

## Raadsinformatiememo

Datum woensdag 19 juli 2023  
Ons kenmerk 23.093367  
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden  
Kopie aan  
Van S.C. Kruijer  
Steller Maarten van der Terp  
Onderwerp Raadsinformatiememo grondverkoop De Lus tbv huisvesting arbeidsmigranten

Geachte dames en heren,

Vandaag (19/7) wordt het perceel De Lus 16 /16B in eigendom overgedragen aan de initiatiefnemer die 336 logies gaat realiseren voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee gaat het project een nieuwe fase in. Na de zomervakantie wordt met de bouw gestart waarvoor op 7 oktober 2022 een omgevingsvergunning is afgegeven. De verwachte oplevering van het project wordt verwacht in mei 2024. Het project zou oorspronkelijk worden opgeleverd voor 1 januari 2024. Door het kort geding (zie hieronder) is een vertraging van 5 maanden opgelopen.

Wij zijn verheugd dat de eigendom van het perceel van De Lus 16/16b wordt overgedragen en bouw van de logies voor tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten eindelijk kan beginnen. Dit zal een mooie bijdrage leveren aan het terugdringen van het tekort aan kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio.

Sinds 2019 zijn wij exclusief in overleg met de ontwikkelaar en initiatiefnemer om op het perceel van De Lus 16/16B de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd te krijgen. Dit heeft geleid tot een verklaring van geen bedenkingen van uw raad op 21 september 2021 en de afgifte van de omgevingsvergunning op 7 oktober 2022 die op 18 november 2022 onherroepelijk is geworden. Daarnaast hebben wij stevig onderhandeld over de koopsom, de voorwaarden waaronder de eigendomsoverdracht zou kunnen plaatsvinden en welke eisen de gemeente stelt aan de inrichting van het perceel en het bouwplan. Dit heeft onder meer geresulteerd in een koopsom van EUR 1.861.192,50 ex BTW. Deze koopsom vertegenwoordigt de waarde waarbij rekening is gehouden met de tijdelijke huisvesting. Deze waarde ligt dan ook hoger dan de waarde van bedrijventerrein. Bovendien moet de initiatiefnemer voldoen aan gestelde uitgangspunten van de omgevingsvergunning, de branchenormen en adviezen commissie Roemer. Hij realiseert voor zijn rekening en risico het voetpad langs de Langelooop.

### Didam-arrest

In het zogenaamde Didam-arrest uit november 2021 heeft de rechtbank de kaders vastgelegd hoe de gemeente moet omgaan met verkoop van grond aan derden. Hierbij is het uitgangspunt dat de grondverkoop in volledige mededinging plaatsvindt en ruimte biedt voor meerdere kandidaten. De selectie van de geschikte kandidaat gebeurt aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De verkoopprocedure is transparant en geschiedt openbaar.

De gemeente mag tot een-op-een verkopen overgaan als zij aan de hand van de objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria kan aantonen dat zij de grond verkopen aan de enige

---

serieuze kandidaat. Bovendien moet het voornemen van de gemeente om tot een-op-een verkoop over te gaan worden gepubliceerd.

Sinds november 2021 is al veel rechtspraak ontstaan over de criteria van het Didam-arrest. De invulling van de criteria wordt steeds duidelijker en steeds strikter. Zo is een onderhandeling die al in 2019 is gestart geen uitzondering op de verplichting om de grond transparant en met volledige mededinging op de markt aan te bieden. Bovendien wordt in de rechtspraak al snel aangenomen dat er meerdere serieuze kandidaten voor de grond zijn en daardoor een exclusieve een-op-een verkoop steeds lastiger wordt.

### **Kort geding**

Wij hebben medio april 2023 overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer over de grondverkoop. Omdat het een exclusieve een-op-een verkoop betrof, hebben wij het voornemen gepubliceerd. Tegen de verwachting in, heeft een lokale uitzendbureau voor arbeidsmigranten een kort geding gestart. Hij was van mening dat de gemeente niet had voldaan aan de kaders van het Didam-arrest en dus niet tot een een-op-een grondverkoop mocht overgaan. Deze lokale uitzendbureau zou namelijk ook in staat zijn om de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren op de Lus. Hij is door de exclusieve uitgifte van de gemeente niet inde gelegenheid geweest om zijn interesse kenbaar te maken. De initiatiefnemer aan wie de gemeente voornemens is te verkopen, is daarmee niet de enige serieuze kandidaat.

De gemeente heeft hiertegen aangevoerd dat de grond op De Lus al sinds 2019 openbaar te koop werd aangeboden. Daarnaast was het uitzendbureau op de hoogte van de ontwikkelingen en heeft zich gedurende het proces niet verzet tegen de komst van de tijdelijke huisvesting dan wel dat de interesse voor project aan de gemeente kenbaar is gemaakt. Bovendien was het project eerst aan het uitzendbureau aangeboden door de betrokken projectontwikkelaar. Het uitzendbureau is niet op het aanbod ingegaan.

### **Uitspraak**

Op 26 juni jl is de mondeling behandeling geweest bij de voorzieningenrechter. Op 10 juli jl is vonnis gewezen. Het uitzendbureau is in het ongelijk gesteld. De gemeente mag de grond verkopen aan de initiatiefnemer voor de realisaties van 336 logies voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

De rechter heeft hierbij overwogen dat het uitzendbureau niet beschouwd kan worden als serieuze kandidaat. Hij was op de hoogte van het project, maar gedurende het proces geen interesse getoond of bij de gemeente aangegeven dat hij het project wilde realiseren. Hij heeft ook niet kunnen aantonen dat hij in staat is om een dergelijk project te realiseren. De rechter heeft zich wel afgevraagd of de gemeente de Didam-criteria op een juiste wijze heeft toegepast, maar doordat gedurende proces de initiatiefnemer de enige serieuze kandidaat is gebleken, dat niet aan de gemeente kan worden tegengeworpen.

### **Tot slot**

Met deze uitspraak zijn wij dus concreet tot eigendomsoverdracht overgegaan en hopen dat wij in mei 2024 336 arbeidsmigranten kunnen verwelkomen in een kwaliteit hoogwaardige huisvesting die voldoet aan branchenormen van SNF en de adviezen van commissie Roemer .

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen  
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen  
burgemeester