

Advies commissie Gedragscode

Adviesnummer: 2009/06 (grondpositie innemen op verzoek van gemeente)

Datum advies: 28/01/2009

Korte inleiding:

Er wordt een dilemma voorgelegd. Het gaat om projectontwikkelaars die op verzoek van gemeenten grondposities innemen.

Adviesverloop

Het verloop van de adviesprocedure was als volgt. Bij brief d.d. 22 september 2009 heeft het bestuur het dilemma voorgelegd. Het verzoek is namens het bestuur ingediend door N. Zandvliet, bureau NEPROM.

Gemeenten verzoeken projectontwikkelaars soms grondposities in te nemen, met het oog op in te plannen projecten. Hoewel de grondpolitiek op dit moment minder actueel is vanwege de marktomstandigheden, gaat het volgens het bestuur om een kwestie die het thema integriteit in belangrijke mate raakt en in die zin belangrijk genoeg is om op de agenda van de Commissie Gedragscode te zetten.

De adviesaanvraag is als volgt toegelicht: handelt een NEPROM-lid in strijd met de Gedragscode als hij op verzoek van een gemeente een grondpositie inneemt ?

De Commissie Gedragscode heeft het dilemma tijdens haar bijeenkomst d.d. 28 september jl. besproken in aanwezigheid van Jan Fokkema, Nicolette Zandvliet (bureau NEPROM) en Peter Noordanus, (toen) voorzitter NEPROM. Tijdens een vergadering van 9 december 2009 is het onderwerp eveneens aan de orde geweest in aanwezigheid van Rudy Stroink, bestuurslid NEPROM. Tijdens de vergadering van 26 maart 2010 is dit advies vastgesteld.

Feiten

Er zijn geen concrete voorbeelden uit de praktijk besproken.

Overwegingen commissie

De Commissie treedt in dit advies niet in de beoordeling van het verzoek van de gemeente of de achterliggende beweegredenen. De Commissie heeft het dilemma vooral gerelateerd aan in de Gedragscode gebruikte begrippen als gelijk speelveld, toetsbaarheid en de positie van derden. Zij beantwoordt uitsluitend de vraag of NEPROM-leden in strijd met de Gedragscode handelen door op dit verzoek in te gaan.

Volgens de Commissie Gedragscode dient in algemene zin op de vastgoedmarkt sprake te zijn van een gelijk speelveld voor en door alle betrokken partijen. Dat kan volgens de Commissie Gedragscode bereikt worden door het hanteren van transparante procedures en door zich toetsbaar te gedragen. Op die manier kan voorkomen dat een (tegenstrijdig of onoorbaar) belang ontstaat bij de transactie, waardoor derden mogelijk benadeeld zouden kunnen worden. Een

NEPROM-lid draagt bij aan een adequate positionering van projectontwikkelaars in de maatschappij door hier naar te handelen.

Het advies van de Commissie heeft slechts betrekking op de situatie dat een ontwikkelaar op verzoek van een gemeente een grondpositie inneemt. De situatie dat de ontwikkelaar het initiatief neemt om een gemeente te benaderen met het voorstel om bepaalde gronden te verwerven, bijvoorbeeld in de vorm van een unsolicited proposal, wordt hier buiten beschouwing gelaten. Daar waar de gemeente de initiatiefnemer is en de uitnodiging tot het verwerven van gronden niet transparant voor andere, mogelijke belanghebbenden plaatsvindt, dan is naar mening van de commissie het gelijke speelveld in het geding. Dat geldt in het bijzonder in die gevallen waarbij een van de volgende omstandigheden aan de orde is:

- 1) de aanbestedingsrechtelijke regels worden overtreden;
- 2) op onoorbare wijze is voorkennis gekregen, bijvoorbeeld door het uitlekken van geheime stukken;
- 3) richting de grondeigenaar is in het kader van de onderhandelingen over de aankoop van de grond niet-transparant gehandeld, bijvoorbeeld door hem niet op de hoogte te stellen van de te verwachten (transactie)toekomst van het registergoed;
- 4) anderen worden vanwege de planvorming of het gekozen samenwerkingsmodel niet in de gelegenheid gesteld opdrachten te verwerven.

Volgens de Commissie Gedragscode past het in de huidige opvattingen en verwachtingen die in de maatschappij leven ten aanzien van (de integriteit van) projectontwikkelaars om niet op dergelijke, vertrouwelijke verzoeken van gemeenten in te gaan. Door recente incidenten c.q. rechtszaken en publicaties is sprake van een kentering in en aanscherping van het normen- en waarden stelsel waaraan projectontwikkelaars geacht mogen worden zich te houden in het maatschappelijk verkeer. De Commissie Gedragscode vindt het wenselijk dat er van de NEPROM een stimulans uit gaat om voorop te lopen bij deze ontwikkelingen en zij heldere kaders stelt voor haar leden.

Een NEPROM-lid dat op dergelijke verzoeken ingaat, handelt onder bovengenoemde omstandigheden en om bovengenoemde redenen in strijd met de NEPROM-Gedragscode.

Conclusie en Advies

Een NEPROM-lid handelt in strijd met de Gedragscode indien hij op verzoek en op initiatief van een gemeente op bovenbedoelde wijze een grondpositie inneemt, indien dit niet-transparant is voor andere partijen.

De commissie adviseert het bestuur deze zaak met adviesnummer 2009/06 openbaar te maken en in aansluiting hierop in overleg te treden met (vertegenwoordigers van) gemeenten.