

Stichting Koningshof  
T.a.v. het bestuur  
Vlaslaan 1a  
9244 CG BEETSTERZWAAG  
(Tevens per e-mail verzonden)

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	tel.nr.:	bijlagen:
-	-	0086104621	M.J. Paulusma	140512	-

**Onderwerp:** Beetsterzwaag, 14 maart 2022  
Schriftelijke reactie n.a.v. overleg van 17 februari 2022

Geachte bestuursleden,

### Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft er een Zoommeeting plaats gevonden tussen enerzijds de directeur van onze ambtelijke ondersteuning, mevrouw S. van 't Hooge, met ondersteuning van twee ambtenaren en anderzijds een afvaardiging van het bestuur van uw stichting.

Tijdens dit overleg is afgesproken dat er op woensdag 9 maart 2022 een vervolgoverleg gaat plaatsvinden. Dit overleg is verplaatst naar donderdag 17 maart 2022. Daarnaast is afgesproken dat er voorafgaand aan het overleg namens de gemeente een brief/e-mail zou worden gestuurd. In dat stuk zou worden ingegaan op de vraag of en in hoeverre (onder welke voorwaarden) de grond voor de realisatie van het project Koningshof in Beetsterzwaag (bouw van 24 seniorenwoningen) toch aan uw stichting zou kunnen worden uitgegeven, ondanks de juridische implicaties van het zogenaamde 'Didam-arrest'.

Bij ons onderzoek zijn wij van het volgende uitgegaan. U hebt een stedenbouwkundig ontwerp aangeleverd voor de bouw van 24 seniorenwoningen met een koopprijs van 300.000,- á 400.000,- euro. De projectontwikkeling gaat u niet zelf uitvoeren, maar bent u van plan dat te laten uitvoeren door Bouwgroep Dijkstra-Draisma. Tenslotte hebt u geïventariseerd dat er in Beetsterzwaag al 200 belangstellenden uit de doelgroep zijn voor een woning/kavel.

Wij hebben ook onderzocht of er op het eerste oog nog andere juridische belemmeringen zijn die het project als hiervoor beschreven kunnen verhinderen.

### Gevolgen Didam-arrest

Als gevolg van het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 zijn wij verplicht om bij gronduitgifte, waarbij er sprake is van een schaars goed, een aanbestedingsachtige procedure te organiseren. Bij de gronduitgifte voor woningbouwprojecten is er eigenlijk altijd sprake van een schaars goed. Daarbij heeft u zelf onderzoek verricht en daaruit blijkt dat er alleen al in Beetsterzwaag overweldigende belangstelling is voor de koop van één van de 24 woningen. Dit blijkt ook uit informatie die wij hebben ontvangen m.b.t. vergelijkbare projecten in de omgeving. Tenslotte is er sowieso sprake van krapte op eigenlijk de volledige woningmarkt, hetgeen ook blijkt uit de almaar stijgende prijzen. Wij zijn van mening dat de gronduitgifte voor dit project een schaars goed betreft. Het gevolg is dat wij de grond niet zonder meer aan u kunnen uitgeven. Wij zijn door het arrest verplicht geworden een aanbestedingsachtige procedure te organiseren.

Verder blijkt uit het arrest dat wij verplicht zijn om bij de keuze van de projectontwikkelaar voor de ontwikkeling van het schaarse goed, onze keuze moeten maken op basis van redelijke, niet-discriminerende, objectieve en kenbare criteria. Dit leidt ertoe dat wij u geen voorkeurspositie kunnen geven. Wij begrijpen dat dit onrechtvaardig kan voelen, mede gezien de hoeveelheid tijd en moeite u in de voorbereiding hebt gestoken. Wij hebben reeds eerder aangegeven de door u gemaakte voorbereidingskosten, voor zover redelijk, te willen vergoeden.

### **Voorrang lokale bewoners**

Vanwege uw inventarisatie van de belangstelling in Beetsterzwaag voor dit project, hebben wij ook laten onderzoeken of en in hoeverre wij lokale bewoners enige voorrang kunnen verlenen bij de toewijzing van de woningen/kavels. Het kader hiervoor wordt bepaald door de Huisvestingswet.

Uit de Memorie van Toelichting op deze wet blijkt dat de gemeente zich onder geen beding mag bemoeien met de verdeling van woningen/percelen met een waarde die kort gezegd de NHG-grens van 355.000,- euro overschrijdt. Dit is in strijd met het Europeesrechtelijke uitgangspunt van vrije vestiging.

Op dit moment staat de wet het de gemeente ook beneden deze grens niet toe om zich te bemoeien met de verdeling van de woningen. Wellicht dat dit in de toekomst anders wordt, gezien een aanhangig wetsvoorstel van de Minister, maar onzeker is of en wanneer deze wijziging in werking treedt. Kanttekeningen hierbij zijn dat het maximum percentage dat mag worden toegewezen slechts 30% is, hiervoor vereist is dat er uitgebreid onderzoek moet worden verricht, en deze ingreep uitgebreid gemotiveerd moet worden gerechtvaardigd. Tenslotte is vereist dat er door de raad een Huisvestingsverordening wordt opgesteld, waarvoor op dit moment (nog) geen concrete plannen zijn.

Onze inschatting is dat dit project vermoedelijk eerder is gerealiseerd dan dat aan alle hiervoor genoemde (administratieve) vereisten is voldaan.

### **Wat kan er wel**

In principe zijn er twee mogelijkheden:

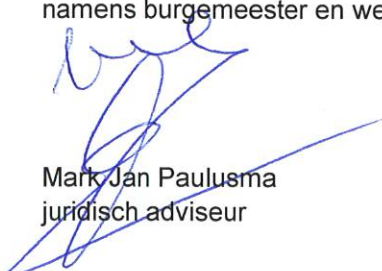
1. Het door u opgestelde stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd door de projectontwikkelaar die naar aanleiding van een nog op te starten aanbestedingsachtige procedure het project gegund krijgt; of
2. Er wordt een aanbestedingsachtige procedure georganiseerd voor het ontwikkelen van een project van 24 seniorenwoningen op deze locatie. Geïnteresseerde projectontwikkelaars worden uitgenodigd zelf een stedenbouwkundig plan voor het project te ontwerpen. U bent dan in de gelegenheid in te schrijven met uw stedenbouwkundige plan. Dit betekent dan wel dat dit plan voor uw rekening en risico wordt uitgevoerd.

Als laatste kanttekening merken wij op dat, afhankelijk van de wijze waarop het project in de markt wordt gezet, ook kan gelden dat er sprake is van een werk in de zin van het Europese recht. Dit kan ertoe leiden dat er een reguliere, veel strakker omliggende, aanbestedingsprocedure noodzakelijk is.

### **Vragen?**

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Mark Jan Paulusma, juridisch adviseur. Hij is te bereiken via telefoonnummer 14 0512. Zijn e-mailadres: [markjan.paulusma@opsterland.nl](mailto:markjan.paulusma@opsterland.nl). De inhoud van deze brief wordt in het overleg op donderdag 17 maart 2022 in het gemeentehuis in Beetsterzwaag tussen 15.00-16.00 uur besproken.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



Mark Jan Paulusma  
juridisch adviseur