

De heer K.J. Stol
Fractie CDA Aa en Hunze

Onderwerp	:	Vragen inzake de verkoop van de Vaart 11 en het daarop volgend kort geding	Gieten , 19 oktober 2023					
No.	:	2023-020298	Behandeld door	:	J. Klamer	Uw brief van	:	9 oktober 2023
Bijlagen	:	-	Telefoonnummer	:	(0592) 26 65 58	Uw kenmerk	:	

Geachte heer Stol,

Op 9 oktober 2023 heeft u namens de fractie CDA Aa en Hunze vragen gesteld over de verkoop van Vaart 11 en het daaropvolgend kort geding. In deze brief beantwoorden we uw vragen.

1. De gemeente pakt een actief faciliterende rol en zoekt samen met de initiatiefnemers naar de mogelijkheden. Samen met de initiatiefnemers zijn er naar mogelijkheden gezocht. Kan de gemeente aangeven in een korte tijdslijn aangeven welke acties de gemeente heeft ondernomen naar de mogelijkheden om tot dit projectplan te komen en een verkoop mogelijk te maken?

Voor het projectplan "Wonen met aandacht en zorg voor elkaar in Gasselternijveen" heeft de dorpscoöperatie in samenwerking met CMO STAMM vanaf de zomer 2017 onderzoek gedaan naar de behoefte aan ouderenhuisvesting in het dorp, waarbij ook naar het oude gemeentehuis is gekeken. Het oude gemeentehuis staat al een aantal jaren te koop, als in 2019 de dorpscoöperatie de gemeente vraagt het pand aan te kopen. Het ontbrak de Dorpscoöperatie aan de financiële middelen om het pand zelf aan te kopen. De gemeente heeft daarom in februari 2019 het oude gemeentehuis aangekocht en de initiatiefnemers dorpscoöperatie tot uiterlijk 1 februari 2021 de tijd gegeven om met een plan te komen. In december 2020 is er door de gemeente een subsidie aanvraag gedaan bij de provincie op basis van het Projectplan 'Wonen met aandacht en zorg voor elkaar in Gasselternijveen'. In januari 2021 geeft de dorpscoöperatie bij de gemeente aan dat het projectplan niet haalbaar is.

2. In het kader van het Didamarrest is er een openbare aanbesteding geweest. Is er voorafgaande aan de openbare aanbesteding (informeel) contact geweest met de eerste gegadigde over de te vast te stellen criteria /eisen die de gemeente kan opnemen voor de openbare aanbesteding?

Voorafgaand aan de openbare verkoopprocedure is de eerste gegadigde geïnformeerd over het collegebesluit van 20 september 2022 om de openbare verkoop op te starten en de vastgestelde criteria dat er minimaal 4 en maximaal 7 huurwoningen mogen worden gerealiseerd waarvan minimaal de helft sociale huur moet worden en dat het pand in oude luister moet worden hersteld.

3. Is er voorafgaande aan de openbare aanbesteding contact geweest met dorpscoöperatie voor de vast te stellen eisen/ randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Vaart 11? Zo ja heeft u de door de dorpscoöperatie genoemde randvoorwaarden verwerkt in de eisen/ randvoorwaarden bij het opstellen van de openbare aanbesteding.

Op 27 september 2022 is tijdens het dorpsgesprek bij de Dorpscoöperatie aangegeven dat het gemeentehuis verkocht zou worden via een openbare verkoopprocedure en niet onderhands verkocht kan worden. Daarbij is toegelicht dat de gemeente daar gelet op het Didam-arrest toe gehouden was. Tevens is daarbij aangegeven dat er 4-7 huurwoningen mogen worden gerealiseerd waarvan minimaal 50% sociale huur moet worden. De dorpscoöperatie heeft geen randvoorwaarden/ eisen aangedragen.

4. Wat is de aanleiding geweest voor de procederende initiatiefnemer om een kort geding aan te spannen?

Zijn er in de gesprekken tussen de gemeente, deze initiatiefnemer en de dorpscoöperatie afspraken of toezeggingen gedaan die achteraf niet waar gemaakt konden worden?

Het blijkt dat er op 7 september 2023 door deze initiatiefnemer een kort geding is aangespannen en er door de gemeente een schikking is overeengekomen van € 45.000,-- met deze initiatiefnemer. Klopt dit? Zo ja, op welke gronden heeft deze schikking dan plaatsgevonden.

Het standpunt van de wederpartij was dat de gemeente gehouden was het oude gemeentehuis aan hem te verkopen vanwege toezeggingen die zouden zijn gedaan. Wij zijn het niet eens met deze stellingen. Bovendien volgt uit het Didam-arrest dat het gelijkheidsbeginsel in de weg stond aan de onderhandse verkoop.

Zoals in onze brief van 8 september aan uw raad is er vanuit coulance vanwege reeds gemaakte kosten voor de onderhandelingen in het voorstadium en ter voorkoming van verdere proceskosten een schikking getroffen. Tijdens de zitting heeft de rechtbank partijen verzocht de mogelijkheden van een schikking te onderzoeken, ook omdat beide partijen bereid waren verder te procederen middels een bodemprocedure met aanvullende en aanzienlijke kosten tot gevolg. De gemeente had zich in een eerder stadium reeds bereid verklaard te willen schikken over schadevergoeding vanwege gemaakte kosten in het voortraject. Ten slotte werd met deze schikking bereikt dat er zekerheid kwam over de verkoop aan de winnende partij van de openbare verkoopprocedure die 100% sociale huurwoningen wil realiseren en deze plannen verder ten uitvoer wil brengen.

5. Zijn er naast het schikkingsbedrag nog andere proceskosten en of advocaatkosten gemaakt? Zo ja, hoe hoog waren deze kosten en wie heeft deze kosten betaald? Heeft de gemeente naast haar eigen juridische afdeling ook externe partijen ingehuurd voor dit kort geding?

In de gerechtelijke procedure is de gemeente bijgestaan door een advocatenkantoor. De kosten van de inzet hiervan zijn € 27.579,51.

6. De gemeente heeft ook zorg gedragen voor de sloop van de aanbouw tussen het pand en de aangrenzende woning. Wat zijn de kosten van deze sloop en is de overgedragen grond verkocht voor de prijs zoals aangegeven is in onze grondprijzenbrief?

De kosten van de sloop en het afkoppelen van aansluitingen bedragen €52.483. Tijdens de sloop is asbest aangetroffen. De kosten voor het verwijderen daarvan zijn nog niet bekend maar worden op minder dan €5.000 geschat. Voor de aankoop van het tussengedeelte is een taxatie uitgevoerd. Dit is conform het grondbeleid. (De grondprijzenbrief gaat over de verkoop van grond, in het grondbeleid zijn de uitgangspunten over de aankoop opgenomen). Voor de aankoop van de strook grond en de sloop van het tussendeel is door de provincie subsidie verleend welke de kosten dekt.

7. Het pand is uiteindelijk verkocht voor € 160.000, maar gezien de tijd, het 4 jaar in bezit gehad hebbende en het geld wat uitgegeven is bij de schikking, zijn wij van mening dat dit de gemeente ontzettend veel geld gekost heeft en dat we in de toekomst hier lering uit dienen te trekken. Terugkijkend, hoe kijkt het college en eveneens de raad die uiteindelijk toestemming heeft gegeven aan tegen het eerder genomen besluit om het pand aan te kopen?

De overweging om het pand destijds aan te kopen was om tegemoet te komen aan de wens van de dorpscoöperatie. Uiteindelijk is gebleken dat hun projectplan niet haalbaar was waardoor er een nieuwe invulling gezocht moest worden voor het pand. Gedurende de vervolggesprekken met de initiatiefnemer werd het Didam-arrest gewezen wat opnieuw voor vertraging zorgde. Al met al is het daardoor een traject geweest dat erg lang heeft geduurd. Bij nieuwe initiatieven waarbij de gemeente wordt gevraagd aan te kopen of te participeren in een aankoop zal het college zeer terughoudend zijn.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester