MEMO

Inzake: Juridische overwegingen Wensen en/of bedenkingen Keenenburg V fase 2

Datum: *26 juni 2024*

Van: *College B&W*

Aan: *Gemeenteraad Midden-Delfland*

De gemeenteraad (hierna: raad) heeft het college verzocht in een memo de overwegingen en juridische context te delen inzake de gekozen procedure om de raad de gelegenheid te geven haar wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken inzake het voorgenomen verkoopbesluit van de gronden van Keenenburg V fase 2 te Schipluiden.

Op 21 mei 2024 is de raad middels een informerende raadsbrief geïnformeerd over de stand van zaken en de te nemen vervolgstappen in het project Keenenburg V fase 2. In de raadsvergadering van 28 mei 2024 is dit onderwerp besproken naar aanleiding van de informerende raadsbrief, tevens inhoudende de uitnodiging aan de raad om eventuele wensen en bedenkingen in te brengen. De raad heeft te kennen gegeven dat zij de gekozen procedure onwenselijk vindt. Zij gaf aan dit (in de toekomst) middels een formeel raadsvoorstel en bijbehorend raadsbesluit te wensen. In de commissievergadering van 18 juni 2024 is hier middels agendapunt 21 inhoudelijk over gesproken.

Het college heeft op 18 juni 2024 aan de raad toegezegd, op haar verzoek, om toelichting te geven op de gekozen procedure en de al dan niet juridische overwegingen die hier aan ten grondslag lagen. Deze memo gaat hier op in.

De overwegingen vanuit juridisch perspectief
In januari 2024 bent u geïnformeerd over de voortgang van het project. Ook zijn de nog te nemen stappen en risico's in het project aan u toegelicht (presentatie in bijlage 1).

In februari 2024 hebben wij een raadsvoorstel gedaan voor financiële dekking van maximaal €700.000,- in verband met de PFAS sanering. U heeft hierop positief besloten.

In april hebben wij u een raadsvoorstel aangeboden inzake de mogelijkheid van groene daken. U heeft hierop positief besloten. Hiermee zijn de mogelijkheden toegenomen om in te zetten op een nog duurzamere, toekomstbestendigere wijk voor onze inwoners.

In mei 2024 stonden alle lichten op groen, waren de risico's die er waren niet meer van toepassing of voldoende beheerst en kon de tender procedure starten.

De afgelopen jaren heeft het informeren en het in gelegenheid stellen van het uiten van wensen en/of bedenkingen door de raad aan het college meermaals plaatsgevonden middels een informerende raadsbrief aangezien een raadsbesluit juridisch niet noodzakelijk is. De raad heeft deze altijd in behandeling genomen. Hierbij is niet aangegeven dat dit geen wenselijke procedure is en dat de raad stelt dat een raadsbesluit hiervoor vereist is.

Conform artikel 7 van de financiële verordening van de gemeente Midden-Delfland is het college het bevoegd gezag voor het nemen van het verkoopbesluit.

Artikel 7. Informatieplicht

1. *Het college besluit pas over de onderwerpen in het volgende lid, nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.*
2. *De bedoelde onderwerpen in lid 1 betreffen:*
    a. *de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 500.000,-; "*

Het college kan dit besluit echter pas nemen nadat de raad in de gelegenheid is gesteld haar eventuele wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de verkoop aan het college aan te bieden. Wij verwijzen u naar bovenstaand citaat.

De mogelijkheid van wensen en bedenkingen is een formele stap die alleen ingaat op het principe van verkoop, voor zover dit raakt aan het budgetrecht van de raad. Met andere woorden: het principe van de verkoop van gronden met een bepaalde waarde (meer dan € 500.000,-) Deze mogelijkheid gaat niet over de wijze waarop, over inhoudelijke overwegingen en/of andere strategische overwegingen. Dat betreft uitvoering. Daar is het college verantwoordelijk voor.

De financiële verordening stelt niet dat de raad gevraagd moet worden om een raadsbesluit te nemen. De verordening stelt enkel dat de raad "*de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen".*

Er zou gepareerd kunnen worden dat het logisch is dat dit via een raadsbesluit dient te gebeuren. De financiële verordening stelt echter ten aanzien van andere onderwerpen, zoals in artikel 19, dat dit specifiek in de vorm van een raadsvoorstel met bijbehorend raadsbesluit dient te zijn. Die eis is ten aanzien van artikel 7 Wensen en bedenkingen niet opgenomen. Wij citeren: "*de raad is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen."*

Ter afstemming en controle van deze procedure is contact gezocht met onze planjurist. Met de planjurist is telefonisch onderzocht en afgestemd of wij de juiste procedure volgen. Zij bevestigde de stellingname dat het feitelijk om een informatieplicht gaat en dat het attenderen op de mogelijkheid van wensen en/of bedenkingen proactief door het college dient te worden gecommuniceerd. Tevens adviseerde zij hier een einddatum in op te nemen omdat het anders niet mogelijk is om een datum vast te stellen waarop het college als bevoegd orgaan het verkoopbesluit kan nemen.

Het college heeft gemeend met een raadsinformatiebrief, die enkel en alleen gaat over de mogelijkheid van wensen en/of bedenkingen, u actief en passend te informeren en hiermee rechtmatig te handelen. Een besluit (b)leek juridisch niet nodig. Het college heeft hiermee te goeder trouw ingezet op deze informatieplicht, de mogelijkheid van wensen en/of bedenkingen te bieden en bovendien zonder vertraging proactief door te pakken om zo spoedig als mogelijk op zorgvuldige wijze te komen tot realisatie van de gewenste woningen.

Overwegingen vanuit doorzetten van consistente lijn en aanpak
Naar inschatting van het college is de raad het afgelopen jaar zorgvuldig en inhoudelijk goed geïnformeerd op de stand van zaken na het project, de wijze van aanpak en strategische overwegingen die hieraan ten grondslag lagen. Enkele raadsleden hebben hier ook actief hun waardering over uitgesproken.

Iedere stap na deze informatieavond op 30 januari 2024 en de daarop volgende raadsbesluiten (februari en april 2024) zijn in lijn met hetgeen wij van plan waren. Hier bent u steeds zorgvuldig over geïnformeerd. Daar waar u vragen had, zijn deze steeds beantwoord.
Het nemen van een verkoopbesluit is een belangrijke, maar ook procedurele stap. Wij handelen in de uitvoering consistent en zorgen dat wij geenszins afwijken van alle bovengenoemde. Wij handelen binnen de planologische kaders, binnen het beleid van de gemeente, binnen wet- en regelgeving en binnen de uitgangspunten van de door u jaarlijks geïndexeerde grondexploitatie.

In de tender zijn al deze kaders geborgd en is gezorgd dat er altijd sprake zal zijn van een vastgesteld minimum grondbod als ondergrens. U kunt dit zien als een "bieden-vanaf" prijs. Op deze manier zorgen wij dat het vastgesteld grondbod aan het eind van de tenderprocedure altijd past binnen de grondexploitatie. Mogelijkerwijs ligt het vastgestelde grondbod uiteindelijk hoger dan het minimum grondbod zodat er een positieve impact is op het resultaat van de grondexploitatie.

Hiermee vertrouwen wij er op dat wij zorgdragen voor betrouwbaar en consistente uitvoering van uw opdracht en handelen wij in lijn met de aan u met regelmaat aangeboden informatie.

Tijdens de raadsvergadering 28 mei 2024
Tijdens de commissievergadering heeft u als raad aangegeven de mogelijkheid van wensen en/of bedenkingen enkel via een raadsvoorstel aangeboden te willen krijgen. Dit is herbevestigd door het raadsbesluit en de bijbehorende discussie tijdens de commissievergadering op 18 juni 2024. Naar aanleiding van laatstgenoemde ontvangt u deze memo.

Ten aanzien van de uitkomst van de raadsvergadering van 28 mei 2024 is vastgesteld dat men het proces en de voortgang van Keenenburg V fase 2 niet wil vertragen door eerst in te zetten op een raadsvoorstel en besluitvorming. Daar heeft het college waardering voor en zag zich gesterkt het proces voort te zetten. Ook zijn er geen wensen en/of bedenkingen naar voren gebracht. Daarom heeft het college op 4 juni, in alle vertrouwen, het verkoopbesluit genomen. Aansluitend is op 5 juni de tender gepubliceerd.

Concluderend
Het college heeft gehandeld volgens artikel 7 van de financiële verordening door u proactief middels een raadsinformatie brief kenbaar te maken dat u wensen en/of bedenkingen kunt uiten. Een formeel besluit hiervoor is vanuit de financiële verordening niet voorgeschreven. Bediscussieerd kan worden of dit anders had gemoeten. Naast deze discussie blijkt ook dat het college naar eer en geweten, in redelijkheid en billijkheid heeft gehandeld, in de lijn der verwachting van het steeds gecommuniceerde proces en binnen de kaders vanuit wet- en regelgeving, beleid en de wens van de raad om zo snel als zorgvuldig mogelijk in te zetten op het realiseren van woningbouw.

Desalniettemin adviseert het college ook om proactief en daadkrachtig door te pakken met de blik op de toekomst gericht.

Tot slot
Wij vertrouwen er op dat we hiermee voldoende duidelijkheid hebben gegeven. Wij zien uit naar de selectie van een ontwerp van Keenenburg V fase 2 en de uiteindelijke realisatie van Keenenburg V fase 2.