

-
-
-
-

Domein	: Bedrijfsvoering	Ons kenmerk	: 19uit03390
Team	: Juridische Zaken & Inkoop	Zaaknummer	: BB19.00478
Contactpersoon	: Juridische Zaken & Inkoop	Uw brief van	: 9 mei 2019
Telefoonnummer	: 072 888 00 00	Uw kenmerk	: -
Bijlage(n)	: 1	Verzenddatum	:

Onderwerp : beslissing op bezwaarschrift

geachte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

Per brief van 7 mei 2019, bij ons ontvangen op 9 mei 2019 en geregistreerd onder nummer 19ip.01622, heeft u, namens xxxxxxxxxxxxxxxx, een bezwaarschrift ingediend tegen ons besluit van 29 maart 2019 (hierna: het bestreden besluit) tot het in stand laten van de geheimhouding die rust op:

- De beantwoording van de vragen die tijdens het besloten gedeelte van de algemene raadsvergadering van 27 november 2018 zijn gesteld;
- Het rapport van PAS B.V. van 12 december 2018;
- Het taxatierapport van Pieter Haverkamp bedrijfsmakelaardij van 21 december 2018;
- Het taxatierapport van Vlieg bedrijfsmakelaardij van 12 juli 2017;
- De residuele grondwaardeberekening van het plan De 7 Dorpelingen;
- De definitieve anterieure overeenkomst.

In deze brief leest u ons besluit.

Verloop van de procedure

Na binnenkomst van uw bezwaarschrift is op 16 mei 2019 contact met u opgenomen over de beslistermijn. Het was niet mogelijk om, gelet op het zomerreces, binnen 12 weken een besluit te nemen op uw bezwaarschrift. Per e-mail van 21 mei 2019 heeft u ingestemd met uitstel van de beslistermijn voor een periode van 8 weken. Per brief van 23 augustus 2019 is de beslistermijn verdaagd met 6 weken. U bent hierover telefonisch en per brief en e-mail op de hoogte gesteld.

Advies commissie

Uw bezwaarschrift is voorgelegd aan de commissie van advies voor de bezwaarschriften. Op 22 juli 2019 heeft een hoorzitting bij de commissie plaatsgevonden waar u, vergezeld door xxxxxxxxxxxxxxxx, bent verschenen om een toelichting te geven op uw bezwaarschrift. Namens de raad is xxxxxxxxxxxxxxxx verschenen om een toelichting te geven op het bestreden besluit. De commissie heeft op 19 augustus 2019 advies uitgebracht over het bezwaarschrift. Een kopie daarvan is bijgevoegd. Samengevat adviseert de commissie om het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit te nemen op het verzoek tot het opheffen van de

geheimhouding, met daarin een overweging over informatie die al eerder openbaar was geworden. De commissie acht het bestreden besluit voor het overige voldoende gemotiveerd en adviseert het besluit in stand te laten.

Besluit

Wij besluiten:

- Uw bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- Het advies van de commissie niet te volgen;
- het bestreden besluit te herroepen, en tot slot;
- een nieuw besluit te nemen waarbij de geheimhouding die rust op de residuele grondwaardeberekening, de taxatie van Vlieg, de taxatie van Haverkamp, de definitieve anterieure overeenkomst, het rapport van PAS B.V. en de antwoorden van PAS B.V. en Houthoff komt te vervallen, voor zover daarin geen informatie is opgenomen waarop geheimhouding rust die voortvloeit uit andere documenten.

Hieronder leest u onze overwegingen.

Overwegingen

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift heeft de raad in afwijking van het advies de commissie een volledige heroverweging gemaakt van het bestreden besluit van 29 maart 2019. Naar aanleiding van onze heroverweging komen wij tot de conclusie dat de geheimhouding die rust op de documenten in redelijkheid niet in stand behoeft te worden gelaten. Ten tijde van de hoorzitting van 22 juli 2019 was deze heroverweging nog niet afgerond, waardoor het niet mogelijk was om hierover aan de commissie mededeling te doen. Derhalve is bij de hoorzitting volstaan met het geven van een toelichting op het bestreden besluit waarbij de achtergrond en motivering van het primaire besluit zijn toegelicht. Nadien concluderen wij dat een ander standpunt gerechtvaardigd is en zien wij aanleiding om de geheimhouding op te heffen. Daarom wijken wij af van het advies van de commissie.

Zoals reeds eerder kenbaar gemaakt, vloeit veel van de geheimhouding die rust op de documenten voort uit eerdere geheimhoudingsbesluiten. Dit leidde tot een onduidelijke situatie. Om hierin duidelijkheid te scheppen zullen wij per document een afweging opnemen waarom wij tot dit besluit komen.

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst betreft een document dat tot stand is gekomen na onderhandelingen tussen de gemeente en initiatiefnemer van het plan 'De 7 Dorpelingen'. De anterieure overeenkomst is als concept door het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad overlegd. Op de conceptversie is geen geheimhouding gelegd, maar het stuk werd vertrouwelijk overgelegd aan de raad. Vertrouwelijkheid is echter geen geheimhouding. Het begrip vertrouwelijk wordt inmiddels ook niet meer gehanteerd. Het document is, alvorens op de definitieve versie geheimhouding is gelegd, verspreid naar buiten de organisatie. Deze conceptversie staat online en is te raadplegen door een ieder. Het is niet zinvol om geheimhouding te leggen op documenten die openbaar zijn.

Door het college is op 7 november 2017 besloten om op de definitieve versie van de anterieure overeenkomst een (tijdelijke) geheimhoudingsplicht te leggen en deze ter bekrachtiging aan de raad voor te leggen. Op 9 november 2017 is de geheimhouding door de raad bekrachtigd. De definitieve versie van de anterieure overeenkomst verschilt op onderdelen van de conceptversie. Daarbij moet worden gedacht aan kleine tekstuele wijzigingen, maar ook aan inhoudelijke aanpassingen omtrent rechten en plichten over en weer. Gelet op de feiten en omstandigheden van het geval wordt geconcludeerd dat voor het

grootste gedeelte van de anterieure overeenkomst van geheimhouding kan worden afgezien. In heroverweging zijn wij van mening dat de destijds opgelegde geheimhoudingsplicht op de definitieve anterieure overeenkomst te veelomvattend was. De punten waarop de definitieve versie van de concept versie afwijkt van de definitieve versie zijn verder van ondergeschikte aard en met deze informatie zijn geen zwaarwegende belangen gemoeid. Wij zijn van oordeel dat de geheimhoudingsplicht die rust op de anterieure overeenkomst in redelijkheid niet voort hoeft te duren en heffen daarom de geheimhoudingsplicht op.

Residuele grondwaardeberekening

De residuele grondwaardeberekening is een berekening die wordt gebruikt om de grondwaarde te bepalen bij een specifieke ontwikkeling van de grond. De stichtingskosten van de ontwikkeling worden in minder gebracht op de (verwachte) opbrengsten van de ontwikkeling. Wat overblijft is de residuele grondwaarde van de te verkopen gronden. Voor de residuelegrondwaardebepaling wordt gebruikt gemaakt van veel standaardwaarden en bepalingen. Bij deze berekening worden daarnaast enkele aannames gebruikt zoals bijvoorbeeld het gehanteerde Bruto aanvangsrendement (BAR). Dat betekent dat niet iedere residuele grondwaardeberekening op hetzelfde bedrag uit zal komen. Alvorens de gemeente over kan gaan tot het vervreemden van deze gronden zijn wij gehouden aanvullend een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijke taxateur om bijvoorbeeld uit te sluiten dat er sprake is van onrechtmatige staatssteun. Deze taxateur neemt de lokale vastgoedmarkt en ontwikkelingen op het gebied van vastgoed in ogenschouw. Op basis van deze taxatie en de residuele grondwaardeberekening worden onderhandelingen over de verkoopprijs gevoerd.

Daarnaast is van belang dat de verkoopprijs van de gronden al bekend is. Met het openbaar worden van de conceptversie van de anterieure overeenkomst is immers ook de verkoopprijs al in de openbaarheid geworden.

Op grond van de door u aangedragen bezwaargronden hebben wij de geheimhouding die rust op de residuele grondwaardeberekening heroverwogen. De residuele grondwaardeberekening ziet op de geplande ontwikkelingen binnen het gebied van de Harmonielocatie. Ook in het geval dat geplande ontwikkelingen geen doorgang zouden vinden, is geheimhouding niet langer aangewezen. In dit geval kunnen nieuwe of afwijkende ontwikkelingen immers niet voortborduren op de eerder gemaakte residuele grondwaardeberekening. Een nieuw plan vergt nieuwe berekeningen en zal leiden tot een andere residuele grondwaarde. De residuele grondwaardeberekening heeft daarmee een tijdelijke zwaarwegend betekenis, die komt te vervallen zodra een verkoopprijs is overeengekomen binnen de context van specifieke geplande ontwikkelingen. Omdat tussen partijen een verkoopprijs is overeengekomen zijn wij van oordeel dat de geheimhoudingsplicht die rust op de residuele grondwaardeberekening in redelijkheid niet voort hoeft te duren. Daarom besluiten wij de geheimhoudingsplicht op te heffen.

Taxaties Vlieg en Haverkamp

Gelet op hetgeen hierboven is overwogen omtrent de residuele grondwaardeberekeningen hoeft de geheimhoudingsplicht, die rust op de taxaties van Vlieg en Haverkamp, in redelijkheid evenmin gehandhaafd te blijven. De taxaties zijn tot stand gekomen om te toetsen of de gemeente inderdaad de juiste residuele grondwaardeberekeningen heeft gehanteerd. De taxaties hebben alleen een zwaarwegend betekenis, voor zover zij worden gebruikt om de onderhandelingspositie van de gemeente vorm te geven ten aanzien van de verkoopwaarde van de gemeentelijke gronden. Nu tussen partijen overeenstemming bestaat over de verkoopprijs van de gemeentelijke gronden in de context van de ontwikkeling van het plan 'De 7 Dorpelingen' is dit belang komen te vervallen. Ook indien van een ander plan

sprake zou zijn, is geheimhouding niet langer vereist. Een nieuw plan dat verschilt van 'De 7 Dorpelingen' zal immers nieuwe taxaties vereisen om tot een marktconforme prijs te komen. Openbaarmaking van de taxaties van Vlieg en Haverkamp kan derhalve niet worden gebruikt om de onderhandelingspositie van de gemeente aan te tasten in eventuele toekomstige onderhandelingen. Daarom besluiten wij de geheimhoudingsplicht op te heffen.

Rapport PAS B.V.

PAS B.V. heeft in opdracht van het college een analyse opgesteld van de financiële consequenties van verschillende alternatieve scenario's ten opzichte van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen'. Daarbij is gebruik gemaakt van enkele documenten waarop geheimhouding rust, zoals de taxatie van Vlieg, de residuele grondwaardeberekening, de anterieure overeenkomst en de grondexploitatieberekening. De analyse brengt – op hoofdlijnen – de financiële consequenties in beeld per scenario. Bij deze analyse is de legitimiteit van mogelijke claims van ontwikkelaars of ondernemers buiten beschouwing gelaten. Er bestaat derhalve geen aannemelijk risico dat er afbreuk zou worden gedaan aan procespositie van de gemeente bij een eventuele claimprocedure.

De geheimhouding op de achterliggende stukken is (grotendeels) komen te vervallen. Daarom zijn wij van mening dat de geheimhouding die rust op het rapport van PAS B.V. in redelijkheid niet in stand hoeft te blijven en besluiten de geheimhoudingsplicht op te heffen. Daarbij merken wij op dat het document niet volledig in de openbaarheid wordt gebracht omdat in het document ook informatie is opgenomen die voortvloeit uit stukken waarop de geheimhoudingsplicht blijft voortbestaan, zoals de grondexploitatieberekeningen.

Beantwoording vragen

Aan PAS B.V. en Houthoff zijn in de besloten raadscommissievergadering van 27 november 2018 vragen gesteld over het rapport van PAS B.V., de taxatie van Vlieg, de anterieure overeenkomst, residuele grondwaardeberekeningen en eventuele alternatieven voor het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen'. Omdat deze vragen tijdens een besloten commissievergadering zijn gesteld en waren toegespitst op documenten waarop een geheimhoudingsplicht rustte, zijn deze vragen en de daarop gegeven antwoorden niet in de openbaarheid gebracht. Met het vervallen van de geheimhouding op de residuele grondwaardeberekeningen, taxaties, het rapport van PAS B.V. en de anterieure overeenkomst is daarmee ook het belang van geheimhouding op dit document komen te vervallen. Het feit dat de vragen tijdens een besloten vergadering zijn gesteld is onzes inziens in dit geval geen zwaarwegend belang dat nog noopt tot geheimhouding. Daarom besluiten wij de geheimhouding die rust op het document op te heffen.

Grondexploitatie

Alhoewel u niet heeft verzocht om opheffing van de geheimhouding die rust op de grondexploitatieberekeningen van Mooi Bergen achten wij het wenselijk om een toelichting te geven over de geheimhouding op dit punt omdat deze geheimhouding gevolgen heeft voor de openbaarheid van enkele andere documenten. In sommige documenten wordt namelijk expliciet gerefereerd aan, of geciteerd uit, de inhoud van de grondexploitatie Mooi Bergen. Wij achten het niet wenselijk om de geheimhoudingsplicht die rust op de grondexploitatie Mooi Bergen ambtshalve op te heffen en daarom kunnen enkele passages van de door u verzochte stukken niet in de openbaarheid worden gebracht. Wij lichten dit toe.

De grondexploitatie Mooi Bergen bevat ramingen van toekomstige kosten waarover nog moet worden onderhandeld met private partijen. Het document is constant aan veranderingen onderhevig. Zodra ramingen zijn ingevuld, worden deze opgenomen in de berekening. Meevallers en tegenvallers worden daarmee inzichtelijk gemaakt.

Openbaarmaking van de ramingen zal de onderhandelingspositie van de gemeente aantasten en dit doet afbreuk de mogelijkheid om effectief te onderhandelen. De realistische verwachting is dat partijen zich met hun offerte zullen richten op de budgettaire ruimte van de gemeente. Daarmee is de kans op financiële meevallers vrijwel nihil geworden. Eventuele tegenvallers kunnen dan niet worden gecompenseerd door eventuele meevallers. Openbaarmaking van de grondexploitatieberekeningen brengt daarom met zich mee dat de grondexploitatie van het gebied Mooi Bergen waarschijnlijk duurder uit zal vallen dan wanneer wij deze informatie niet openbaar maken. Omdat de financiële positie van de gemeente daardoor wordt geraakt zullen wij geen andersluidend besluit nemen over de geheimhoudingsplicht die rust op de grondexploitatieberekeningen.

Er is gekeken naar de mogelijkheid tot het opstellen van een samenvatting van de grondexploitatie die zich wel voor openbaarmaking zou lenen, maar dat is in dit geval niet mogelijk gebleken. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de grondexploitatieberekeningen niet alleen de harmonielocatie omvatten, maar ook zien op de ontwikkelingen rond het Dorpsplein en het Winkelhart. Zelfs een samenvatting van de grondexploitatieberekening Mooi Bergen zou te veel inzicht bieden in de grondopbrengsten van de andere locaties terwijl over de (eventuele) (ver)koop van gronden nog moeten worden onderhandeld. Het openbaar maken van een dergelijke samenvatting heeft daarom mogelijk negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Wijze van openbaarheid

Nu de geheimhoudingsplicht op de door u verzochte stukken is komen te vervallen, zal het college een besluit nemen over de wijze waarop de documenten in de openbaarheid worden gebracht naar aanleiding van uw Wob-verzoek. Zij zullen u daarover op de hoogte stellen.

Tot slot

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met Plannen & Projecten via telefoonnummer 072 888 00 00. Wilt u bij correspondentie het kenmerk 19uit03390 vermelden?

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van 7 november 2019.

De heer A. Idema
griffier

Mevrouw drs. H. Hafkamp
voorzitter

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift indienen bij de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de rechtbank in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om

het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de rechtbank hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.