van bomen uit het Hommelbos intrekken (wat ook gebeurde). Klopt het dat de gemeente eigenaar is van de grond waar deze afspraken betrekking op hebben? Zo ja, volgens welke constructie zijn formele afspraken gemaakt tussen Egeria (Rachmaninoffhuis bv) en Belangenoverleg Buurt Welgelegen, in aanwezigheid van de gemeente, over grond die in bezit is van de gemeente?

Vraag 10: In 2020 constateert Belangenoverleg Buurt Welgelegen dat de gemaakte afspraken over uitbreiding van het Hommelbos niet zijn nagekomen. In plaats daarvan is een snipperpad aangelegd. Na een formele klachtenprocedure volgt de verklaring van de gemeente dat de oorzaak een communicatiefout is. De commissie BlnG heeft tot een andere inrichting van de ruimte besloten en de gemeente ging er van uit dat de ontwikkelaar het Belangenoverleg Buurt Welgelegen hiervan op de hoogte zou stellen. Na een beroep op de gemaakte afspraken door Belangenoverleg Buurt Welgelegen vindt de overeengekomen uitbreiding van het Hommelbos grotendeels plaats (het aantal bomen in de nieuwe strook is minder dan overeengekomen). Welke argumenten heeft de commissie BlnG aangevoerd om tot een andere beslissing te komen? In hoeverre speelde hier het initiatief om

de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen te bebouwen een rol? Waarom heeft het College, gezien het bezwaarschrift van Belangenoverleg Buurt Welgelegen, dit besluit van BlnG niet inhoudelijk aan Belangenoverleg Buurt Welgelegen voorgelegd, voordat zij gevraagd werden het bezwaarschrift in te trekken?

Vraag 11: Deelt het College de mening dat bewoners in het participatieproces een onjuiste gang van zaken is voorgesteld? Zo ja, op welke wijze denkt het College deze onjuistheid te herstellen? Zo nee, op welke wijze is het College voornemens bij dit initiatief zijn doelstelling van bewonersparticipatie, rechtstatelijk vorm te geven?

Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest stellen beide “dat bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand Bouwinvest een deel van de koopprijs heeft achtergehouden om zekerheid te hebben dat het parkeerterrein geleverd zou worden. Want op het moment van levering van het voormalige gemeentekantoor was nog niet bekend of in het gebied al dan niet betaald parkeren zou worden ingevoerd.” Bij de inrichtingsplannen voor het gebied zijn echter steeds twee varianten beschikbaar gesteld, één tekening uitgaande van wel betaald parkeren en één tekening uitgaande van niet betaald parkeren (tekeningen met datum 1-5-2018). In beide tekeningen staat de slagboom ingetekend die het terrein markeert dat bij het Rachmaninoffhuis zou gaan horen. Op 20 juli 2018 informeert de wethouder de Raad dat een deel van het parkeerterrein aan de openbare ruimte wordt onttrokken. Op 19 september 2018 is het onttrekkingsbesluit gepubliceerd.

Vraag 12: Was bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand onduidelijkheid over daadwerkelijke levering van het parkeerterrein door de gemeente aan Rachmaninoff bv en/of Bouwinvest? Zo ja, in welke mate was er onduidelijkheid en waarop was die gebaseerd? Zo nee, acht het College de door Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest gegeven verklaring “dat bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand Bouwinvest een deel van de koopprijs heeft achtergehouden om zekerheid te hebben dat het parkeerterrein geleverd zou worden” plausibel, in welke mate en op basis van welke argumenten?