

Retouradres Postbus 90150, 5600 RB Eindhoven

De gemeenteraad van Eindhoven

gemeente Eindhoven  
Ruimtelijke Expertise, Omgevingskwaliteit  
Behandeld door Eric de Ridder  
Telefoon (040) 238 27 39  
Uw brief van  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk  
14 maart 2017

## **brief**

## **Archiefexemplaar**

Betreft: brieven Henri van Abbe Stichting en Stichting Wederopbouwgoed Eindhoven.

Geachte leden van de raad,

Op 27 februari jl. heeft de Henri van Abbe Stichting u schriftelijk in overweging gegeven de zeventien ingediende plannen voor de verkoopprocedure Deken van Somerenstraat openbaar te maken, of op zijn minst een week ter inzage te geven aan die stichting en aan de Stichting Bescherming Wederopbouwgoed Eindhoven. Een vergelijkbare brief van laatstgenoemde stichting heeft u ontvangen op 28 februari. U heeft ons gevraagd op deze brieven te reageren voor de meningsvormende raadsbijeenkomst op 14 maart. Tijdens deze bijeenkomst wordt de voorselectie tot drie partijen voor de Deken van Somerenstraat vertrouwelijk met u wordt besproken.

Wij vinden het belangrijk dat er belangengroepen zijn die de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad kritisch volgen en die met name letten op de bescherming van cultuurhistorische waarden. Om die reden heeft de projectleider van de verkoop Deken van Somerenstraat op 17 november 2016 een bespreking gehad met beide stichtingen, waarin zij zijn bijgepraat over het toen net gestarte verkooptraject. Beide stichtingen hebben per brief van 14 januari respectievelijk 29 januari een aantal inhoudelijke aandachtspunten over de Deken van Somerenstraat onder de aandacht gebracht. Met name wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de cultuurhistorische waarden van het oude politiebureau en het kerkhof, het kunstwerk van Jan Wils, de kwaliteit van de openbare ruimte en het stedenbouwkundig aansluiten op de bestaande omgeving (waarbij hoogbouw niet de voorkeur geniet, maar wel bespreekbaar). In de bijlage treft u de brieven aan. De aandachtspunten sluiten goed aan bij de uitvraag die aan marktpartijen is gedaan. Aan beide stichtingen is op 10 februari een antwoordbrief verzonden. Daarin is aangekondigd dat zij op 16 maart opnieuw zullen worden bijgepraat over de stand van zaken. De brieven van 14 en 29 januari worden eveneens ter informatie verstrekt aan de drie marktpartijen die doorgaan naar de tweede verkoopfase Deken van Somerenstraat.

Het voorstel van beide stichtingen om hen een week de tijd te geven de inzendingen voor de Deken van Somerenstraat te beoordelen, of zelfs alle voorstellen openbaar te maken, vraagt een bredere beschouwing dan alleen vanuit het huidige verkooptraject.

Het voorstel gaat in feite over de positie van de stichtingen, mede in relatie tot de positie van het college en de raad, bij verkoopprocedures van gemeentelijk vastgoed. Wij maken hierbij onderscheid tussen publiekrecht en privaatrecht.

#### *Publiekrecht*

Publiekrechtelijk worden verschillende belangen afgewogen, waaronder de cultuurhistorische belangen. Bijvoorbeeld bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Maar ook het wijzigen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk procedure. Hierin hebben genoemde stichtingen reeds een positie; zij worden standaard vooraf geconsulteerd. Daarnaast krijgt eenieder (inclusief genoemde stichtingen) de gelegenheid zienswijzen in te dienen of de rechter onze besluiten te laten toetsen. De Algemene wet bestuursrecht bepaalt hoe alle belangen moeten worden afgewogen en welke rechtsbescherming partijen (omwonenden, belanghebbenden, gemeente) genieten.

#### *Privaatrecht*

Het verkopen van gemeentelijk vastgoed is krachtens de Gemeentewet een privaatrechtelijke verantwoordelijkheid van het college. Het Burgerlijk Wetboek is hierop van toepassing. Partijen doen een financieel bod en verschaffen vertrouwelijke marktinformatie. Deze biedingen zijn vaak niet openbaar vanwege de vertrouwelijke informatie. In het onlangs vastgestelde vastgoedbeleid is vastgelegd dat het college de raad betreft bij majeure verkooptrajecten waarbij een wijziging van het bestemmingsplan te verwachten is. De Deken van Somerenstraat is een voorbeeld van zo'n verkooptraject. Daarom agenderen we dit onderwerp op de B-avond van 14 maart en waarschijnlijk nogmaals in juni.

#### *Overwegingen*

Bij het verzoek van beide stichtingen om alle inzendingen openbaar te maken, spelen voor ons de volgende overwegingen:

- de *privaatrechtelijke* verkoopprocedure, die door het college is vastgesteld en die aan de marktpartijen bekend is gemaakt, kan moeilijk gedurende het verkooptraject worden gewijzigd. Dit gaat in tegen één van de fundamenteën van ons verkoopbeleid. Wij willen immers voor de marktpartijen een betrouwbare partner zijn;
- concurrentie- en bedrijfsgevoelige informatie van de deelnemende partijen zou hierdoor openbaar worden, terwijl de deelnemers vooraf is toegezegd dat dit niet zou gebeuren. Onder deze voorwaarden hebben partijen plannen ingediend met bijbehorend financieel bod;
- zonder kennis te hebben van het financiële bod, zijn de plannen niet integraal te beoordelen;
- beide stichtingen hebben contacten met marktpartijen in het vastgoed. Het delen van informatie in het kader van een verkooptraject kan verstorend zijn voor de marktwerking en voor de zuiverheid van de verkoopprocedure;
- beide stichtingen zouden eerder dan het college of de raad inzage krijgen in de voorstellen van de marktpartijen, terwijl het hier gaat om een privaatrechtelijke verkoop van vastgoed en grond.

Er zijn dus grote verschillen tussen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke procedure. In het kader van de publiekrechtelijke procedure (vergunning, bestemmingsplan) wordt het algemeen belang afgewogen en biedt de Algemene wet bestuursrecht de context.

De privaatrechtelijke verkoopprocedure kent de bijzonderheid dat ook (vertrouwelijke) concurrentiegevoelige informatie wordt ontvangen en mede op basis van de financiële bieding door het college wordt afgewogen aan wie de grond en het vastgoed wordt verkocht. Per verkooptraject kiezen wij een zorgvuldige aanpak die zowel recht doet aan het gemeentelijk bedrijfseconomisch belang bij de verkoop, alsook aandacht geeft aan gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen. Wij realiseren ons dat dit op gespannen voet kan staan met volledige transparantie en spannen ons maximaal in om dit traject zo transparant en zuiver mogelijk te doorlopen. Zo wordt de raad betrokken in majeure verkopen waar een wijziging van het bestemmingsplan te verwachten is. Samenspraak met omwonenden van de verkooplocatie is een standaard ingrediënt van dergelijke trajecten.

Uiteraard is het denkbaar dat de genoemde stichtingen in de toekomst vooraf worden betrokken bij het opstellen van de kaders bij nieuwe marktvragen. Per verkoopcasus wordt onderzocht of het een 'platte verkoop' wordt of een gebiedsontwikkeling en welke verkoopstrategie dan passend is. Het college kan dan beoordelen op welke wijze de input van de belangengroepen wordt meegenomen in de uitvraag (afgewogen tegen andere belangen). Om die reden ligt het voor de hand deze werkwijze te beperken tot majeure verkooptrajecten en trajecten waar cultuurhistorische waarden een zwaarwegend aspect vormen. Mede op basis hiervan kan het college vervolgens besluiten met wie de privaatrechtelijke koopovereenkomst wordt gesloten.

Op basis van bovenstaande overwegingen komen wij tot de conclusie dat voor dat beide stichtingen in het privaatrechtelijke traject geen rol is weggelegd, maar wel in het publiekrechtelijke traject.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

M.L. Wilke,  
Gemeentesecretaris

Bijlage(n): 2 brieven