

Verkoop kavels Dolderseweg

Tijdslijn



PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN

Jun 2009
Ruimtelijk Plan Vliegbasis Soesterberg (VBS)
Herinrichtingsplan met groene ontwikkeling (Park) en rode ontwikkeling (Woonwijk, Amersfoortsestraat en Dolderseweg).

4 kavels

Mei 2010
Herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Herinrichting VBS en Provinciale Ruimtelijke Verordening

4 kavels Max. 800 m²

Mei 2011
Voorontwerp van het bestemmingsplan VBS

Max. 800 m² Vrijstaand Max. 4 1 bouwvlak



Jun 2012
Bestemmingsplan vastgesteld (onherroepelijk in 2013)

Max. 800 m² (twee-kapper 1.600 m²) Vrijstaand of 2 onder 1 kap 1 bouwvlak Dove gevels

Jun 2015
Continuering Stuurgroep VBS en nadere afspraken over realisatie groene- en rode ontwikkeling. (SOK 2)

Nov 2016
Selectie makelaar en mondelinge opdracht
Opmerkelijke selectiecriteria die niet aan de Stuurgroep zijn gecommuniceerd.

Feb 2017
Schriftelijke opdracht aan makelaar
Opdracht tot verkoop van de vier kavels Dolderseweg; de kavel met vrijstaande woning als dusdanig te koop aanbieden. Verder geen doelstelling en/of inhoudelijke voorwaarden voor de verkoop.

Mrt 2017
Onderhands bod door projectontwikkelaar
Onderhands bod niet geaccepteerd i.v.m. transparantie en gelijke kansen.

12 mei 2017
Informeren geïnteresseerden over start verkoop
Van de vijf geïnteresseerden die zich vooraf bij de provincie hebben gemeld zijn er drie niet geïnformeerd.
1 x heeft makelaar een verkeerd e-mailadres gebruikt
1 x heeft provincie gegevens niet doorgestuurd naar makelaar
1 x heeft makelaar geïnteresseerde niet op lijst met belangstellenden gezet

13 jul 2017
Concept koopovereenkomst 'akkoord' door provincie
Geen expliciete vermelding van aantal woningen, alleen verwijzing naar bestemmingsplan. Geen voorbehoud van goedkeuring GS opgenomen.

20 jul 2017
Concept koopovereenkomst naar beoogd koper
Makelaar stuurt concept koopovereenkomst naar beoogd koper met mededeling dat provincie akkoord is.

2 aug 2017
Beoogd koper stuurt e-mail met opmerkingen aan makelaar
Beoogd koper merkt meerdere malen op dat bestemmingsplan geen beperkingen kent t.a.v. aantal woningen. Verzoek om dit expliciet te benoemen in koopovereenkomst.

13 sept 2017
Eerste advies Van Benthem & Keulen
Verkoopproces rechtmatig verlopen. Wel een aantal opvallende zaken in proces (o.a. positie Stuurgroep, ontbreken provinciale richtlijn verkoop onroerend goed en toelichting vraagstuk staatssteun).

28 sept 2017
Gesprek provincie, makelaar en beoogd koper
E-mail van 2 augustus 2017 wordt puntsgewijs doorgenomen, expliciet besproken dat er geen beperkingen zijn t.a.v. aantal te bouwen woningen.

4 okt 2017
Derde concept koopovereenkomst
Beoogd koper mag overeenkomst ontbinden als niet ten minste vier woningen gebouwd kunnen worden, inclusief de bestaande woning die op één van de kavels staat.

23 okt 2017
Instemming derde concept koopovereenkomst verantwoordelijk gedeputeerde en provinciesecretaris
Doordat die dag niet alle vragen van A worden behandeld tijdens zijn inspraak in Statencommissie RGW, komt concept koopovereenkomst niet op agenda GS van 31 oktober 2017.

26 okt 2017
Ingekorte versie van advies Van Benthem & Keulen aan PS
In deze 'light-versie' ontbreken eerder genoemde opvallende zaken in proces: positie Stuurgroep, ontbreken provinciale richtlijn verkoop onroerend goed en toelichting vraagstuk staatssteun.

29 nov 2017
Beoogd koper vertelt provincie plan om 10 woningen te bouwen

1 dec 2017
Uitvraag spoedtaxatie
Gevraagd wordt om voor vier situaties de marktwaarde te bepalen:
1. Vier kavels voor vier vrijstaande woningen
2. Acht kavels voor vier tweekappers
3. Oud plan beoogd koper voor 11 woningen
4. Maximaal haalbare binnen bestemmingsplan

6 dec 2017
Extra GS-vergadering
Waardebepaling spoedtaxatie scenario 3 wordt gedeeld (uitgebreide rapport volgt later).

7 dec 2017
Oplevering concept taxatierapport
Twee planeconomies berekening van de taxatie aan de hoge kant en plaatsen kanttekeningen bij de berekening van de grondwaarde. Dit is door de bestuurlijke organisatie niet gedeeld met GS.

8 dec 2017
GS-besluit: Stilleggen verkoopprocedure
Het bestuurlijke uitgangspunt was maximaal acht woningen en het bestemmingsplan blijkt meer mogelijkheden te bieden. Dit bestuurlijke uitgangspunt is echter nergens vastgelegd.

Legenda

- Aantal kavels
- Inhoud per woning
- Vrijstaande woning of 2 onder 1 kap
- Aantal woningen
- Aantal bouwvlakken
- Dove gevels
- Groen: Wel genoemd
- Grijs: Niet genoemd

Apr 2011

Stuurgroep VBS ingesteld om toe te werken naar een bestemmingsplan. (SOK 1)



Mei 2011
Milieudienst onderzoekt locatie: Dove gevels noodzakelijk om aan geluidswaarde te voldoen → opbrengstpotentie mogelijk omlaag → max. aantal van vier woningen uit bestemmingsplan.

Jun 2012
Bestemmingsplan vastgesteld (onherroepelijk in 2013)

Jun 2015
Continuering Stuurgroep VBS en nadere afspraken over realisatie groene- en rode ontwikkeling. (SOK 2)

VERKOOPPLAN EN KEUZE MAKELAAR

Jun 2016
Uitgangspunt: Verkoop kavels als ruwe bouwgrond
Ambtelijke memo t.k.n. aan Stuurgroep. Het uitgangspunt is verkoop als ruwe bouwgrond zodat de projectkosten laag zijn → risico's worden bij de koper neergelegd.

Sept 2016
Vier makelaars benaderd
3x vraagprijsadvies
1x taxatie

Okt 2016
Besluit aanpak verkoop Dolderseweg
Alleen taxatiebedrag wordt genoemd.
Stuurgroep akkoord met advies verkoop vier vrije kavels, verwachte opbrengst ca. €XXX. Aanname: Hogere opbrengst bij verkoop aan particulieren dan aan ontwikkelaars, maar lange doorlooptijd (want financiering lastiger bij ruwe bouwgrond).

Mrt 2017
Contact makelaar met provincie over bouwmogelijkheden
Uitkomst: In vigerende bestemmingsplan geen beperkingen t.a.v. aantal te bouwen woningen.

Apr 2017
Verkoop kavels via inschrijving
Ambtelijke memo t.k.n. aan Stuurgroep:
- Gelijktijdige benadering particulieren en ontwikkelaars
- Korte doorlooptijd verkoopperiode

MEI 2017

1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

JUNI 2017

	1	2	3	4		
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

13 mei 2017
Start inschrijvingsperiode
Marketing:
- Op Funda, website makelaar en uitwisselingsstelsel makelaars (Realworks)
- Geen advertenties
- Geen 'Te koop'-bord
- Kavel met woning op Funda enkel aangeboden als kavel
- Verkoopbrochure: niets vermeld over max. aantal woningen
Procedure:
- Bieden via gesloten envelop
- Niets vermeld over biedingen op geheel (vier kavels tegelijk)
- Verkoopperiode kleine vier weken
- NVM-richtlijn niet helemaal gevolgd
- Intern o.b.v. vraagprijs (en bijv. niet minimale inschrijfprijs)

6 jun 2017 12.00 uur
Einde inschrijvingsperiode: openen biedingen.
Winnend bod = projectontwikkelaar (= 'beoogd koper')

2 per e-mail 2 in (gesloten) envelop 1 per e-mail en (gesloten) envelop

6 jun 2017 middag
Geïnteresseerde A blijkt niet geïnformeerd over verkoop kavels
Nadat A van de makelaar hoort dat hij geen bod meer kan doen stuurt A de provincie en makelaar een e-mail; hij is niet geïnformeerd over de verkoop (terwijl dit wel was toegezegd) en doet een bod voor elke kavel.

15 jun 2017
A dient Wob-verzoek in
Verzoek om alle informatie m.b.t. de verkoop alsmede verkoopvoorwaarden en inschrijvingen.

15 aug 2017
GS-besluit Wob-verzoek: Gedeeltelijke openbaarmaking gevraagde documenten
Weigeringsgronden deel niet openbaar maken:
- Voorkomen onevenredige bevoordeling of benadeling
- Economische of levensfeitelijke belangen
- Persoonlijke levenssfeer
- Intern beraad en persoonlijke beleidsopvattingen

25 sept 2017
Bezwaar A op Wob-besluit
GS-besluit dient te worden heroverwogen door een bezwarencommissie.

29 sept 2017
Tweede concept koopovereenkomst
Beoogd koper mag overeenkomst ontbinden als niet ten minste vier woningen gebouwd kunnen worden, inclusief de bestaande woning die op één van de kavels staat.

23 okt 2017
A spreekt in bij Statencommissie RGW
Een aantal vragen van A blijft onbeantwoord. De verantwoordelijke gedeputeerde zegt toe: geen onomkeerbare stappen.

14 nov 2017
Niet-geïnformeerde B meldt zich bij makelaar
B geeft aan dat ze niet geïnformeerd is over de verkoop, terwijl dit wel was toegezegd.

29 nov 2017
A dient klacht in
Klacht gaat over:
- Informatievoorziening GS aan PS
- Toezicht door de provincie
- Voornemen definitief maken koop voordat bezwaar Wob-procedure is afgehandeld
Geplande hoorzitting uitgesteld i.v.m. extern onderzoek naar verkoopproces.

1 dec 2017
Advies bezwarencommissie om besluit in stand te laten
Bezwarencommissie adviseert GS om het bezwaar ontvankelijk doch ongrond te verklaren en het GS-besluit in stand te laten.

8 dec 2017
GS-besluit om eerdere Wob-besluit in stand te laten
Documenten blijven gedeeltelijk openbaar. A gaat op 14 januari 2018 in beroep tegen dit besluit van GS.

STILLEGGEN VERKOOP-PROCEDURE

1 dec 2017
Uitvraag spoedtaxatie
Gevraagd wordt om voor vier situaties de marktwaarde te bepalen:
1. Vier kavels voor vier vrijstaande woningen
2. Acht kavels voor vier tweekappers
3. Oud plan beoogd koper voor 11 woningen
4. Maximaal haalbare binnen bestemmingsplan

6 dec 2017
Extra GS-vergadering
Waardebepaling spoedtaxatie scenario 3 wordt gedeeld (uitgebreide rapport volgt later).

7 dec 2017
Oplevering concept taxatierapport
Twee planeconomies berekening van de taxatie aan de hoge kant en plaatsen kanttekeningen bij de berekening van de grondwaarde. Dit is door de bestuurlijke organisatie niet gedeeld met GS.

8 dec 2017
GS-besluit: Stilleggen verkoopprocedure
Het bestuurlijke uitgangspunt was maximaal acht woningen en het bestemmingsplan blijkt meer mogelijkheden te bieden. Dit bestuurlijke uitgangspunt is echter nergens vastgelegd.

1 dec 2017
Uitvraag spoedtaxatie
Gevraagd wordt om voor vier situaties de marktwaarde te bepalen:
1. Vier kavels voor vier vrijstaande woningen
2. Acht kavels voor vier tweekappers
3. Oud plan beoogd koper voor 11 woningen
4. Maximaal haalbare binnen bestemmingsplan

6 dec 2017
Extra GS-vergadering
Waardebepaling spoedtaxatie scenario 3 wordt gedeeld (uitgebreide rapport volgt later).

7 dec 2017
Oplevering concept taxatierapport
Twee planeconomies berekening van de taxatie aan de hoge kant en plaatsen kanttekeningen bij de berekening van de grondwaarde. Dit is door de bestuurlijke organisatie niet gedeeld met GS.

8 dec 2017
GS-besluit: Stilleggen verkoopprocedure
Het bestuurlijke uitgangspunt was maximaal acht woningen en het bestemmingsplan blijkt meer mogelijkheden te bieden. Dit bestuurlijke uitgangspunt is echter nergens vastgelegd.