

Advies aan het college

Opsteller

Neelis, Corina

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 19 nov 2024

Kenmerk

Z.24.455480 / D.24.1845651

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

collegevoorstel bindend advies ontwikkeling locaties Noordplot en Noordoost

Onderwerp

Ontwikkeling locaties Heerenveen Noordoost en Noordplot

Voorgesteld besluit

1. Vast te stellen dat de ontwikkeling van de locaties Heerenveen Noordoost (Hepkema's Park) en Noordplot aan Van Wijnen wordt toegewezen.
2. De brief aan de raad vast te stellen

Definitief besluit**Inleiding**

In 2019 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met Van Wijnen waarin partijen afspraken hebben vastgelegd over de realisatie van een woningfabriek in Heerenveen en de ontwikkeling van een aantal woningbouwlocaties.

Eind 2021 deed de Hoge raad een uitspraak over de manier waarop de overheid partijen moet selecteren bij de verkoop van grond, beter bekend als het Didam-arrest. Dit arrest stelt dat de overheid het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen en op basis daarvan mededingingsruimte moet bieden. Dit was aanleiding tot het inwinnen van juridisch advies over het een-op-een toewijzen van ontwikkellocaties aan

Van Wijnen zoals in de intentieovereenkomst was afgesproken. Op basis van deze adviezen is in februari '23 besloten de voorgenomen samenwerking met Van Wijnen voor de ontwikkellocaties Heerenveen Noordoost en Noordplot te beëindigen en een selectieprocedure te starten.

Na deze besluitvorming is er overleg met Van Wijnen geweest over de uitvoering van het collegebesluit. Daaruit is het voorstel gekomen een zogenaamd Bindend Advies te laten opstellen. Aangezien het Didam-arrest nog niet is uitgewerkt en de jurisprudentie niet eenduidig is, waardoor er twijfel zou kunnen ontstaan over het gemeentelijke besluit om het gelijkheidsbeginsel boven het vertrouwensbeginsel te stellen. Met een Bindend Advies biedt een onafhankelijk juridisch oordeel over de juistheid van het gemeentelijk besluit op basis van het Didam-arrest en de jurisprudentie die er tot op heden is. In september '23 stemden partijen in met de bindend advies overeenkomst en besloten partijen zich te committeren aan de uitkomst van het gevraagde bindend advies.

De bindend adviseurs hebben op 19 oktober '24 hun oordeel gegeven en bevestigd dat de gemeente de ontwikkellocaties een-op-een aan Van Wijnen mag gunnen.

Beoogd effect

De ontwikkeling van de locaties Heerenveen Noordoost en Noordplot door een op juridisch correcte wijze geselecteerde ontwikkelaar.

Argumenten

1.1 Er is een onafhankelijk oordeel over de juistheid van de gevolgde besluitvorming

Een bindend advies is een vorm van alternatieve geschilbeslechting, geen formele rechtszaak. Partijen zijn echter wel gebonden aan de overeengekomen procedure en het advies wat daaruit volgt. De vraag of het vertrouwensbeginsel of het gelijkheidsbeginsel moet prevaleren in de casus van ontwikkeling van Heerenveen Noordoost en de Noordplot is voorgelegd aan een commissie van drie bindend adviseurs die verbonden zijn aan het NAI (Nederlands Arbitrage Instituut) en na een selectieprocedure zijn benoemd. De drie adviseurs hebben de casus bestudeerd en kwamen tot een gezamenlijk oordeel (zie bijlage 1).

1.2 Juridisch correcte basis voor vervolgon ontwikkeling

De bindend adviseurs concluderen dat het vertrouwensbeginsel in deze casus heeft te prevaleren boven het gelijkheidsbeginsel. De belangrijkste overweging is dat in de intentieovereenkomst bindende verplichtingen zijn opgenomen. Van Wijnen heeft de woningfabriek inmiddels gerealiseerd en levert daarmee onder andere een bijdrage aan de werkgelegenheid, duurzaamheid en innovatie op het gebied van techniek in de bouw binnen het grondgebied van de gemeente. De gemeente ondervindt daar direct en indirect positieve gevolgen van.

De bindend adviseurs oordelen dat er geen ongeoorloofd onderscheid tussen andere gegadigden is gemaakt. Een verplichting om gelijke kansen te bieden is alleen nodig als er andere gegadigden zijn die in dezelfde omstandigheden zijn. Er zijn geen andere ontwikkelaars die op datzelfde moment een grootschalige woningfabriek in Heerenveen willen realiseren.

1.3 De uitkomst van het Bindend advies is bindend

In september 2023 is een bindend advies overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Van Wijnen. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan de uitslag. Wanneer het oordeel is dat het vertrouwensbeginsel in

deze casus zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel pakt de gemeente de ontwikkeling met Van Wijnen op. Het eerdere besluit van februari '23 om een selectieprocedure te starten vervalt hiermee.

1.4 Er volgt een gezamenlijk planproces

De gunning aan Van Wijnen betekent dat er een gezamenlijk planproces komt voor de twee ontwikkellocaties. De gebiedsvisie A32, die naar verwachting in februari '25 aan de raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd, vormt een belangrijke basis voor de verdere inhoudelijke uitwerking. Een eerste overleg tussen gemeente en Van Wijnen heeft inmiddels plaatsgevonden. Partijen werken de komende tijd toe naar een samenwerkingsovereenkomst waarin de onderlinge afspraken verder worden vastgelegd.

Risico's

1.1 Bezwaar andere ontwikkelende partijen

De ontwikkeling van Heerenveen Noordoost en Noordplot, met respectievelijk 150 en 300 woningen, zijn grote opgaven die ook interessant zijn voor andere ontwikkelaars. Zij kunnen bezwaar hebben tegen de een-op-een gunning van deze ontwikkelingen aan Van Wijnen. Een geïnteresseerde ontwikkelaar die nu geen kans krijgt, kan een kort geding aanspannen.

Na het Didam-arrest is de voorgenomen ontwikkeling met Van Wijnen twee keer gepubliceerd. De eerste publicatie had als doel de interesse in de markt te peilen en deze mee te wegen in de verdere besluitvorming. Hierop hebben een aantal partijen gereageerd. In de tweede publicatie dd. 24 november 2022 is formeel de mogelijkheid geboden om bezwaar te maken tegen de gunning aan Van Wijnen via een kort geding. Een ontwikkelende partij heeft daarop een aankondiging tot een kort geding gedaan, maar heeft dit niet doorgezet.

Het bindend advies biedt een heldere conclusie: in deze casus prevaleert het vertrouwensbeginsel. Mocht een ontwikkelende partij nu alsnog bezwaar aantekenen, dan is de juridische onderbouwing van het besluit om een-op-een met Van Wijnen te ontwikkelen zeer sterk, door de eerdere Didam-publicatie zonder bezwaar en het bindend advies. Kansen op schadeclaims van andere ontwikkelende partijen zijn daarmee ook minimaal.

Kanttekeningen

zie risico's

Communicatie

Advies Communicatie: akkoord

Het collegeadvies en de bijbehorende stukken worden na vaststelling van het besluit openbaar gemaakt.

Hier vindt geen verdere actieve communicatie plaats. Bij de vaststelling van de gebiedsvisie A32 begin 2025 zal actieve communicatie worden ingezet over de gebiedsontwikkeling.

De raad wordt geïnformeerd met bijgaande brief.

Financiën

Advies financiën: akkoord

1. Kosten bindend advies

De kosten van de bindend advies procedure bedragen € 34.500. Voorafgaand is tot op heden aan juridische begeleiding ca. € 153.000 uitgegeven. De kosten van het gehele proces zijn verantwoord op de post juridische inkoop/advisering. Deze post is daarmee overschreden. De overschrijding is deels gemeld in de decemberbrief 2024, maar er wordt nog een overschrijding verwacht van € 50.000. Dit wordt meegenomen in de jaarrekening van de bedrijfsvoeringskosten.

2. Effect op grondexploitaties

In de intentieovereenkomst uit 2019 zijn afspraken gemaakt over de bepaling van de grondprijs voor de ontwikkellocaties. De grondprijs wordt bepaald op basis van een nog op te stellen grondexploitatie, waarin ook de kosten planontwikkeling en ruimtelijke procedures worden meegenomen. Dit is dezelfde werkwijze die wij als gemeente hanteren. Wanneer extra eisen, bijvoorbeeld een hoger percentage sociale huur of hogere ambitie op het gebied van inrichting openbare ruimte of circulair bouwen, worden gesteld, wordt dit doorvertaald in de uiteindelijke grondprijs.

Afstemming met andere afdelingen

Afgestemd met JZ: ja, via jurist grondzaken RO

Afgestemd met HR: nvt

Afgestemd met overige van toepassing zijnde afdelingen: nvt

Besproken in pfo Rinkes en Tromp dd. 4-11-2024

Afstemming met Griffie

nvt

Bijlagen

1. Definitief Bindend advies
2. Brief aan de raad

