



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer	1339965
Onderwerp	Uitwerking amendement Wintertuin 2025
Besluit in raad	24 september 2025
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Prakke
Naam steller	Jeroen van Spijk
Status / Vertrouwelijkheid	Openbaar

Voorgestelde besispunten:

1. Akkoord te gaan met de geformuleerde wensen en eisen zoals genoemd onder argument 1:

Eisen:

- a. *Tijdens/ gedurende de exploitatie blijft de Wintertuin toegankelijk voor de inwoners van Baarn.*
- b. *De exploitatie voldoet aan de regels de Omgevingswet en de bestemmingsbepalingen, mede rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*
- c. *Het Cantonspark en Wintertuin blijven met elkaar verbonden en de openbare toegankelijkheid van het Cantonspark wordt niet beperkt.*
- d. *De exploitatie van de Wintertuin is langjarig financieel haalbaar en verantwoord met oog op eventuele risico's. Tevens beschikt de beoogd huurder over voldoende zekerheden om de verplichtingen uit de huurovereenkomst te kunnen nakomen, bijvoorbeeld door een borgstelling of een bankgarantie. Tevens wordt getoetst op zaken als financiële goedgeheid en eventueel noodzakelijke vergunningen.*
- e. *Een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar bij btw-belaste verhuur.*
- f. *Er worden geen onomkeerbare maatregelen getroffen om het monumentale deel van de Wintertuin geschikt te maken voor gebruik.*

De geformuleerde Wensen rondom de volgende vier hoofdpunten:

- A. *De sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarn*
- B. *Uitwerking van de kaders vooral gericht op de relatie tot de buurt*
- C. *Het initiatief is duurzaam en levert inkomsten op voor de gemeente*
- D. *Bereidheid tot hogere huur*

2. Te kiezen voor het selectieproces waarbij, conform optie II in bijlage 3:

- a. Het college de raad informeert over de resultaten van de open uitvraag inclusief een toelichting op hoe de initiatieven scoren op de eisen en wensen zoals gesteld in de selectieleidraad;
- b. De raad de uitslag van het selectieproces en de gunning accordeert, waarna het proces tot vergunningverlening kan starten.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente Baarn is sinds 1987 eigenaar van de Wintertuin. Sindsdien hebben meerdere huurders gebruik gemaakt van het prachtige pand. Vanaf de zomer van 2023 is er geen huurder meer. Wel is de gemeente dankbaar dat een groep vrijwilligers uit de buurt de Wintertuin onderhoudt.

De gemeenteraad van Baarn heeft het college van B&W opdracht gegeven een selectieproces te starten voor het vinden van een nieuwe huurder. De gemeenteraad heeft daarbij gevraagd om een open uitvraag. De open uitvraag bestaat uit drie fasen.



In de eerste fase is via de marktconsultatie gevraagd welke inhoudelijke ideeën belangstellenden hebben voor de exploitatie van de Wintertuin. Deze eerste fase is nu afgerond. De belangrijkste relevante algemene uitkomsten worden in deze notitie en bijbehorende bijlage beschreven.

Na de bespreking in de gemeenteraad in september 2025 nemen we de volgende stap. In deze tweede fase wordt de selectieleidraad vastgesteld en vervolgens gepubliceerd. Geïnteresseerde kandidaten kunnen binnen de gestelde reactietermijn voorstellen indienen.

In de derde fase zal een partij worden geselecteerd waarbij de keuze ter accordering aan de raad wordt voorgelegd. Na deze accordering kan het gunningsproces starten. Hierbij is er sprake van een voorlopige gunning. Na een bezwaarperiode volgt de definitieve gunning. Na de gunning zullen huurcontracten worden opgesteld en moet de kandidaat een vergunning aanvragen.

In dit voorstel worden de wensen en eisen die leidend zullen zijn in de selectieleidraad beschreven. Het college blijft in dit raadsvoorstel zo dicht als mogelijk bij de letterlijke lijn van het [amendement](#) (d.d.27 november 2024) en de [motie](#) over de Wintertuin (d.d. 19 februari 2025). In bijlage 1 staan de kaders van de gemeenteraad opgeschreven inclusief eventuele risico's en spanningsvelden.

Aanleiding

De gemeente Baarn is sinds 1987 eigenaar van de Wintertuin. Sindsdien hebben meerdere huurders gebruik gemaakt van de Wintertuin. Vanaf de zomer van 2023 is er geen huurder meer.

De gemeenteraad heeft het college verzocht een openbare uitvraag te organiseren en de gemeenteraad zeggenschap te geven in de selectie van een gebruiker.

Dit raadsvoorstel doet recht aan de opdracht van de gemeenteraad.

Beoogd effect

Op basis van het amendement stellen we vast dat de gemeenteraad de volgende effecten voor ogen heeft:

1. Maximale sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor inwoners en ondernemers;
2. Verlaging van de gemeentelijke kosten;
3. Minder juridische risico's.

Argumenten

De marktconsultatie geeft inzicht in de mate waarin een open uitvraag binnen de huidige kaders kansrijk is
Uiteindelijk zijn er met negen partijen gesprekken gevoerd als onderdeel van de marktconsultatie. Buiten deze negen partijen is er één partij geweest die apart contact heeft opgenomen en heeft aangegeven het pand in de huidige omstandigheden en ruimtelijke kader te willen kopen. Deze partij had geen interesse in huur. Niet alle kandidaten hebben een schriftelijk voorstel ingediend. Drie van de negen partijen betroffen stichtingen die zich in Nederland richten op de eeuwigdurende instandhouding van monumentale panden en natuurgebieden. Deze laatste categorie partijen heeft interessante input geleverd, maar zij zullen zelf niet meedoen met de open uitvraag in de volgende fase. In bijlage 2 staat een kort overzicht van de partijen die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie.

Inhoudelijk zijn de belangrijkste uitkomsten van de marktconsultatie:

1. Er zijn kandidaten die interesse hebben in het pand.
2. Veel partijen zullen niet meedoen aan de volgende fase (of ze zijn minder kansrijk) als de gestelde wensen en eisen worden gehandhaafd. Met name de bestemming "cultuur-educatief", de krappe openingstijden en dat horeca-functies uitsluitend een ondersteunend karakter mogen hebben wordt door de kandidaten als



belemmerend beschouwd voor de eigen exploitatiemogelijkheden. Daarmee is er een grote kans dat het aantal geïnteresseerde partijen dat gaat inschrijven beperkt zal zijn.

3. Het binnenklimaat is een groot vraagstuk. Het is lastig om het gebouw koel te krijgen in de zomer en er zijn hoge kosten als je het gebouw in de winter warm wilt krijgen. De marktpartijen zien hierdoor beperkingen voor de financiële haalbaarheid van hun initiatief.

4. Er zijn ook partijen geweest die een mix van functies in het gebouw willen. Dit is dan inclusief een deel voor zogeheten dag horeca. Ze wijzen daarbij wel op de noodzaak voor ruimere openingstijden bijvoorbeeld tot 21.00

5. Een aantal marktpartijen ziet het terras als een essentieel onderdeel van de exploitatie.

6. De marktpartijen geven aan dat de wintertuin en het park prachtig zijn. De ligging in Baarn buiten het centrum is niet ideaal. De Wintertuin wordt niet als een aanlooplocatie beschouwd.

7. Een beperkt aantal partijen geeft aan de constructie van koop over vijf jaar niet wenselijk te vinden. Ze willen bij voorkeur direct kopen om de investeringen financieel mogelijk te maken. Een aantal andere partijen wil graag huren maar dan met het perspectief om 5 jaar te huren met de optie voor 5 jaar verlengen. Deze langere termijn is nodig om de eigen investeringen in het gebouw terug te kunnen verdienen.

8. Tot slot is gesuggereerd om het pand over te dragen aan een professionele monumentenorganisatie. Deze organisaties zetten zich in voor de eeuwigdurende instandhouding van bijzondere monumenten, natuurgebieden en parken.

De uitkomsten van de marktconsultatie hebben interessante inzichten opgeleverd. De belangrijkste conclusie is dat er kandidaten zullen zijn die mee gaan doen aan de open uitvraag. Wel lijkt het aantal partijen dat zal participeren in de volgende fase en dan – op basis van huidige kaders – kansrijk zal zijn, beperkt.

1.1 Door vaststelling selectiecriteria weten geïnteresseerden op basis waarvan hun plannen worden beoordeeld

De raad heeft kenbaar gemaakt de verhuur via een open uitvraag te willen organiseren. Dit betekent dat er een openbare procedure wordt gestart waarin de gemeente bekend maakt wat zij beoogt en welke kaders gelden voor de beoordeling van inschrijvingen. Hierdoor krijgen partijen de kans om een voorstel in te dienen, zodat de gemeente op een transparante, eerlijke en concurrerende manier de beste partij kan kiezen. Een procedure als deze is aan regels gebonden. Belangrijk is dat iedereen mag inschrijven die aan de eisen voldoet. Belangstellenden moeten weet hebben van de procedure. Daarnaast wordt een selectieleidraad gepubliceerd waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gemeente verwacht en op welke manier de selectiecommissie de verschillende inschrijvingen beoordeelt.

Met het besluit van 27 november 2024 heeft de raad kaders meegegeven voor de exploitatie van de Wintertuin. Het college heeft deze kaders vertaald in wensen en eisen die straks leidend zijn voor de selectie.

In dit voorstel blijft het college zo dicht als mogelijk bij de kaders van de gemeenteraad. Wel constateert het college dat uit de marktconsultatie is gebleken dat een aantal marktpartijen de wensen en eisen als (te) beperkend beschouwen. Als de raad de keuze maakt om bepaalde criteria te verruimen maakt dat enerzijds de kans groter dat er meer belangstellenden zullen zijn. Anderzijds vergroot dit de kans op mogelijke conflicten met de omgeving. Deze eventuele verruiming van kaders is nu niet verwerkt in dit voorstel.

Een belangrijk aandachtspunt in deze selectieprocedure is dat de vergunbaarheid zelf geen eis kan zijn, want op voorhand is niet te bepalen of een vergunning onherroepelijk wordt. De gunning van de exploitatie kan alleen plaatsvinden onder voorbehoud van het verkrijgen van een vergunning. Wel kan een inschatting worden gemaakt hoe haalbaar het concept is. Van belang is dat een nieuwe functie voldoet aan de Omgevingswet. Hierbij wordt gekeken naar de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt in relatie tot de geldende bestemming rekening gehouden met allerlei ruimtelijke aspecten zoals geluid en parkeren, maar ook maatschappelijke haalbaarheid en de te beschermen waarden van het cultureel erfgoed. Zoals ook blijkt uit het geldende omgevingsplan is bijvoorbeeld een kleinschalige kantoorfunctie wel mogelijk. Tot slot geeft het college mee dat voor alle inschrijvingen de voorwaarde geldt dat de beoogde exploitatie dient te voldoen aan wettelijke voorschriften. Dit betekent dat selectie van een inschrijving alleen kan plaatsvinden onder dat voorbehoud. Dit



aspect wordt niet inhoudelijk getoetst in de selectieronde. Van belang is wel dat de beoogde functie niet in strijd is met de regels van de Omgevingswet.

Criteria

In deze paragraaf worden de eisen en wensen beschreven die uiteindelijk in de selectieleidraad zullen worden gepubliceerd. Deze eisen en wensen vormen de kern van waarop de selectie plaatsvindt. Naast deze eisen en wensen is er ook een aantal standaard bepalingen. Bijvoorbeeld rondom de inschrijving in het handelsregister, verklaringen omtrent gedrag, eventueel noodzakelijke vergunningen, Bibob vereisten, internationale sancties, etc. Deze standaardbepalingen worden ook aan de selectieleidraad toegevoegd.

Eisen

Voor eisen geldt dat als hier niet aan wordt voldaan dit automatisch tot uitsluiting leidt. Toetsing vindt plaats door de selectiecommissie (zo nodig met advies van deskundigen) aan de hand van door de inschrijvers in te leveren bescheiden en verklaringen.

Eis 1 Tijdens / gedurende de exploitatie blijft de Wintertuin toegankelijk voor de inwoners van Baarn.

Eis 2 De exploitatie voldoet aan de regels de Omgevingswet en de bestemmingsbepalingen, mede rekening houdend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eis 3 Cantonspark en Wintertuin blijven met elkaar verbonden en de openbare toegankelijkheid van het Cantonspark wordt niet beperkt.

Eis 4 De exploitatie van de Wintertuin is langjarig financieel haalbaar en verantwoord met oog op eventuele risico's. Tevens beschikt de beoogd huurder over voldoende zekerheden om de verplichtingen uit de huurovereenkomst te kunnen nakomen door, bijvoorbeeld een borgstelling of een bankgarantie. Tevens wordt getoetst op zaken als financiële gegoedheid en eventueel noodzakelijke vergunningen

Eis 5 Een minimale huurprijs van € 40.000 per jaar bij btw-belaste verhuur.

Eis 6 Er worden geen onomkeerbare maatregelen getroffen om het monumentale deel van de Wintertuin geschikt te maken voor gebruik.

De bovengenoemde eisen zullen in de selectieleidraad verder geoperationaliseerd. Vooral eis 2 en 6 zullen daarbij extra aandacht krijgen. In de selectieleidraad zal in lijn met het bestemmingsplan en ook het ruimtelijk kader uit 2016 – voor zover relevant – operationaliseren wat de ondergrens en bovengrens zal zijn van de voorstellen die worden ingediend. De gemeente wil hiermee partijen uitsluiten voor wie de verwachting is dat ze na de gunning geen omgevingsvergunning kunnen krijgen. De gemeente zal deze eis goed onder woorden brengen en laten toetsen door een expert ook tijdens het selectieproces. Dit betekent overigens niet dat de partij aan wie het pand wordt gegund, automatisch een omgevingsvergunning krijgt. Dit is vanuit de omgevingswet een ander proces waar het bevoegd gezag apart is georganiseerd. Het uitgangspunt is dat de huurovereenkomst niet zal worden aangegaan vóórdat alle voor de exploitatie en het gebruik van de Wintertuin benodigde vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en dergelijke door de gegunde exploitant zijn verkregen. Omdat de Wintertuin een rijksmonument is, kunnen ook niet-onomkeerbare maatregelen vergunningsplichtig zijn

Wensen

Bij de wensen zal de selectiecommissie de voorstellen beoordelen naar aanleiding van de gestelde wensen. In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen aangegeven welke wensen de gemeente zal formuleren. In de selectieleidraad zullen de kandidaten meer informatie vinden hoe de beoordeling in meer detail zal plaatsvinden. Er zijn feitelijk drie hoofdvragen zoals ook gesteld in het amendement. Het gaat om de sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarnse inwoners en ondernemers, de mate waarin kan worden voldaan aan de 'Wintertuin kaders exploitatie



2024' waarbij ook specifiek rekening moet worden gehouden met de buurt. Tot slot zijn er vragen over de meerjarenprognose van de huuropbrengsten en de tegemoetkoming in de gemeentelijke kosten voor groot onderhoud en de algehele haalbaarheid en eventuele risico's en kansen. Deze laatste vragen -en ook een deel van de kaders zijn- ook verwerkt in de eisen. Naast de drie hoofdvragen wil de gemeente de kandidaten stimuleren om een hogere huurprijs te betalen dan het gestelde minimum.

De kandidaten wordt gevraagd een plan op te stellen waaruit blijkt wat ze willen realiseren en op welke manier ze ingaan op de wensen (inclusief een goede financiële onderbouwing).

A. De sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor Baarn

Het concept/de exploitatie moet aantrekkelijk zijn en een aanvulling zijn op de buurt. De buurt wenst laagdrempeligheid en gedurende de week en het weekend ruime openingstijden. Het concept/de exploitatie moet aantrekkelijk zijn voor de overige bewoners van Baarn. Naast laagdrempeligheid en ruime openingstijden geldt dan dat het concept/de exploitatie een welkome aanvulling zou moeten zijn op het culturele en educatieve aanbod van Baarn eventueel aangevuld met aantrekkelijke ondersteunde horeca. De gemeente heeft de wens dat de exploitatie van de Wintertuin gericht zal zijn op verschillende (diverse) doelgroepen. De intentie tot samenwerking met verschillende partners in Baarn en omgeving wordt als positief beschouwd.

B. Uitwerking van de kaders vooral gericht op de relatie tot de buurt

De activiteiten/evenementen moeten in (redelijke) verhouding staan tot de belastbaarheid van het Cantonspark en de buurt. Hierbij spelen onder meer parkeerdruk, aantal bezoekers en te verwachten geluidsbelasting een rol. De gemeente heeft daarnaast de wens dat de functionele binding (relatie) met het Cantonspark wordt vergroot. De gemeente heeft de wens dat de exploitant zorg draagt voor een goede communicatie met de buurt. De gemeente heeft de wens dat de exploitant het botanisch karakter van de kas zal handhaven dan wel versterken.

C. Het initiatief is duurzaam en levert inkomsten op voor de gemeente

De gemeente heeft de wens een duurzaam concept te kiezen die voor de langere termijn gebruik maakt van de Wintertuin. Los van de gestelde eisen vraagt de gemeente te onderbouwen op welke manier de huurder / exploitant voor de lange termijn het gebouw zal gebruiken. De gemeente wenst daarbij te vernemen op welke manier wordt geborgd hoe de huur kan worden voldaan, eventueel vanuit een mix van inkomsten. Uiteraard zal de kandidaat ook worden gevraagd welke kosten ze verwacht zodat een totaal score kan worden gegeven op de financiële haalbaarheid. Tot slot wordt de kandidaat gevraagd welke risico's ze ziet en welke maatregelen ze neemt om de risico's te beperken.

D. Bereidheid tot hogere huur

De gemeente heeft de wens dat er meer huuropbrengst wordt gegenereerd dan het minimum van 40.000 euro p/j. Als de partij een hogere huur wil betalen leidt dit tot een hogere score.

Op basis van bovenstaande hoofduitgangspunten zal de selectieleidraad worden uitgewerkt.

Er worden geen extra punten toegekend als een partij op voorhand aangeeft het pand te willen kopen. Vanuit het gelijkheidsprincipe wordt dit door juristen afgeraden, omdat vooraf niet is vast te stellen of de partij ook daadwerkelijk gaat kopen. Wel zal het college - zoals de raad heeft aangegeven - de evaluatie na 5 jaar met de optie tot verkoop toevoegen aan de selectieleidraad. Dit laatste levert in deze fase alleen geen score op.

Als een partij investeringen wenst te doen die de waarde van het gebouw kunnen doen toenemen, is het bespreekbaar dat de gemeente als eigenaar hier eventueel financieel aan kan bijdragen. De investeringen vanuit de gemeente worden doorbelast aan de huurder. Daarnaast moeten de investeringen passen binnen het investeringsprogramma van de gemeente. Deze kosten worden wel marktconform doorbelast conform gangbaar gebruik via een hogere huur. De kandidaat wordt gevraagd om bij het voorstel aan te geven of ze denkt dat extra



investeringen noodzakelijk zijn. Dit onderdeel zal niet tot scores leiden omdat dit pas na de gunning verder wordt uitgewerkt.

2. Door de gemeenteraad te betrekken bij de selectie voldoen we aan de opdracht vanuit de gemeenteraad.

Vanuit het amendement van 27 november 2024 "Open uitvraag exploitatie De Wintertuin" wordt letterlijk gevraagd te kiezen voor de optie waarbij het college de raad informeert over de resultaten van de open uitvraag. Dit is conform de tekst inclusief een gemotiveerde toelichting hoe de initiatieven scoren op de eisen en wensen zoals gesteld in de selectieleidraad. De raad kan dan akkoord gaan met het voornemen met één van de kandidaten een overeenkomst te sluiten. Dit selectieproces wordt in de bijlage optie II genoemd.

Het college kan deze optie II faciliteren. Dit betekent dat het college na de selectieronden de raad zal informeren over de resultaten van de open uitvraag zodat de raad akkoord kan gaan. Een juridische kanttekening is wel dat de gemeente grote juridische risico's loopt als de raad niet akkoord gaat met de voordracht van de partij die het beste scoort.

Een alternatief (variant IIIb) is om de leden van de gemeenteraad zelf lid te laten zijn van de selectiecommissie. Dit staat niet in de motie en het amendement maar is wel genoemd tijdens eerdere beraadslagingen. Interne en externe juristen waarschuwen nadrukkelijk voor de bezwaren die kleven aan deze optie vanwege de vermenging van controlerende en uitvoerende taken. De verhuur van een pand dat eigendom is van de gemeente is een privaatrechtelijke transactie. Als de overheid privaatrechtelijk handelt, moet worden gewerkt volgens de principes van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat er een scheiding moet zijn tussen bestuur en uitvoering. Ook moet iedere partij gelijke kansen hebben binnen het proces. Om de schijn van belangenverstrengeling tegen te gaan - en de kans op langdurige juridische procedures - wordt actieve deelname van de raad aan privaatrechtelijke selectieprocessen ontraden.

Als de raad dit toch wenst dan zou wellicht een aantal leden van de raad kunnen worden toegevoegd aan de selectiecommissie in plaats van de volledige raad. De gekozen leden zullen dan als onafhankelijk lid de voorstellen moeten beoordelen. Dit betekent dat de deelnemende gemeenteraadsleden objectief moeten vaststellen hoe de scores zijn vanuit de gestelde wensen en eisen. Het college kan dit proces faciliteren. De raad moet wel aangeven wie ze dan wil voordragen aan de selectiecommissie. Deze optie kan leiden tot een vraag over potentieel tegenstrijdige belangen van de betrokken raadsleden en nagegaan moet worden of deze leden zich niet beter van besluitvorming kunnen onthouden.

Financiële risico's

Voor de exploitatie van het pand en ook voor het vinden van een geschikte kandidaat ligt er een uitdaging. De kosten van onderhoud van dit rijksmonument zijn hoog. Deze kosten zullen voornamelijk voor rekening van de gemeente blijven. Voor de toekomstige exploitant geldt dat de huisvestingskosten relatief hoog zullen zijn door de hoge kosten voor klimaatbeheersing. Het gebouw ligt in een rustige wijk waar de exploitant niet automatisch veel bezoek zal ontvangen. Dit heeft automatisch effect op de lange termijn haalbaarheid van de exploitatie. Als er geen huurder is, stijgen de jaarlijkse kosten van de gemeente verder.

Daarnaast liggen er financiële risico's rondom de start van de huur. Als de vergunningsaanvraag van de kandidaat niet rond komt of de huurder trekt zich terug zal het pand langer leeg staan. Als er weinig kandidaten zijn die zich aanmelden, kan het zijn dat er een nieuwe procedure moet worden gestart. Als maatregel zal de gemeente wel het wachtkamer principe hanteren en dat betekent dat als de eerste kandidaat het niet wordt, de tweede en eventueel derde kandidaat een kans krijgt. Tot slot zijn er financiële risico's rondom de onderhoudskosten tussen de eigenaar en de huurder. Een heldere demarcatielijst rond klein onderhoud kan dit risico verkleinen.

Juridische risico's

Zowel door het selectieproces als bij de aanpassing van het omgevingsplan kunnen juridische risico's optreden. Dit kan financiële implicaties hebben. Ook kan de openbare bespreking van hoe het selectieproces wordt vormgegeven



extra juridische risico's opleveren.

Om deze risico's te beperken moeten zorgvuldige procedures worden opgezet en worden in een vroeg stadium juridisch adviseurs en een ruimtelijke ordening-specialisten ingezet. Juridische inzet is noodzakelijk om het proces zorgvuldig in te richten en bezwaarprocedures te voorkomen of goed op te vangen. Dat geldt ook de keuze hoe de gemeenteraad betrokken wil zijn bij het selectieproces. Hier zijn wel maatregelen te nemen die deze risico's verkleinen. Bij de opstelling van dit stuk en ook in een latere fasen zullen juristen bij het proces betrokken blijven.

Algemene risico's

Er zijn diverse algemene risico's. Er kan bijvoorbeeld vertraging in de tijd optreden doordat verschillende procedurestappen meer tijd vergen bijvoorbeeld door extra consultatieronden met de gemeenteraad of dat er juridische procedures door externe partijen worden gestart. Maatregelen zijn vooruit plannen, duidelijke processtappen benoemen, bespreek tijdig als er vertraging dreigt en stuur bij en hou tempo in het proces waar dat mogelijk is, zonder zorgvuldigheid te verliezen. Daarnaast bestaat het risico dat ondanks dat de procedure goed is doorlopen, partijen in Baarn teleurgesteld zijn over de uitkomst van het selectieproces wordt. Tot slot is, bij een eventuele keuze voor selectieproces IIIb, een risico dat het selectieproces langer duurt dan voorzien. In dat geval kan een situatie ontstaan dat raadsleden die zitting hebben genomen in de selectiecommissie, richting het einde van het selectieproces niet langer raadslid zijn.

Kosten, baten en dekking

De gemeenteraad heeft middels een amendement verzocht om inspraak in de aanbesteding voor een huurder van de Wintertuin. Omdat deze vorm van aanbesteding een uitgebreide procedure is, zijn er externe specialisten ingehuurd. Omdat de kosten hiervoor niet begroot zijn, zal de gemeente middels de tussenrapportage op de hoogte worden gesteld van de kosten. Op dit moment is nog niet bekend welke financiële consequenties deze inhuur heeft

Aanpak / Uitvoering

De globale planning is als volgt:

September 2025	- Politieke besluitvorming
Oktober - november	- Publicatie selectieleidraad (inclusief reactieperiode voor kandidaten)
December	- Inschrijving en selectie gesprekken met kandidaten
Januari/ februari 2026	- Voorlopige beslissing door college en raad
Maart	- Definitieve beslissing na bekendmaking van voorgenomen besluit

Duurzaamheid

Dit voorstel ziet op het proces van openbare uitvraag voor een exploitant van de Wintertuin en betrokkenheid van de gemeenteraad. Dit proces kent geen duurzaamheidsaspect.

In de uiteindelijke uitvraag zal de duurzaamheid van de exploitatie wel een rol spelen (botanisch karakter, verbinding met park, klimaatinstallatie etc)

Communicatie

De gemeente licht de belanghebbenden in. Ook zal middels de lokale media aandacht worden geschonken aan dit raadsvoorstel. Omdat het een open uitvraag betreft zal bij de publicatie ook gebruik gemaakt worden van TenderNed.

Evaluatie

In het amendement heeft de Raad het College de opdracht gegeven om na 5 jaar de nakoming van de overeenkomst te evalueren en bij gebleken geschiktheid een nieuwe overeenkomst aan te gaan, waarbij optie tot koop tot de mogelijkheden behoort. Deze evaluatie wordt na 5 jaar uitgevoerd.



Burgemeester en wethouders van Baarn,

drs. C.E. Creveld
gemeentesecretaris

M.A. Röell
burgemeester

Bijlagen:

Bijlage 1: Kaders van de raad

Bijlage 2: Beschrijving uitkomsten marktconsultatie

Bijlage 3: Juridische kaders selectieproces

Bijlage 4: Opinie huisadvocaat