Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Jurriën Brombacher	**Datum**	21 april 2022
Doorkiesnummer	60558	**Kenmerk**	9955851
E-mail	secretariaatbrombacher@utrecht.nl	**Onderwerp**	Onderzoek ontwikkeling parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ontwikkeling/Grondzaken

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over informatie die recent is aangetroffen naar aanleiding van een verzoek op basis van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) over “documenten die betrekking hebben op de mogelijke ontwikkeling van een appartementencomplex in het Rachmaninoffplantsoen”. Deze informatie is eerder gemist en daarom niet betrokken bij de beantwoording van schriftelijke vragen en de voorbereiding van commissie- en raadsdebat. Dat betreuren wij.

Omdat het hier een langlopend en complex dossier betreft en deze nieuwe informatie de nodige vragen bij ons oproept, hebben wij behoefte aan een deskundig en extern beeld van de gang van zaken in dit dossier. We laten daarom het bureau KPMG onderzoek doen. De aangetroffen informatie en het externe onderzoek lichten we in deze brief verder toe. In de bijlage delen we de relevante documenten.

Context Rachmaninoffplantsoen
In oktober 2018 heeft de gemeente Utrecht een parkeerterrein bij het Rachmaninoffplantsoen in eigendom verkocht aan de ontwikkelaar Rachmaninoffhuis BV, een 100% dochteronderneming van Egeria Real Estate Development BV (hierna: Egeria). Het terrein werd verkocht voor een marktconforme prijs, gebaseerd op een taxatie als parkeerterrein. Bij de verkoop is een kettingbeding opgenomen voor het gebruik als parkeerterrein en een boeteclausule als de eigenaar daarvan afwijkt. Ook werden er afspraken gemaakt met Egeria over vergroening van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is direct daarna door Egeria doorverkocht aan een derde partij als (eind)belegger (Bouwinvest BV) tegen een fors hogere prijs. Deze verkoop was onderdeel van een grotere transactie tussen partijen. Egeria heeft namelijk in oktober 2018 ook het getransformeerde gebouw aan Bouwinvest verkocht. Egeria heeft verklaard dat de prijs die door Bouwinvest is betaald voor het parkeerterrein niet los kan worden gezien van de verkoop van het getransformeerde gebouw. Egeria heeft aangegeven dat Bouwinvest een zekerheidstelling wilde zodat op een later moment ook nog het parkeerterrein aan haar zou worden geleverd en dat er voldoende middelen zouden zijn om de herinrichting te bekostigen. Daarom is een relatief groot deel van de koopsom van het hele project

toebedeeld aan het parkeerterrein en een relatief kleiner deel aan het kantoorgebouw. Volgens Egeria is het daarom niet mogelijk om de prijs die aan de gemeente is betaald te vergelijken met de prijs die door hen als laatste termijn is afgesproken met Bouwinvest (zie voor nadere toelichting de raadsbrief van 2 februari).

In mei 2019 heeft Egeria zich bij de gemeente gemeld met een nieuw initiatief: een woontoren op het parkeerterrein Rachmaninoffplantsoen. Als vervolg daarop hebben wij op 22 juni 2021 een intentiedocument vastgesteld en u daarover op 25 juni 2021 geïnformeerd. In dit intentiedocument is aangegeven dat wij gaan onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden, een initiatief voor een woningbouwontwikkeling op de locatie van het parkeerterrein en de aangrenzende gemeentegrond daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is.

Concept-memo ontwikkelaar
Op 12 oktober 2021 heeft het nieuwsplatform Nieuws030 een Wob-verzoek ingediend waarin zij vraagt om openbaarmaking van alle communicatie tussen gemeente en ontwikkelaars, belegger en een adviesbureau over het realiseren van een nieuw appartementencomplex in het Rachmaninoffplantsoen. Bij de behandeling van dit Wob-verzoek is een ‘concept-memo gesprekconclusies’ aangetroffen (hierna: concept-memo) uit april 2021 (zie bijlage bij deze brief). Dit betreft een concept-memo van een kennismakingsgesprek tussen wethouder Diepeveen en ontwikkelaar Egeria op 2 april 2021. In het - niet geaccordeerde - concept-memo staat dat er in het verleden “*met de [*toenmalig*] Wethouder is afgesproken een 2e fase met nieuwbouw op het parkeerterrein van Rachmaninoffplantsoen te gaan realiseren’*. Het betreffende concept-memo is geschreven door MOOI Ontwikkelt, de ontwikkelaar die in opdracht van Egeria het initiatief verder uitwerkt. Het concept-memo is op 9 april 2021 verstuurd naar de gemeente.

Op 13 april 2021 is ambtelijk op dit concept-memo gereageerd (zie bijlage bij deze brief). In deze ambtelijke reactie staat dat de gemeente de zaken zoals verwoord in het memo anders onthouden heeft en dat de gemeente verwijst naar het concept Intentiedocument. De gemeente geeft daarbij aan inhoudelijk verder niet te willen reageren op het concept-memo. Hiermee is door de gemeente afstand genomen van het concept-memo. Deze reactie is gegeven met goedkeuring van wethouder Diepeveen.
Nadat in het Wob proces dit memo is aangetroffen, zijn we nagegaan wat de achtergrond en status van dit document is. Er zijn gesprekken gevoerd met de betrokken ambtenaren die aanwezig waren op 2 april 2021. Daaruit kwam naar voren dat in het document wordt verwezen naar een gesprek tussen Egeria en voormalig wethouder Paulus Jansen (hierna: wethouder Jansen). Naar aanleiding daarvan hebben wij navraag gedaan bij wethouder Jansen.

Verklaring voormalig wethouder Jansen
De voormalig wethouder verklaart hierover dat hij destijds op 24 juli 2017 met Egeria heeft gesproken over de gemeentelijke wens om in het kader van de herontwikkeling van een pand aan het Rachmaninoffplantsoen afspraken te maken over middenhuur. In de marge van dit gesprek heeft de ontwikkelaar eventuele nieuwbouw op het parkeerterrein van het Rachmaninoffplantsoen ter sprake gebracht. Wethouder Jansen verklaart dat hij heeft aangegeven dat hij een dergelijke ontwikkeling op die plek niet aannemelijk vindt, omdat het vanuit ruimtelijke oogpunt complex kon zijn, omdat het bestemmingsplan het niet toestond, het ook geen “logische” plek was en het een heel moeilijk traject zou kunnen worden omdat hij dacht dat er weinig draagvlak voor zou zijn. Er zijn volgens hem dus zeker geen afspraken gemaakt.

We hebben ook navraag gedaan bij Egeria. Ook de ontwikkelaar heeft aangegeven dat er op 24 juli 2017 geen afspraken zijn gemaakt over woningbouwontwikkeling. Ook heeft Egeria aangegeven zich niet te herinneren dat er tijdens het gesprek op 2 april 2021 met wethouder Diepeveen gesproken is

over het bewuste gesprek met wethouder Jansen en dat het concept-memo op dat punt niet correct is. Dat sluit aan bij zowel de ambtelijke als bestuurlijke herinnering van het gesprek op 2 april 2021. Dit leidt volgens ons tot de conclusie dat er ten onrechte in het aangetroffen concept-memo is gesteld dat er afspraken zouden zijn gemaakt over woningbouwontwikkeling op het parkeerterrein. Wij concluderen dat er anders dan eerder gemeld, in de marge van een overleg wel over woningbouw op het parkeerterrein is gesproken, waarbij door wethouder Jansen is aangegeven dat woningbouw op die locatie niet aannemelijk is. Deze informatie delen wij nu met uw raad.

Informatievoorziening aan de raad
In 2021 heeft de raad over de gang van zaken rond het dossier Rachmaninoffplantsoen schriftelijke vragen gesteld. Bij de beantwoording van de schriftelijke vragen 2021/192 en 2021/177 is aangegeven dat bij de verkoop van het parkeerterrein van de gemeente aan Egeria niets bekend was over plannen voor eventuele woningbouw op het parkeerterrein en dat er vanaf mei 2019 verkennende gesprekken plaats hebben gevonden over het idee om een woongebouw toe te voegen op het parkeerterrein.

Ook tijdens het commissiedebat op 13 januari 2022 hebben we aangegeven dat er in het voorjaar van 2019 voor het eerst is gesproken over woningbouw op deze locatie. Tijdens het Raadsdebat op 3 februari jl. hebben we aangegeven dat er geen signalen waren dat er al eerder van gedachten is gewisseld over woningbouw.

Het concept-memo en de ambtelijke reactie uit april 2021 zijn gemist en niet betrokken bij de beantwoording van de schriftelijke vragen 2021/192 en 2021/177, bij de commissievergadering op 13 januari 2022 en bij het debat op 3 februari 2022. Dat had wel gemoeten en wij betreuren dat dit niet is gebeurd.

Het concept-memo en de ambtelijke reactie waren tijdens de commissie- en raadsvergadering al wel toegevoegd aan het Wob-dossier. Op dat moment had er nog geen inhoudelijke toets plaatsgevonden op de inhoud van de verzamelde stukken. Tijdens de behandeling van het Wob-verzoek is de zinsnede in het concept-memo opgevallen en op dat moment hebben wij alsnog navraag gedaan naar de inhoud. Dit leidt tot de bovengenoemde informatie van wethouder Jansen. Hoewel de gemeente destijds afstand heeft genomen van het concept-memo, is het tegelijk daarmee niet serieus genoeg genomen. We hadden in april 2021 navraag moeten doen en preciezer moeten zijn in onze reactie richting de opsteller van het concept-memo. Door dit niet te doen is de aanvullende informatie niet tijdig boven tafel gekomen. Hierdoor is dit gemist tijdens de voorbereiding van de beantwoording van schriftelijke vragen en raadsdebatten.

Extern onderzoek
Wij hebben naar aanleiding van de verklaring van wethouder Jansen geen reden om aan te nemen dat er door de gemeente verwachtingen zijn gewekt richting marktpartijen ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden op het parkeerterrein. De ontwikkelingen op en rondom het Rachmaninoffplantsoen zijn echter een complex dossier waarover veel discussie is. Wij laten daarom een externe partij de gang van zaken toetsen.
Wij laten dit onderzoek uitvoeren met als doel de feiten en omstandigheden van destijds te kunnen vaststellen en om hiervan te leren voor de toekomst.

We hebben voor dit onderzoek het onderzoeks- en auditbureau KPMG geselecteerd. Daarbij borgen wij dat ook onze accountant Deloitte haar rol kan vervullen en dus betrokken wordt bij dit onderzoek. Wij hebben de vraagstelling als volgt geformuleerd:

1. Zijn er vanuit de gemeente, in welke rol of vorm dan ook zowel bestuurlijk als ambtelijk, voor de datum van het sluiten van de koopovereenkomst van het parkeerterrein richting

marktpartijen verwachtingen gewekt ten aanzien van de mogelijkheden om te komen tot ontwikkeling op het parkeerterrein aan het Rachmaninoffplantsoen te Utrecht?

2. Rondom de bespreking op 2 april 2021 en het concept-memo daarvan: wat is het volledige beeld rondom het overleg, de perceptie van de aanleiding, doel en inhoud volgens betrokkenen, de verslaglegging, de verdere communicatie hierover en archivering hiervan en het niet betrekken van dit concept-memo bij de informatie naar de raad terwijl deze informatie inmiddels in het Wob-dossier was opgenomen?

3. Wat zijn op basis van uw bevindingen, uw verbetervoorstellen voor de gemeentelijke organisatie en bestuur in haar handelen richting marktpartijen in vergelijkbare toekomstige situaties? Hierbij betrekt u ook uw beeld over het handelen van de gemeente in de grondtransacties van het parkeerterrein en het vaststellen van het intentiedocument; is dat, ook gezien andere voorbeelden van binnenstedelijke transformaties in den lande, een logische, verklaarbare en correcte manier van handelen?

Wij denken met deze onderzoeksvraag een compleet beeld te krijgen van de situatie. Tevens zullen wij de uitkomsten van het onderzoek betrekken bij de invulling van motie 2022/10 (toekomstige grondtransacties).

Het onderzoek is gericht op het gemeentelijk handelen. De afspraken tussen marktpartijen onderling vallen hier niet onder. Als gemeentelijke overheid kunnen wij geen onderzoek doen naar dergelijke civielrechtelijke afspraken. Dat betekent dat wij slechts een moreel appèl kunnen doen op deze partijen om op dit punt openheid van zaken te geven. We hebben zoals we eerder bij u hebben aangegeven inzage gevraagd in de koopovereenkomst tussen partijen. Wij hebben die inzage tot nog toe niet gekregen.

Pauzeren ontwikkeling Rachmaninoffplantsoen
De gemeente heeft in maart 2022 al besloten het haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling op het Rachmaninoffplantsoen tijdelijk te pauzeren omdat eerst met de bewoners over het gebied wordt gesproken (zie raadsbrief participatie Rachmaninoffplantsoen Welgelegen). Met het instellen van het externe onderzoek naar het gemeentelijk handelen kiezen we ervoor om tevens de gemeentelijke medewerking aan het haalbaarheidsonderzoek te pauzeren totdat het onderzoek is afgerond, de resultaten daarvan geduid zijn en er op basis daarvan een beslissing is genomen over het voortzetten van de medewerking.

We betreuren de ontstane situatie. Wij verwachten dat KPMG het onderzoek naar het gemeentelijk handelen in het dossier Rachmaninoffplantsoen in juni kan afronden en zullen u spoedig daarna informeren over de resultaten en onze duiding daarvan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,