

Onderwerp	RIB Selectie inschrijvers de Klepper
Datum	2 maart 2024
Toelichting	Vragen bij agendapunt 9a forum samenleving & Ruimte 4 maart 2024
Door	Fractie Progressief Oudewater

Er is door het college een volgende stap in het dossier Herontwikkeling De Klepper genomen. Op basis van het biedboek van december 2022 is een partij geselecteerd om verder te gaan.

Naar aanleiding van uw stap om Promad BV te selecteren voor de herontwikkeling van de Klepper en de bijbehorende stukken hebben wij een aantal vragen. Deze vragen zijn deels ook in de besloten raadsinformatiebijeenkomst van dinsdag 27 februari jongstleden gesteld en besproken. Als partij streven wij naar een transparante overheid en hechten wij eraan onze vragen in openbaarheid te stellen. De RIB is thans openbaar.

Gehanteerde referentiekaders

1. Kunt u naast de RIB ook de uitwerking van het bod van Promad BV openbaar maken waarop u uw oordeel heeft gevormd en uw toetsingscriteria? Zo nee graag toelichting.
2. U spreekt in de RIB dat het biedboek is vastgesteld overeenkomstig het door de raad vastgestelde kader. Kunt u het door u gehanteerde door de raad vastgestelde kader op basis waarvan u het biedboek heeft opgesteld en de selectie heeft plaatsgevonden inclusief het raadsbesluit hierover met ons delen?

Het uitgebrachte bod is een negatief bod, dat wil zeggen dat de gemeente met de overdracht van het eigendom van de Klepper ook 1,6 miljoen euro betaalt aan de ontwikkelaar voor de herontwikkeling.

3. Was een negatief bod onderdeel van het door de raad vastgestelde kader?
4. Was uit het biedboek en in de communicatie tussen geïnteresseerden en de gemeente duidelijk dat de gemeente bereid zou zijn om een investering te doen? Indien in het biedboek zien we graag een referentie.

Uitvoering geven aan de wens voor participatie/ initiatief vanuit inwoners.

In de herontwikkeling van de Klepper is vanaf 2016 vanuit de raad en ook in de rapporten van Boei uitgesproken dat er een voorkeur was voor een niet commerciële exploitatie, ontwikkeling vanuit een bewonerscollectief en het betrekken van de inwoners. Ook bij het laatst genomen besluit in januari 2022 is uitgesproken dat het proces van een biedboek en op de markt aanbieden, een inwonersinitiatief niet uitsluit.

5. Hebben zich partijen gemeld met een sociaal maatschappelijke doelstelling?
6. Zijn sociaal maatschappelijke partijen binnen de gemeente Oudewater actief benaderd, uitgenodigd of ondersteund een bod te doen?
7. Hebben zich bewoners collectieven gemeld in de aanloop en gedurende het proces?
8. Heeft u bewoners actief gezocht en uitgenodigd en zo ja op welke manier?

Betrekken toekomstige gebruikers

Bij de ontwikkeling van de Klepper zijn diverse belanghebbende betrokken waaronder de toekomstig beoogde gebruikers. In de documenten en discussies rondom de ontwikkeling is steeds aangegeven deze te betrekken bij de ontwikkeling.

9. Is de bibliotheek als belangrijke partij betrokken bij de beoordeling van het voorliggende bod?
10. Zijn zij positief over het geopperde plan en kunnen wij kennisnemen van het advies van de bibliotheek?

11. Voldoet dit plan aan het wensenprogramma wat zij in een eerdere fase op basis van gesprekken met Boei hebben aangegeven?
12. Is een vertegenwoordiging van de verenigingen betrokken bij de beoordeling van het voorliggende bod?
13. Zijn zij positief over het geopperde plan en kunnen wij kennisnemen van het advies van de vertegenwoordiging van de verenigingen?
14. Voldoet dit plan aan het wensenprogramma wat zij in een eerdere fase op basis van gesprekken met Boei hebben aangegeven?

Toetsen van plan door deskundigen

Het college geeft aan dat beheer en ontwikkeling van vastgoed niet de sterkste kwaliteit is van de gemeente. In lijn met uw constatering over beschikbare kennis en competenties onze vragen:

15. Kunt u aangeven wat de ervaring van Promad BV is als het gaat om het succesvol en duurzaam ontwikkelen en exploiteren van monumentaal vastgoed met een publieke functie?
16. Overweegt u om de bieding te laten toetsen door een derde onafhankelijke partij met expertise in herbestemmen van 1) historisch vastgoed, en 2) vastgoed met een publieke functie voorafgaand aan het opstellen van een intentieovereenkomst? Zo nee graag toelichting waarom niet.
17. Overweegt u om zich in dit traject te laten adviseren over de intentieovereenkomst en daarna door een derde onafhankelijke partij met expertise in herbestemmen van historisch vastgoed? Zo nee graag toelichting waarom niet.

Afwegen tegen alternatieven

In het biedboek staat 'De gemeente is niet gehouden om naar aanleiding van de publicatie van dit biedboek met een partij een intentieovereenkomst aan te gaan en behoudt zich het recht voor de herontwikkeling van de Klepper zelf uit te voeren indien de ingediende plannen en of aanbiedingen naar het oordeel van de gemeente niet realiseerbaar zijn'. Het ingediende plan van Promad B.V. is een plan op hoofdlijnen met nog veel financiële en niet financiële onzekerheden.

18. Kunt u op basis van het voorliggende bod met zekerheid aangeven dat het bod realiseerbaar is?

In de RIB geeft u aan dat de resterende optie niets doen is. Dat vinden wij een onzinnige uitspraak die de schijn van druk uitoefenen heeft. In het raadsbesluit van januari 2022 is bovendien aangegeven dat 'Dat indien herontwikkeling door een marktpartij niet tot een realiseerbaar plan leidt, de gemeente de herontwikkeling van De Klepper zelf ter hand zal nemen'.

19. Heeft u het voorliggende bod afgezet tegen het beste alternatief zonder overeenstemming namelijk het scenario dat de gemeente de ontwikkeling zelf ter hand neemt? Zo nee waarom niet?

Vervolgtraject

U gaat over tot het opstellen van een intentieovereenkomst. Het aangaan van een intentieovereenkomst schept verwachtingen en een relatie, en is niet zonder risico's.

20. Heeft u een analyse uitgewerkt over mogelijke scenario's zowel wenselijk als onwenselijk voordat met Promad BV verdere stappen worden ondernomen en kunt u deze met ons delen? Zo nee waarom niet.
21. Kunt u aangeven welke juridische/ contractuele mogelijkheden het college gaat inzetten om de publieke functie van de Klepper langjarig te garanderen?
22. Kunt u toelichten hoe het college inhoud geeft aan de kader stellende rol van de raad in het vervolgproces?
23. Voor de financiële dekking sorteert u voor op een herbestemming van de opbrengsten van het stadskantoor. Hierover dient de raad te besluiten. Is dat conform uw inzicht?

Fractie Progressief Oudewater
Annemarie van 't Veen
Erik Honkoop