

-
-
-

Domein	: Bedrijfsvoering	Ons kenmerk	: 19uit03391
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 xxxxxxxxxxxx,

Per brief van 7 mei 2019, bij ons ontvangen op 9 mei 2019 en geregistreerd onder nummer 19ip.01606, heeft u 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:

- Het taxatierapport van Pieter Haverkamp bedrijfsmakelaardij van 21 december 2018;
- Het taxatierapport van Vlieg bedrijfsmakelaardij van 12 juli 2017;

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 20 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 onafhankelijke commissie van advies voor de bezwaarschriften. Op 22 juli 2019 heeft een hoorzitting bij de commissie plaatsgevonden waar u bent verschenen om een toelichting te geven op uw bezwaarschrift. Namens de raad is xxxxxxxxxxxx verschenen om een toelichting te geven op het bestreden besluit. De commissie heeft op 19 augustus 2019 advies uitgebracht over het bezwaarschrift. De commissie acht het bestreden besluit 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 de taxatie van Vlieg en de taxatie van Haverkamp 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.

Taxaties

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 residuele grondwaardebepaling 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.

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.

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 Juridische Zaken & Inkoop 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.