

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	17 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> publicatie Huis aan Huis voornemen tot verkoop vrijkomende scholen en gymzaal Olst (28936-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> publicatie Huis aan Huis voornemen tot verkoop Olstergaard kavel 29 & 31 (28936-2021)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reacties publicatie en concept beantwoording (28936-2021)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Grondzaken, portefeuillehouder</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Vrijkomende schoollocaties en Kavel 29 & 31 Olstergaard, publicatie en reacties Didam Arrest</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. A) De reactienota naar aanleiding van de publicatie van 30 maart 2022 in het kader van het Didam-arrest over het voornemen tot één op één verkoop van de kavels 29 & 31 in Olstergaard aan de woningstichting SallandWonen

en

B) de één op één verkoop van de Vrijkomende schoollocatie Olst aan de VOF Olst Oost vast te stellen en daarop de indieners van reacties per brief van beantwoording in die lijn te voorzien;

2. De afspraken uit de Aankoop- en intentieovereenkomst van 25 februari 2021 tussen de gemeente en de VOF Olst Oost door de bieding van de gemeente aan de VOF Olst Oost (voor de vrijkomende schoollocatie Olst) verder vorm te geven op basis van de alsdan definitieve versie van de taxatie, waartoe nog een separate collegevoorstel volgt.

SAMENVATTING

In november 2021 deed de hoge raad een uitspraak over het één-op-één verkopen van grond, het zogenaamde Didam Arrest. Gelet op de voorgenomen één op één verkopen aan partijen plaatsten we een publicatie in de Huis aan Huis voor partijen om te reageren als deze (alsnog) in aanmerking willen komen voor de betreffende koop. We ontvingen een aantal reacties. Zoals eerder op 8 februari 2022 door het college vastgestelde Plan van Aanpak bij het Didam-arrest stelt het college de beantwoording van de ingekomen reacties vast, waarna we een brief aan de indieners versturen. Het college zet de voorgenomen verkoop door. Een toetsing door onze advocaat heeft plaatsgevonden.

INLEIDING

Kavels 29&31 Olstergaard

De gemeente wenst de kavels 29 & 31 in Olstergaard te verkopen aan de woningstichting SallandWonen om daarop het vastgestelde woningbouwprogramma te kunnen laten realiseren.

Vrijkomende Schoollocatie Olst

De gemeente heeft gronden nodig van de VOF Olst Oost (waarin destijds onder andere Nikkels Projecten B.V. en de woningstichting SallandWonen vertegenwoordigd zijn) voor de bouw van de Brede schoollocatie Olst op die locatie. In de onderhandelingen over de aankoop van die gronden is afgesproken dat de gemeente de intentie heeft om samen met de VOF Olst Oost te beoordelen of de vrijkomende schoollocaties en naastgelegen gymzaal in Olst door de VOF Olst Oost kunnen worden ontwikkeld en alsdan ook marktconform kunnen worden aangekocht. Om te komen tot de marktconforme prijs is binnen de aankoop- en intentieovereenkomst een proces afgesproken en vindt in dit geval in eerste instantie plaats door een uitgebreide taxatie in opdracht van de gemeente op basis van het te ontwikkelen plan en de bijbehorende aantallen woningen, type woningen, aanleg van openbare ruimte etc.

Op het moment dat er overeenstemming is over het plan én de prijs, dan kan een grondtransactie plaatsvinden. De overeenstemming over het plan op hoofdlijnen is er, de taxatie heeft plaatsgevonden en wordt binnenkort definitief gemaakt waarna de gemeente de bieding kan doen aan de VOF Olst Oost. Daartoe volgt nog een separaat collegevoorstel.

Didam-arrest

Tussentijds werd het Didam-arrest gewezen door de Hoge Raad, wat sterk samengevat inhoudt dat één op één verkoop van in dit geval gronden (met opstallen) niet is toegestaan, tenzij. In dit geval is gemotiveerd en daarop ook gepubliceerd waarom de gemeente zowel Salland Wonen als de VOF Olst Oost als enige serieuze gegadigde ziet. Voor de motivering verwijzen we hier naar de betreffende 'reactienota' die als bijlage is toegevoegd.

Op 30 maart 2022 vond de publicatie plaats. De publicatie was er op gericht om te bekijken of er andere partijen zijn die interesse hebben of hebben gehad in de aankoop.

'Reactienota'

In de bijlagen vindt u de ontvangen reacties op de publicatie van 30 maart 2022 en de voorgestelde beantwoording daarvan. Deze beantwoording is zekerheidshalve ook met onze advocaat besproken, ook de uiteindelijke brieven zullen vooraf worden getoetst. Daarbij is de beantwoording ook afgestemd met zowel SallandWonen als de VOF Olst Oost.

BEOOGD RESULTAAT

- De ontvangen reacties op de publicatie in het kader van het Didam-arrest te beantwoorden zoals beschreven in het bijgevoegde voorstel, welke brieven worden getoetst door de advocaat.
- Conform de aankoop- en intentieovereenkomst verder te gaan met de uitwerking van de daarin gemaakte afspraken en daarmee een aanbod tot koop voor te bereiden aan de VOF Olst-Oost op basis van de definitieve taxatie, waartoe nog een separaat collegevoorstel volgt;
- Na bovenstaande beoogde resultaten heeft de VOF Olst Oost aangegeven voldoende zekerheid te voelen ten aanzien van de doorgang van deze ontwikkeling zodat ook het passeren van de akte ten aanzien van de gronden voor de Brede School op zeer korte termijn kan plaatsvinden. De VOF wenst die zekerheid gelet op de gevolgen van het Didam-arrest.
- Levering van de kavels 29 en 31 in Olstergaard aan SallandWonen te effectueren.

KADER

- Aankoop- en intentieovereenkomst schoollocaties te Olst, 25 februari 2021
- Collegebesluit handelswijze naar aanleiding van het Didam arrest, 8 februari 2022
- Woningwet
- Wet ruimtelijke ordening
- Didam Arrest (26/11/2021)

ARGUMENTEN

Kavel 29 & 31 Olstergaard;

De gemeente heet een koopovereenkomst met SallandWonen en wenst de daarin gemaakte afspraken na te komen wat betekent dat de kavels 29 & 31 ook daadwerkelijk worden geleverd. Naast de koopovereenkomst zijn er prestatie-afspraken en is SallandWonen de toegelaten instelling voor het realiseren van sociale woningbouw. De reactie op de publicatie leidt niet tot een andere overweging en zijn voornemens te leveren. Om de procedure zorgvuldig te doorlopen wordt de indiener van de reactie de mogelijkheid geboden een kort geding aanhangig te maken. Indien publiciteit wordt gezocht heeft dit ook een positief effect. De volledige reactie staat in de reactienota opgenomen

Vrijkomende schoollocatie Olst

De afspraken uit de aankoop- en intentieovereenkomst VOF Olst Oost wil de gemeente evenals de VOF Olst Oost nakomen. Met die afspraak wilden we gezamenlijk (verder) verkennen of de VOF Olst Oost de vrijkomende scholen en gymzaal in ontwikkeling kan nemen. Dit met een stedenbouwkundig plan en woningbouwprogramma dat past binnen de wensen van de gemeente en de VOF Olst Oost. De afgelopen periode ontwikkelden we een stedenbouwkundig plan voor de locatie. We zijn nu zo ver dat de gronden onder dit plan zijn getaxeerd (definitieve taxatierapport volgt) en we hier een aanbieding kunnen gaan voorbereiden aan de VOF Olst Oost. Daartoe volgt, zoals eerder aangegeven, een separaat collegevoorstel.

Marktconform aanbod

Kendes Rentmeesters en adviseurs BV stelt de uitgebreide taxatie op, welk rapport op dit moment definitief wordt gemaakt. Dit op basis van de geplande stedenbouwkundige invulling van het gebied. Doel van deze taxatie is de marktwaarde te bepalen, welke de VOF Olst Oost aan ons (minimaal) dient te betalen voor de aankoop van het gebied.

DRAAGVLAK

Intern

DUURZAAMHEID

RISICO'S (financieel/juridisch)

Didam-arrest

Met de publicatie en de beantwoording van de reacties wil de gemeente het risico op (schade)claims van de derde gegadigden beperken. Met de voorgestelde aanpak en uitvoering wordt hiertoe geprobeerd het risico daarop ook daadwerkelijk in te dammen. Er is echter niet met zekerheid aan te geven dat in de toekomst geen claims zullen volgen of alsnog zullen moeten worden toegekend. Voorgaande als gevolg van het feit dat, weliswaar goed gemotiveerd, één op één wordt verkocht. De preferente positie van woningcorporaties maakt de positie van SallandWonen nog wel sterker.

Afspraken intentieovereenkomst doorzetten

De VOF Olst Oost wenst de nodige zekerheid op de ontwikkeling van de Vrijkomende schoollocatie in Olst en verbindt daarmee de gevolgen van het Didam-arrest aan de levering van de gronden voor de Brede schoollocatie. De beantwoording van de reacties en het besluit de afspraken uit de aankoop- en intentieovereenkomst verder gestalte te willen geven geeft de VOF echter voldoende comfort om ook de levering van die laatst genoemde locatie op korte termijn doorgang te kunnen laten vinden.

SallandWonen geen onderdeel meer van de VOF Olst Oost

SallandWonen vormt geen partij meer in de VOF Olst Oost. Wel heeft de VOF Olst Oost de afspraak met SallandWonen dat de gronden en/of de sociale huurwoningen worden geleverd aan hen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Boekwaarde vs aanbod -> dit volgt nog

Het antwoord op de reacties van de publicatie heeft geen financiële consequentie.

AANPAK/UITVOERING

- De indieners van een reactie op de publicatie informeren per brief, welke brieven alsdan ook getoetst zijn door onze advocaat (Nysingh), voorgaande in lijn met de bijgevoegde 'reactienota'.
- De VOF Olst Oost en SallandWonen per brief informeren over dit besluit.
- De grondtransactie voor het kindcentrum Olst af te handelen door het spoedig laten passeren van de daartoe al opgestelde notariële akte van levering.
- De VOF Olst Oost na het volgende separate collegebesluit een aanbod te doen per brief op basis van de alsdan definitieve taxatie.