-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 juni 2022 17:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: Wet Markt en Overheid CPO 12 woningen

Geachte [redacted],
Vorige week woensdag heeft de raad in dorpshuis de Wjukken het CPO plan Mantgum 12 woningen besproken. In deze vergadering heeft [redacted] ingesproken en aangegeven dat de gemeente de grond voor 20 euro de m2 wil verkopen aan het CPO en dat dit in strijd is met de Wet Markt en Overheid (geen marktconforme prijs). U gaf na het betoog van [redacted] aan dat de prijs per m2 voor het CPO wel marktconform is. Dit omdat de kavelprijs, na kosten voor het CPO, gaat stijgen van 150,- euro tot 175,- euro.

Ik ben jurist en in het dagelijkse leven werkzaam als beleidsadviseur bij de gemeente Sudwest-Fryslan. In deze hoedanigheid heb ik veel te maken met de Wet Markt en Overheid. Helaas kan ik aangeven dat uw redenatie niet klopt. Dit verandert op zich de besluitvorming over het CPO niet (betreft op 13 juli een hamerstuk), maar misschien heeft u wat aan mijn toelichting voor een volgend CPO project in onze gemeente.

Toelichting:
De Wet Markt en Overheid is van toepassing op de overheid als zij zich op de markt begeeft. Dat wil zeggen, als de overheid een transactie doet met een ondernemer en/of particulier. Het CPO is een particulier. De overheid, in dit geval de gemeente Leeuwarden, moet dus een marktconforme prijs afspreken met het CPO. Voor de gemeente Leeuwarden telt alleen het bedrag van die 20 euro, de prijs die zij per m2 wil hebben. Alles wat daarboven komt, komt voor rekening en risico van het CPO. Dit kan uiteindelijk 150 euro de m2 zijn maar misschien ook wel 200 euro (met de huidige inflatie en schaarste niet geheel ondenkbaar). Op deze bedragen is de Wet Markt en Overheid niet van toepassing. Het gaat hier namelijk om kosten die een particulier maakt en dan maakt het uiteindelijk niet uit of dit een redelijke of marktconforme m2 prijs wordt of niet. Zelfs een bedrag van 1000 euro de m2 is toegestaan (al zal het CPO dit risico natuurlijk niet willen lopen want dan wordt het project onbetaalbaar).

In de reactienota geeft de gemeente Leeuwarden overigens nog aan dat zij grond van de Staat heeft gekocht voor 19 euro de m2. En dat de 20 euro m2 dus voldoet aan de Wet Markt en Overheid. Maar de gemeente Leeuwarden vergeet hierbij dat ook dan de Wet Markt en Overheid niet geldt (het gaat hier om een transactie tussen 2 overheden die zich niet op de Markt begeven.).

Met vriendelijke groet,
[redacted]