

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 7 november 2019
Zaaknummer	: BB19.00478
Voorstelnummer	: RAAD190190
Commissie	: Algemene raadscommissie
Commissie	: 17 oktober 2019
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Juridische Zaken en Inkoop
Opsteller(s)	: Juridische Zaken
Telefoonnummer	: 072 888 00 00
Bijlagen:	: 4.

Onderwerp:	– beslissingen bezwaarschriften opheffen geheimhouding 'De 7 Dorpelingen'
-------------------	---

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. de bezwaren ontvankelijk en gegrond te verklaren, en;
2. het advies van de commissie niet te volgen, en;
3. de bestreden besluiten te herroepen, en;
4. nieuwe besluiten 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. ,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.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVORSTEL

INLEIDING

op 31 december 2018 en 10 januari 2019 heeft het college van B&W twee verzoeken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) ontvangen. Met deze verzoeken werd verzocht om openbaarmaking van documenten waarop geheimhouding rust. De documenten hebben betrekking op het project 'De 7 Dorpelingen'. En de geheimhouding is door de gemeenteraad bekrachtigd. Op grond van vaste jurisprudentie zijn verzoeken tot het openbaar maken van documenten waarop geheimhouding rust tevens verzoeken tot het opheffen van die geheimhouding. De verzoeken zijn daarom voorgelegd aan de raad ter behandeling in de raadsvergadering van 7 maart 2019. De raad heeft besloten de geheimhouding die rust 2 documenten op te heffen en de geheimhouding op 6 documenten in stand te laten. Tegen de besluiten op de verzoeken tot het opheffen van de geheimhouding zijn bezwaarschriften ingediend.

Met dit advies neemt uw raad een besluit op de bezwaarschriften.

KEUZERUIMTE

Uw raad beschikt over keuzeruimte over het al dan niet opheffen van de geheimhouding. De geheimhouding betreft een raadsbevoegdheid die door een rechter terughoudend zal worden getoetst.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Naar aanleiding van de bezwaarschriften is een volledige heroverweging gemaakt van de bestreden besluiten. Ten tijde van de hoorzitting van 22 juli 2019 vond deze heroverweging nog plaats, waardoor het niet mogelijk was om dit standpunt bij de commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: de hoorcommissie) kenbaar te maken. Derhalve is volstaan met het geven van een toelichting op het bestreden besluit waarbij de standpunten van het primaire besluit zijn toegelicht. Nadien kwam het college tot de conclusie dat een ander standpunt gerechtvaardigd was en ziet het college aanleiding om te adviseren om de geheimhouding op te heffen. De hoorcommissie heeft nog geen kennis kunnen nemen van dit gewijzigd standpunt en heeft dit niet mee kunnen nemen bij de advisering. Na de heroverweging wordt geadviseerd om af te wijken van het advies van de commissie en de geheimhouding, die rust op 6 documenten, op te heffen.

Nadat de raad een besluit heeft genomen over het opheffen van de geheimhouding kan het college de documenten op grond van de Wob openbaar maken. Het opheffen van de geheimhouding staat niet gelijk aan het openbaar maken van de documenten, maar de geheimhouding belemmert de openbaarmaking niet meer. De stukken liggen ter inzage bij de griffie zodat u kan zien op welke wijze het college voornemens is om de stukken in de openbaarheid te brengen.

Per document wordt toegelicht waarom wordt voorgesteld de geheimhouding op te heffen.

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 is het college 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 die door de gemeente wordt vervreemd. 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 is het college 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.

In dit geval is tevens 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 bezwaarmakers aangedragen bezwaargronden heeft het college 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 is het college van oordeel dat de geheimhoudingsplicht die rust op de residuele grondwaardeberekening in redelijkheid niet voort hoeft te duren. Daarom adviseert het college om 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 adviseert het college om 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 is het college van mening dat de geheimhouding die rust op het rapport van PAS B.V. in redelijkheid niet in stand hoeft te blijven en adviseert het college om 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 adviseert het college om de geheimhoudingsplicht op te heffen

Grondexploitatie

Alhoewel u niet heeft verzocht om opheffing van de geheimhouding die rust op de grondexploitatieberekeningen van Mooi Bergen het college 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 deze informatie niet openbaar is. Omdat de financiële positie van de gemeente daardoor wordt geraakt adviseert het college de raad om 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.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college deelt de hierboven opgenomen overwegingen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing.

RISICO'S

Bij het kopje 'toelichting op het advies' is gemotiveerd waarom er geen risico's zijn met het openbaar maken van deze informatie. Informatie die betrekking heeft op de grondexploitatie blijft evenwel relevant en daarom wordt geadviseerd de geheimhouding niet op te heffen. In

enkele documenten is informatie opgenomen die voortvloeit uit de grondexploitatieberekeningen. Op deze informatie blijft een geheimhoudingsplicht rusten en deze zal derhalve niet openbaar worden gemaakt door ons college.

Met het besluit wordt volledig tegemoetgekomen aan de gronden van bezwaar. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat beroep wordt ingesteld tegen de beslissingen op bezwaar.

FINANCIËN

Niet van toepassing

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Alle derde-belanghebbenden en opstellers van de documenten zijn geïnformeerd over het opheffen van de geheimhouding.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad positief besluit zal het college zo spoedig mogelijk een besluit nemen over de openbaarheid van de stukken.

BIJLAGEN

1. Geanonimiseerd besluit 1;
2. Geanonimiseerd besluit 2;
3. Geanonimiseerd advies 1;
4. Geanonimiseerd advies 2.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester