SP vragen commissie GEZ 14-10-2026-2026

7.1 Ontwerpbesluit wensen en bedenkingen verkoop grond Hertogenlaan - Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

Mogelijke juridische en financiële risico's voor de gemeente Kerkrade

Grondverkoop Rolduckerveld – Metropool/Lidl

Uit de stukken blijkt dat de gemeente, HEEMwonen en Metropool al in 2025 afspraken hadden voorbereid over de ontwikkeling en grondtransacties. In de taxatieofferte van juli 2025 staat expliciet dat Metropool eerst de grond van HEEMwonen zou kopen en daarna de gemeentegrond.

Het college gebruikt vervolgens de aankoop van de 590 m² van HEEMwonen in september 2026 als argument dat Metropool een exclusieve positie heeft verworven, waardoor de gemeente de overige 2.585 m² rechtstreeks aan Metropool kan verkopen.

De SP heeft de volgende vragen hierover:

1. Een concurrerende ontwikkelaar kan betogen dat de exclusieve positie van Metropool niet onafhankelijk is ontstaan, maar het gevolg is van een vooraf afgestemd traject waarbij andere gegadigden geen gelijke kansen kregen. De gemeente moet de een-op-een verkoop op objectieve, toetsbare en redelijke criteria kunnen baseren. Is dit in strijd met het Didam-arrest?
2. Kort geding en vertraging. Een serieuze gegadigde kan proberen de verkoop of levering van de gemeentegrond via de rechter tegen te houden. Dit kan de geplande bouwstart in 2027 en de oplevering van de 48 sociale huurwoningen in 2029 vertragen. Bestaat die mogelijkheid hier?
3. Financiële aansprakelijkheid. Bij een vastgestelde Didam-schending kunnen benadeelde gegadigden schadevergoeding vorderen. Daarnaast kunnen proceskosten, aanvullende advieskosten en financiële gevolgen van vertraging ontstaan. De omvang daarvan is momenteel niet bekend. S.v.p. uitleggen of dit wel/niet van toepassing is hier.
4. Hoe kan de gemeente aantonen dat de exclusieve grondpositie van Metropool een objectieve rechtvaardiging vormt voor de een-op-eenverkoop, wanneer de totstandkoming van die positie al vooraf onderdeel was van de gezamenlijke planontwikkeling?
5. Juridische houdbaarheid in het licht van Didam I en II. Het college beroept zich op de exclusieve grondpositie die Metropool door de aankoop van HEEMwonen-grond heeft verkregen. Hoe is juridisch onderbouwd dat deze positie een rechtstreekse verkoop van gemeentegrond rechtvaardigt, terwijl de verwerving ervan al in juli 2025 onderdeel was van de beschreven afspraken tussen partijen? Is hierover onafhankelijk juridisch advies ingewonnen en kan dit aan de raad worden verstrekt?
6. Welke juridisch bindende verplichtingen is de gemeente inmiddels tegenover Metropool en HEEMwonen aangegaan? Kunnen de intentieovereenkomst van 11 maart 2026 en de relevante conceptovereenkomsten aan de raad worden verstrekt?

Alvast dank voor de antwoorden,

Namens SP Kerkrade
Marianne Laumann, fractievoorzitter
Ad van Beek, commissielid