



Schriftelijke vragen Rachmaninoffplantsoen

1 augustus 2021

Gesteld door:

- Bulent Isik, PvdA
- Tim Schipper, SP

Vragen:

Uit de koopaktes blijkt dat de definitieve verkoop van de percelen van de gemeente aan Rachmaninoffhuis bv plaatsvindt op 15 februari 2019. Op 3 juli 2019 verkoopt Rachmaninoffhuis bv het parkeerterrein voor 1.280.917 euro aan Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. Waarmee het parkeerterrein opeens bijna 1 miljoen (969.049 euro) duurder is geworden.

In de notariële akte, opgemaakt door het kantoor Houthoff in Rotterdam, wordt vermeld dat de gemeente Utrecht op 2 oktober 2018 de grond verkocht aan Rachmaninoff bv op basis van een op 6 maart 2018 gesloten anterieure overeenkomst. Precies een dag later, op 3 oktober 2018, sluit Rachmaninoff bv volgens de verkoopakte een overeenkomst met Bouwinvest dat bereid is bijna één miljoen euro méér te betalen voor hetzelfde terrein. 'Koper is voornemens', aldus de notariële akte, 'het Verkochte te (doen) gebruiken voor het realiseren van minimaal 55 en maximaal 61 niet-openbare parkeerplaatsen.' Verderop wordt gesteld dat de grond 'niet mag worden bebouwd, anders dan asfaltering voor de aanleg van een parkeerterrein'. Ondanks dit voorbehoud betaalt Bouwinvest er dus bijna een miljoen euro meer voor.

In de anterieure overeenkomst van 5 maart 2018 staat in artikel 5 dat bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen, de verplichtingen en boetebedingen in artikel 5 aan elke opvolger opgelegd dienen te worden. Voorafgaand aan elke vervreemding dient de notariële akte aan de gemeente te worden verzonden zodat die deze verplichting kan controleren.

In de allonge (over de parkeerplaats) van 2 oktober 2018 staat in artikel 12 benoemd dat het perceel niet mag worden bebouwd en alleen voor parkeren is bestemd. Ook hier staat de verplichting om bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel, de verplichtingen en boetebedingen in artikel 12 aan elke opvolger op te leggen.

Vraag 1a: Was de gemeente op de hoogte van de doorverkoop van het (gedeelte van het) parkeerterrein op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoff bv aan Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. (hierna Bouwinvest genoemd)?

Vraag 1b: Heeft de gemeente de notariële aktes van de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen door Rachmaninoffhuis aan Bouwinvest d.d. 15 februari 2019 en 3 juli 2019 ontvangen? Zo nee, op welke wijze is de gemeente voornemens op het niet ontvangen daarvan te reageren? Zo ja, heeft de gemeente de betreffende aktes gecontroleerd op het nakomen van de verplichtingen waaronder de verplichting dat het parkeerterrein niet bebouwd mag worden maar alleen gebruikt voor parkeren? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke conclusies heeft de gemeente daarbij getrokken? Op welke wijze is daarop door de gemeente gereageerd?

Vraag 2: Is het College van mening dat door de afspraken in de anterieure overeenkomst van 5 maart 2018 en de allonge van 2 oktober 2018 de gemeente een direct belang heeft bij de doorverkoop van de percelen op het Rachmaninoffplantsoen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3: Klopt het dat het College de Raad informeerde dat de gemeente bij de verbouwing van het ROVU-kantoor naar woningen circa de helft van het parkeerterrein aan Bouwinvest had verkocht terwijl dit feitelijk niet juist is, aangezien de kopende partij Rachmaninoffhuis bv was? Zo ja, wat is de oorzaak van het verstrekken van deze onjuiste informatie?

Vraag 4: Was het College op de hoogte van de koopprijs die Bouwinvest betaalde aan Rachmaninoff bv voor (het gedeelte van) de parkeerplaats? Zo ja, wanneer is de gemeente daarvan op de hoogte geraakt en hoe heeft het College op het grote prijsverschil gereageerd? Zo nee, had het College daarvan op de hoogte gesteld moeten worden?

Vraag 5: Is het juist dat de gemeente voor het eerst in mei 2019 op de hoogte is gesteld van de initiatieven om een woontoren te bouwen op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen? Is het juist dat de gemeente in de eerste gesprekken eind mei 2019 met initiatiefnemers van een woontoren op de parkeerplaats heeft aangegeven dat het initiatief mogelijk kansrijk zou kunnen worden als de voorgestelde verdichting gepaard zou gaan met een substantiële vergroening, met als suggestie het ondergronds brengen van het parkeren en de aanleg van een parkje er boven? Zo nee, wat was de reactie van de gemeente? Zo ja, heeft de gemeente daarmee het perspectief geboden op de mogelijkheid van ontwikkelingen anders dan parkeren, wat de grondprijs heeft opgedreven? En zo ja op de vorige vraag, hoe kijkt het College dan aan tegen de 9,6 ton die de gemeente is misgelopen door de grond als parkeerplaats te verkopen aan Rachmaninoffhuis bv?

Vraag 6: Acht het College het aanvaardbaar dat de kandidaat-notaris, die voor het college als gevolmachtigde optrad, dezelfde positie vervulde namens Rachmaninoff bv en Bouwinvest en de gemeente niet op de hoogte heeft gesteld van prijsstijging van bijna een miljoen? Zo ja, waarom? Zo nee, overweegt het College hierover een klacht in te dienen? Zo nee, waarom niet?

Dat het prijsverschil reeds in de voorlopige koopakte staat vermeld, doet vermoeden dat Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest al vanaf het begin doelden op omzetting van de bestemming van de parkeerplaats.

Vraag 7: Is het juist dat de gemeente reeds in de eerste gesprekken over de transformatie van het Rachmaninoffhuis vóór maart 2018 blijkt heeft gegeven van het nu ontstane perspectief op mogelijke bebouwing op de parkeerplaats? Zo nee, waar is volgens het College de prijsstijging op gebaseerd?

Vraag 8: In het intentiedocument dat het College op 25 juni 2021 ter informatie zond aan de Raad wordt het initiatief van een woontoren op de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen door de gemeente als kansrijk bestempeld. Impliceert het als kansrijk bestempelen van dit initiatief dat de gemeente bereid is de bestemming van (het gedeelte van) de parkeerplaats op het Rachmaninoffplantsoen te wijzigen van parkeerplaats naar bouwgrond en af te zien van het

kettingbeding? Zo ja, had dit besluit niet voorafgaand aan vaststellen van het intentiedocument voorgelegd moeten worden aan de Raad. Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom is dat achterwege gebleven?

Vraag 9: In het kader van bewonersparticipatie werden op 18 april 2018 met Belangenoverleg Buurt Welgelegen afspraken gemaakt o.a. over uitbreiding van het Hommelbos. Deze afspraken zijn gemaakt in aanwezigheid van de gemeente en schriftelijk bevestigd door Egeria (Rachmaninoffhuis bv). In ruil daarvoor zou Belangenoverleg Buurt Welgelegen haar bezwaar tegen de kap van bomen uit het Hommelbos intrekken (wat ook gebeurde). Klopt het dat de gemeente eigenaar is van de grond waar deze afspraken betrekking op hebben? Zo ja, volgens welke constructie zijn formele afspraken gemaakt tussen Egeria (Rachmaninoffhuis bv) en Belangenoverleg Buurt Welgelegen, in aanwezigheid van de gemeente, over grond die in bezit is van de gemeente?

Vraag 10: In 2020 constateert Belangenoverleg Buurt Welgelegen dat de gemaakte afspraken over uitbreiding van het Hommelbos niet zijn nagekomen. In plaats daarvan is een snipperpad aangelegd. Na een formele klachtenprocedure volgt de verklaring van de gemeente dat de oorzaak een communicatiefout is. De commissie BInG heeft tot een andere inrichting van de ruimte besloten en de gemeente ging er van uit dat de ontwikkelaar het Belangenoverleg Buurt Welgelegen hiervan op de hoogte zou stellen. Na een beroep op de gemaakte afspraken door Belangenoverleg Buurt Welgelegen vindt de overeengekomen uitbreiding van het Hommelbos grotendeels plaats (het aantal bomen in de nieuwe strook is minder dan overeengekomen). Welke argumenten heeft de commissie BInG aangevoerd om tot een andere beslissing te komen? In hoeverre speelde hier het initiatief om

de parkeerplaats van het Rachmaninoffplantsoen te bebouwen een rol? Waarom heeft het College, gezien het bezwaarschrift van Belangenoverleg Buurt Welgelegen, dit besluit van BInG niet inhoudelijk aan Belangenoverleg Buurt Welgelegen voorgelegd, voordat zij gevraagd werden het bezwaarschrift in te trekken?

Vraag 11: Deelt het College de mening dat bewoners in het participatieproces een onjuiste gang van zaken is voorgesteld? Zo ja, op welke wijze denkt het College deze onjuistheid te herstellen? Zo nee, op welke wijze is het College voornemens bij dit initiatief zijn doelstelling van bewonersparticipatie, rechtstatelijk vorm te geven?

Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest stellen beide “dat bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand Bouwinvest een deel van de koopprijs heeft achtergehouden om zekerheid te hebben dat het parkeerterrein geleverd zou worden. Want op het moment van levering van het voormalige gemeentekantoor was nog niet bekend of in het gebied al dan niet betaald parkeren zou worden ingevoerd.” Bij de inrichtingsplannen voor het gebied zijn echter steeds twee varianten beschikbaar gesteld, één tekening uitgaande van wel betaald parkeren en één tekening uitgaande van niet betaald parkeren (tekeningen met datum 1-5-2018). In beide tekeningen staat de slagboom ingetekend die het terrein markeert dat bij het Rachmaninoffhuis zou gaan horen. Op 20 juli 2018 informeert de wethouder de Raad dat een deel van het parkeerterrein aan de openbare ruimte wordt onttrokken. Op 19 september 2018 is het onttrekkingsbesluit gepubliceerd.

Vraag 12: Was bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand onduidelijkheid over daadwerkelijke levering van het parkeerterrein door de gemeente aan Rachmaninoff bv en/of Bouwinvest? Zo ja, in welke mate was er onduidelijkheid en waarop was die gebaseerd? Zo nee, acht het College de door Rachmaninoffhuis bv en Bouwinvest gegeven verklaring “dat bij de verkoop van het verbouwde ROVU-pand Bouwinvest een deel van de koopprijs heeft achtergehouden om zekerheid te hebben dat het parkeerterrein geleverd zou worden” plausibel, in welke mate en op basis van welke argumenten?

