

Memo

| | |
|------------|---|
| Aan: | de leden van de gemeenteraad |
| Cc: | |
| Van: | Ben Hiddinga |
| Datum | 28 juli 2022 |
| Kenmerk: | 421794 |
| Onderwerp: | Motie versnelling woningbouw i.r.t. gevolgen Didam arrest |

Motie versnelling woningbouw

In de gemeenteraadsvergadering van 4 november vorig jaar dienden CDA, Lokaal Belang en de PvdA een motie in waarin zij het college opriepen tot versnelling van de woningbouw. Daarbij verwezen zij specifiek naar twee locaties waaronder de locatie Frank Daamen, waar het bestemmingsplan reeds woningbouw mogelijk maakt op grond die in eigendom is van de gemeente. Niet lang daarna ontvingen wij naar aanleiding van deze motie van een ontwikkelcombinatie een projectplan met een mogelijke invulling van woningbouw op deze locatie.

Dit plan is positief ontvangen bij de gemeente en er is een projectleider benoemd om dit projectplan samen met de ontwikkelcombinatie verder uit te werken.

Didam arrest

Eind 2021 werd echter ook duidelijk dat het zogenaamde Didam arrest, de uitspraak van de Hoge Raad in een rechtszaak over een locatieontwikkeling in de gemeente Montferland, een geheel nieuw licht schijnt op gebiedsontwikkeling. Heel ontwikkelend Nederland, zowel vanuit de overheid maar ook de private ontwikkelende partijen, zien dat, meer nog dan voorheen, het recht tot mededingen belangrijk is. En hoewel bij de vervolguitspraak een aantal zaken verduidelijkt zullen gaan worden, is één conclusie al te trekken. Zolang geen sprake is van uniciteit van een ontwikkelende partij, moet de overheid bij de verkoop van vastgoed (of verhuur, erfpacht etc.) een mededingingsprocedure doorlopen om geïnteresseerde partijen gelijke kansen te bieden.

Gevolgen voor uitvoering motie

Ook bij de Frank Daamenlocatie is sprake van gemeentelijk eigendom dat overgedragen wordt aan de ontwikkelcombinatie wanneer de gemeente wenst over te gaan tot het ontwikkelingsplan. We hebben deze casus dan ook besproken met onze huisadvocaat met de vragen: is ook hier sprake van de gevolgen van het Didam arrest, is er sprake van uniciteit en welke gevolgen spelen als we toch overgaan op een één-op-één verkoop?

Het advies is daarover duidelijk: de verkoop valt onder de strekking van het arrest en er is geen sprake van een uniciteit van de ontwikkelcombinatie die het projectplan indiende die een één-op-één verkoop rechtvaardigt. Er speelt daarbij een belangrijk risico als de gemeente toch over gaat tot verkoop aan de genoemde partij. Bij een eventuele rechtszaak van een andere partij die de verkoop wil bestrijden, wordt de overeenkomst tot koop als niet tot stand gekomen beschouwd met alle risico's van dien.

Afwikkeling projectplan ontwikkelcombinatie

We hebben besloten dat de risico's te groot zijn en dat we overgaan tot het opstellen van een mededingingsprocedure. Sinds de uitspraak van de Hoge Raad is altijd open en transparant met de ontwikkelcombinatie gecommuniceerd over mogelijke gevolgen van het arrest. Men begrijpt dan ook dat de gemeente deze conclusie moet trekken. Helaas hebben we daarmee niet de bedoelde snelheid kunnen behalen waarin het projectplan leek te voorzien. Echter zijn we van mening dat hier zorgvuldigheid voor snelheid dient te gaan.

Inmiddels zijn we gestart met de voorbereiding van een mededingingsprocedure voor deze locatie. We brengen momenteel het te volgen draaiboek en de te kiezen criteria voor de procedure in beeld. Ons doel is daarbij de afwegingen die in de motie heeft benoemd ook in de criteria te laten terugkomen.

Locatie in uitbreidingslocatie Biezenakker benoemd in motie

In de motie wordt onder punt vier gesproken over een initiatiefnemer die op eigen grond woningen wil ontwikkelen. De betrokken partij is zoals gevraagd uitgenodigd en in een constructief gesprek zijn de stappen van gebiedsontwikkeling doorgenomen. De initiatiefnemer werkt momenteel aan een nadere uitwerking van zijn plannen. Wanneer hierover meer concrete informatie te melden is, komen wij hier bij u op terug.