

Gemeente Bronckhorst
T.a.v. de Gemeenteraad
Elderinkweg 2
7255 KA HENGELO

Datum: 27 januari 2021
Onderwerp: beschouwing en update stand van zaken locatieontwikkeling De Bongerd en De Werf naar
aanleiding van de commissievergadering gemeente Bronckhorst d.d. 14 januari 2021

Geachte Raad,

Op donderdag 14 januari heeft de commissievergadering van de gemeente Bronckhorst plaatsgevonden. Belangrijk punt op de agenda was de problematiek ten aanzien van de voorgenomen bebouwing op de terreinen 'De Werf' en 'De Bongerd' te Hoog-Keppel. Als omwonenden hebben wij de mogelijkheid gekregen om gedurende vijf minuten ons standpunt voor het voetlicht te mogen brengen, waarvoor onze dank.

Ondanks het aan ons toegekende spreekrecht, waren wij niet in staat gedurende de vergadering te reageren op hetgeen ter tafel werd gebracht. Een logisch besluit, maar de inhoud van de discussie noodzaakt ons alsnog te reageren op hetgeen besproken is. Met als doel het bestuur en de Raad van de gemeente Bronckhorst een gewogen beeld te kunnen schetsen zodat zorgvuldige besluitvorming mogelijk wordt. Dat is de kern van deze brief.

Als omwonenden zijn wij verheugd te mogen constateren dat de vergadering heeft besloten tot uitvoering van een onafhankelijk onderzoek en op grond van de uitkomsten hiervan de Raad het laatste woord te geven over mogelijke uitvoering van de plannen. Deze pluraliteit is immers essentieel voor de geloofwaardigheid van het onderzoek. Tot slot, maar waarschijnlijk overbodig, gaan wij ervan uit dat de uitkomsten van het onderzoek ook worden omgezet in bestuurlijk handelen.

Maar ondanks deze belangrijke besluiten zijn wij geschokt door onze waarnemingen. Wij hadden de goede hoop dat de discussie zou worden gevoerd op basis van het door ons aangeleverde feitenrelaas, met als insteek te leren van het proces, de weg in te slaan naar de beste oplossing voor iedereen en hiermee een baken te zetten voor bestuur waarin betrokken burgers uiterst serieus worden genomen. Zonder in detail te willen gaan, hebben wij een dergelijke discussie niet kunnen waarnemen. Om te beginnen is bij ons sterk de indruk ontstaan dat slechts weinigen gedegen en volledig kennis hebben genomen van het aangedragen feitenmateriaal, met uitzondering van de partijen D66, CDA en PvdA. Daarnaast is een constructie waarin de wethouder het woord kan voeren zonder inbreng van de direct betrokken burgers bestuurlijk te verdedigen, maar brengt waarheidsvinding niet dichterbij. In het betoog van de wethouder kwamen diverse malen onjuistheden voorbij, waarvan wij een drietal meest in het oog springende beweringen nader zullen beschouwen.

In de eerste plaats de kwestie rondom de aanbesteding. Speciale aandacht vereist de opvatting van de wethouder omtrent de wijze van aanbesteding en de consequenties die dit met zich meebrengt. Hierin stelt de wethouder nogmaals, volgens zijn woorden bevestigd door juristen van een geraadpleegd advocatenkantoor, dat er geen sprake is van projecten waarvoor een aanbestedingsplicht geldt. Het aanbestedingsrecht is immers van toepassing in een situatie waarin er sprake is van een overheidsopdracht. Het verkopen van grond valt niet onder de definitie van een overheidsopdracht en valt daarmee onder de aanbestedingsplicht. Een onderhandse grondverkoop (of vestiging van zakelijk recht tot erfpacht of opstal) is dus mogelijk zonder dat eerst een aanbesteding heeft plaatsgevonden.

Met andere woorden: als de gemeente een bordje 'te koop' had geplaatst en aan de hoogste bieder had verkocht, was dit juridisch volkomen juist geweest.

Edoch, dit wordt anders als er nadere voorwaarden aan de koper worden gesteld zoals bij de beide genoemde projecten is gebeurd. Door de wijze van aanbidding van verkoop onder stringente voorwaarden, was er niet langer sprake van een kale grondverkoop, maar van een verkoop onder bezwarende titel. In dat geval ontstaat er wél een plicht tot aanbesteden. Bij dit handelen is de overheid gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van gelijke behandeling (BW 3:14 en artikel 3:1 lid 2 Awb). Deze beginselen brengen met zich mee dat de keuze voor een bepaalde contractspartner na een zorgvuldige belangenafweging tot stand moet komen. De overheid moet op grond van transparante en objectieve criteria kunnen motiveren waarom het een keuze voor een bepaalde partij maakt. In het aan u verstrekte feitenrelaas voor de Commissievergadering van 14 januari is met feiten aangetoond dat de gemeente hier niet naar heeft gehandeld. De partijen zijn aantoonbaar niet gelijk behandeld in de informatievoorziening en de beide gekozen partijen voldeden niet aan de gestelde voorwaarden.

Uit de weinige rechterlijke uitspraken die er zijn waarbij het handelen van een overheidsorganisatie bij de uitgifte van gronden aan marktpartijen wordt getoetst, volgt dat als meerdere partijen aan de overheidsorganisatie hebben aangegeven interesse te hebben voor de betreffende gronden, de overheidsorganisatie deze partijen gelijk dient te behandelen en met die belangen zorgvuldig dient om te gaan. In de aangehaalde uitspraken was er sprake van situaties waarin de overheidspartij eerst gesprekken had gevoerd met de ene partij en daarna, zonder dat daarvoor duidelijke redenen waren, met andere partijen in gesprek ging onder afwijzing van de eerste partij. Indien de overheidspartij niet langs de hiervoor aangegeven manier omgaat met de marktpartijen, is het risico dat rechtens wordt geoordeeld dat hierdoor het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden althans onzorgvuldig jegens andere potentiële geïnteresseerden wordt gehandeld en kan de overheid schadeplichtig zijn. Met andere woorden: indien de gemeente haar mening handhaaft en de Raad hiermee instemt, zijn juridische procedures door overige belanghebbenden, inclusief omwonenden, niet uit te sluiten. Er is immers, zoals in het feitenrelaas weergegeven, voldoende grondslag voor rechtsvervolgning. Dat is niet wat de wethouder u heeft voorgespiegeld.

Tijdens de commissievergadering heeft de wethouder aangegeven de commissie op de hoogte te stellen van de correspondentie met het door de gemeente geraadpleegde advocatenkantoor, wij kijken erg uit naar deze openbaring.

Conclusie 1: Als voorheen stellen de omwonenden zich op het standpunt dat de gemeente wel gebonden is aan het aanbestedingsrecht en het volgen van de algemene principes van behoorlijk bestuur. Dat is hier niet gebeurd.

In de tweede plaats mag ervan worden uitgegaan dat het beleid van de gemeente ten aanzien van woningbouw is vastgelegd in een beleid (de Woonvisie) en daarna ook consistent wordt toegepast. Tot nu toe leek dit ook consequent plaats te vinden. Dit wordt o.a. onderstreept door een brief van 21 januari 2020 van burgemeester Besselink aan de initiatiefnemers van het project 'Hessendaal', Nr. 18763105. Dit geplande project betrof de nieuwbouw van 30 -36 woningen en appartementen op de voormalige voetbalvelden en het perceel 'De Bongerd'. Het gebrek aan aansluiting bij de in de Woonvisie vastgestelde prioritaire groepen (lees: starterswoningen en grondgebonden koopwoningen voor senioren leidde tot afwijzing van het project.

Citaat: *'.....voor de beoordeling van uw initiatief is er gekeken naar de volkshuisvestelijke, als ook naar een aantal ruimtelijke aspecten. Zoals op 13 januari 2020 met u is besproken, achten wij het initiatief zoals u dat nu heeft ingediend niet kansrijk om medewerking te verlenen. Uw initiatief sluit in onvoldoende mate aan bij de voorwaarden en criteria, zoals die in de woonvisie en het bijbehorende afwegingskader zijn opgenomen. Ook past het niet in onze visie van gronduitgifte. In ons woonbeleid en bijbehorende kaders geven wij aan dat wij ruimte bieden om de woningvoorraad beperkt en gericht uit te breiden met woningen die aansluiten bij de concrete en aantoonbare woonbehoefte. Het gaat hierbij om starterswoningen in de prijscategorie < 200.000 euro v.o.n. en grondgebonden koopwoningen voor senioren, ten behoeve van de doorstroming in de prijscategorie 200.000 tot 300.00 euro v.o.n....'*

In de commissievergadering van 14 januari 2021 wordt de onwankelbare rol van de Woonvisie bevestigd door wethouder [REDACTED]. Citaat: *'De Woonvisie is een hard kader, we hebben er bij de verkoop (van de gronden bij De Werf en De Bongerd, red) geen uitzondering bij gemaakt.....biedingen worden daarop beoordeeld'.*

Dit bestuurlijk vastgelegde beleid is daarom naar behoren geformuleerd als voorwaarde voor de bebouwing van de projecten 'De Bongerd' en 'De Werf' en als zodanig ook door de DBO gehanteerd bij het selectieproces. Hierbij is door de DBO diverse malen en onmiskenbaar aangegeven dat de beide uiteindelijk gekozen projecten niet voldoen aan de voorwaarden en derhalve niet mogen worden meegewogen. De bij u bekende mailwisseling toont dit aan. De andere partijen in de selectiecommissie, Rebo-makelaars en de gemeente hebben dit, ondanks diverse aansporingen en waarschuwingen van de DBO, volkomen genegeerd en daarmee niet alleen een procedureel onjuiste keuze gemaakt, maar ook afgeweken van het door de gemeente zelf geformuleerde en gehanteerde beleid.

Tijdens de commissievergadering van 14 januari schetst de wethouder echter een ander beeld over de standpunten van de DBO (citaat): *'De vertegenwoordigers van de DBO konden zich vinden in de besluiten van de commissie, later weer niet.'*

Conclusie: Tijdens het keuzeprocés van de commissie is door de vertegenwoordigers van de DBO voortdurend, consistent en op divers wijzen aangegeven dat het keuzeprocés niet juist wordt uitgevoerd omdat sommige projecten niet hebben voldaan aan de eisen die de Woonvisie stelt aan deze projecten.

In de derde plaats poneerde de wethouder diverse malen in zijn betoog een aantal overige stellingen die aantoonbaar niet juist of slechts gedeeltelijk juist zijn, maar wel de commissie een volstrekt verkeerd beeld schetsen van de rol van de DBO bij huizenprojecten. Deze verkeerde uitspraken zullen hieronder tegen het licht worden gehouden, zodat een unanieme basis wordt gesproken voor volgende gesprekken en besluitvorming.

- *'De DBO heeft plannen gemaakt voor de bebouwing van de voormalige voetbalvelden.....de DBO heeft zich als projectontwikkelaar opgesteld en heeft zelf bouwplannen ontwikkeld'*. Dit is onjuist. De DBO heeft op geen enkele wijze plannen gemaakt voor de voetbalvelden ('Hessendaal'), noch op enig ander gebied de rol van projectontwikkelaar op zich genomen. Dat is ook helemaal niet de rol en het mandaat van de DBO. Mogelijk is de wethouder in verwarring gebracht door zijn contacten met de heer [REDACTED], toenmalig voorzitter van de DBO. Deze heeft als privépersoon wel banden met de plannenmakers van Hessendaal, maar op geen enkele wijze als voorzitter van de DBO. Een andere oorzaak kan zijn dat de gemeente in haar brieven omtrent de eventuele bebouwing van Hessendaal zich richt naar 'de heer Appels'. Deze heeft echter geen zitting in en speelt geen enkele rol in de DBO. Een uitgebreid onderzoek in de notulen van de DBO bevestigt dit beeld: de DBO heeft zich nimmer opgesteld als projectontwikkelaar of plannenmaker. **Conclusie: de DBO speelt op geen enkele wijze de rol van projectontwikkelaar of plannenmaker.**
- *'De hoogste bidders hebben het niet gered'*. Dat is niet juist. **Bij het project De Bongerd heeft de hoogste bidder gewonnen.**
- *'Er is onder jongeren in Keppel geen belangstelling voor starterswoningen'*. Dat is in strijd met de feiten. Er is, zowel in het verleden als heden, onder jongeren onafgebroken en grote belangstelling voor de bouw van starterswoningen in Keppel. In een krantenartikel van 9 januari 2020) wordt dit nogmaals onmiskenbaar duidelijk. Zie de link. <https://www.gelderlander.nl/bronckhorst/hoog-keppel-baalt-van-besluiteloze-gemeente-bronckhorst-over-nieuwe-wijk-is-het-ja-of-nee~a46b9077/> In het kader van de ontwikkeling van het project 'Hessendaal' geven de projectontwikkelaars aan dat jongeren juist zeer veel interesse hebben in starterswoningen in Keppel. Citaat: *'Inmiddels hebben al meer dan honderd jongeren en senioren belangstelling voor een huis in het nieuwbouwproject van Hoog-Keppel.'* In de notulen van de vergadering van de DBO van 14 oktober 2019 wordt eveneens aangegeven dat er starters belangstelling hebben (zie bijlage). Tijdens de commissievergadering stelt de wethouder echter diverse malen dat na overleg met de DBO er nooit sprake is geweest van concrete belangstelling van starters voor starterswoningen in Keppel. De stelling van de wethouder dat er geen belangstelling zou bestaan door starters voor woningbouw in Keppel is ongegrond, er is juist sprake van veel belangstelling waarbij starters buiten Keppel nog niet eens zijn benaderd. **Conclusie: er is veel en onafgebroken belangstelling van starters voor woningbouw in Keppel.**

Tot slot bevestigde de wethouder zijn mening dat alle in het keuzeproces betrokken partijen gelijk zijn behandeld. Citaat: *'elke partij heeft een gelijke inbreng gehad'*. Helaas is dit ook niet in lijn met de feiten. Zonder overleg heeft Rebo-makelaars besloten om [REDACTED] niet verder mee te nemen in het keuzeproces. Dit is een eenzijdig besluit geweest zonder consultatie van de vertegenwoordigers van de DBO. Daarnaast heeft de DBO verzocht aanvullende informatie op te vragen bij één van de aanbieders voor De Werf (Living Chain). Deze vraag is nooit uitgezet, zonder de DBO in dit handelen te betrekken. Tot slot is de DBO ook nimmer gekend in de voorkeur van de commissie op de bebouwing van het terrein De Werf te gunnen aan De Bunte. Al deze stellingen kunt u terug vinden in het bij ter hand gestelde overzicht van het mailverkeer. **Conclusie: er is op cruciale aspecten geen sprake geweest van een gelijke inbreng door de verschillende partijen, op cruciale vraagstukken is de DBO niet meegenomen.**

Hierboven hebben wij slechts een aantal concrete voorbeelden nader uitgewerkt, maar dat waren zeker niet de enige discutabele uitspraken van de wethouder. Gelukkig waren PvdA, CDA en D66 in staat om delen deze beweringen te ontkrachten, op grond van feiten en een constructieve benadering van de problematiek.

Voor ons als omwonenden was deze wel zeer vrije interpretatie van de situatie, geschiedenis, omstandigheden en gebeurtenissen niet alleen flagrant strijdig met de aangedragen feiten en daardoor politiek onjuist, maar ook in maatschappelijk en ethisch opzicht onthutsend.

Dat zijn zware woorden, maar het is ook een ernstige zaak. Als een gemeentebestuur, gefundeerd met feiten, wordt beschuldigd van het niet tijdig, onzorgvuldig en soms onjuist informeren van de Raad, inclusief valsheid in geschrifte, zouden bij iedere partij alle alarmbellen moeten gaan rinkelen. Zeker omdat deze beschuldigingen geen krantenkop is in een populistisch medium, maar zorgvuldig gestaafd door inbreng van burgers die zeer serieus en zorgvuldig hebben gehandeld. Het bagatelliseren, klein maken, negeren of ontwijken van geschraagde feiten is hierbij niet de oplossing, zoals recent ook in de landelijke politiek door schade en schande is geconstateerd.

Wij hopen en vertrouwen dat u als partij uw volledige verantwoordelijkheid zult nemen en uw controlerende en vertegenwoordigende taak in de volle breedte ter hand zult nemen, ongeacht uw rol in de coalitie of in de oppositie. Mocht u naar aanleiding van deze mail willen reageren of de problematiek aanvullend willen bespreken, dan zijn wij daartoe te allen tijde bereid. Want niemand is erbij gebaat dat deze schrijnende situatie nog meer schade aanricht.

Met vriendelijke groet,
mede namens omwonenden van de Bongerd en de voormalige gemeentewerf Hoog-Keppel

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] verslag vergadering DBO met inzage belangstellenden plan Hessendaal
Cc. College van Burgemeester en Wethouders gemeente Bronckhorst
Dorpsraad Keppel en Eldrik
De Gelderlander

Bijlage: verslag vergadering DBO met inzage belangstellenden plan Hessendaal

