

## RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2022-014

Aan de leden van de gemeenteraad

**Datum** 8 maart 2022  
**Zaaknummer** Z/22/413613 /ADV/22/1078797  
**Onderwerp** Uitgifteprocedure De Holtkamp en De Stede (Groot Holthuizen)  
**Portefeuillehouder** N. van Dellen

**Contactpersoon** Mark Wossink  
**E-mail** M.Wossink@zevenaar.nl  
**Telefoon**

Geachte leden van de gemeenteraad,

### Inleiding

In onze raadsinformatiebrief (Z/22/414475/ADV/22/1080830) hebben wij u geïnformeerd over het "Didam-arrest" en de gevolgen van dit arrest voor Zevenaar. Voorliggende raadsbrief informeert u over de specifieke gevolgen van het arrest voor de uitgifte van vrije kavels in De Holtkamp en De Stede.

### Kernboodschap

Op 19 oktober 2021 heeft het college ingestemd met de uitgiftecriteria voor vrije kavels in de buurtschappen De Holtkamp en De Stede in het projectgebied Groot Holthuizen. Gekozen is voor een voortzetting van de bestaande verkooppraktijk, waarbij gegadigden op basis van inschrijftijd in aanmerking komen voor een kavel.

Op 8 maart 2021 hebben wij moeten vaststellen dat deze verkoopprocedure in strijd is met het "Didam-arrest" van de Hoge Raad van 26 november 2021. Over dit arrest hebben wij u eerder geïnformeerd. Wij hebben derhalve beslist de uitgifteprocedure te stoppen. Daarbij is ook besloten om een nieuwe uitgifteprocedure vast te stellen. Deze procedure voldoet aan de criteria die door de Hoge Raad zijn gegeven.

### Context

- ☒ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

### Inhoudelijke boodschap

### *Uitgifteprocedure*

Op 19 oktober 2021 heeft het college ingestemd met de uitgiftecriteria voor vrije kavels in de buurtschappen De Holtkamp en De Stede in het projectgebied Groot Holthuizen. In deze buurtschappen heeft de gemeente 15 kavels voor vrijstaande woningen en 8 kavels voor twee-onder-de-kap-woningen beschikbaar voor de verkoop. Verwacht werd dat er een grote interesse zou zijn voor deze kavels. In eerdere verkopen heeft de gemeente de uitgifte gebaseerd op basis van het moment van aanmelden. In de afgelopen periode had de gemeente al een lijst met geïnteresseerden verzameld.

In totaal zijn 106 aanmeldingen ontvangen voor een vrije kavel en 15 aanmeldingen voor een twee-onder-een-kap-woning.

Het voornemen was om afgelopen maand de eerste gesprekken te voeren met de geïnteresseerden met de langste wachttijd. Het arrest heeft ons doen besluiten om ook die procedure tijdelijk op te schorten.

### *Advies*

Wij hebben beoordeeld of de uitgifteprocedure de juridische toets der kritiek kan doorstaan. Daarbij is ook extern advies ingewonnen. Uit het advies volgt de conclusie dat de uitgifteprocedure niet voldoet aan het arrest en dat dit ook niet te herstellen valt.

Bij de uitgifte van bouw kavels moet de gemeente met inachtneming van het Didam-arrest mededingingsruimte creëren. Dat betekent dat er een selectieprocedure moet worden doorlopen aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Uitgifte op basis van inschrijftijd kan een geschikt selectie criterium zijn. Vereist is dan wel dat de inschrijftijd pas meetelt vanaf het moment dat de gemeente bekend heeft gemaakt dat zij bij uitgifte van bouw kavels aan de hand van de inschrijftijd zal bepalen wie als koper in aanmerking komt en vervolgens kan pas de nadien gekweekte inschrijftijd in de beoordeling betrokken worden.

Daar wringt de schoen. In de uitgiftecriteria heeft de gemeente opgenomen dat er ook rekening wordt gehouden met de inschrijftijd die is opgebouwd voordat de gemeente de procedure publiekelijk bekend heeft gemaakt. Daarom moeten we de procedure opnieuw doen.

### *Nieuwe procedure*

Om de kavels alsnog uit te kunnen geven, is besloten om een nieuwe procedure vast te stellen. Gekozen is voor een loting. Deze loting zal door een notaris worden voltrokken. Loting is een selectie-instrument dat voldoet aan de criteria van de Hoge Raad: iedereen is in de mogelijkheid om deel te nemen en de methode is objectief, toetsbaar en redelijk.

## **Communicatie en vervolgproces**

### *Communicatie naar buiten*

Alle gegadigden die zich eerder hebben gemeld, zijn tussentijds schriftelijk geïnformeerd over onze beslissing. Ook ons definitieve besluit om de eerdere procedure te stoppen en een nieuwe procedure te starten is aan hen kenbaar gemaakt. De bovenste gegadigden zijn daarnaast mondeling geïnformeerd.

### *Vervolgproces*

Tot 28 maart 2022 kunnen geïnteresseerden zich aanmelden om deel te nemen aan de loting voor ofwel een kavel voor een vrijstaande woning ofwel als duo voor een twee-onder-een-kap-kavel. De loting wordt in april voltrokken door een notaris.

Nadat de uitslag bekend is gemaakt, zal de gemeente op basis van de rangorde die door loting is bepaald, de kavels uitgeven. Verkoop en levering staan voor later dit jaar gepland.



Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen  
secretaris

Lucien van Riswijk  
burgemeester

### **Bijlagen**

1. *Niet van toepassing.*