Beantwoording vragen SP Kerkrade Commissie GEZ 14 oktober 2026

Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)

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?

Antwoord: De verkoop aan Metropool is in het kader van het Didam-arrest uitgebreid juridisch getoetst door AKD advocaten als adviseur van de gemeente Kerkrade alsmede door Poelman van den Broek advocaten als adviseur van Metropool Development. Beide adviseurs hebben de beoogde verkoop gemeentegrond uitvoerig in relatie tot het Didam-arrest beoordeeld. Hieruit voortkomend is geconcludeerd dat dat verkoop niet in strijd is met het Didam-arrest.
In gezamenlijkheid is vervolgens door beide adviseurs een onderbouwing uitgewerkt waarmee op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria gesteld kan worden dat Metropool Development B.V. de enige serieuze gegadigde is om de grond te kopen.

Op 5 oktober 2026 heeft conform regelgeving een officiële kennisgeving van de voorgenomen verkoop gemeentegrond aan Metropool Development plaatsgevonden. Hierin is uitgebreid gemotiveerd op welke gronden de voorgenomen verkoop uitsluitend aan Metropool kan plaatsvinden. De publicatie is als bijlage 1 toegevoegd.

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?

Antwoord: Ja, de kans op een kort geding in relatie tot de voorgenomen verkoop is aanwezig en kan vertragend werken. Een kort geding over een voorgenomen grondverkoop op grond van het Didam-arrest duurt in de regel enkele weken tot enkele maanden, afhankelijk van de spoedeisendheid, de complexiteit van de zaak en de agenda van de rechtbank.

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.

Antwoord: In de koopovereenkomst is een clausule opgenomen waarin is bepaald dat gemeente niet aansprakelijk is voor enige schade en/of kosten indien in strijd zou zijn gehandeld met het Didam-Arrest en de daarmee samenhangende verplichtingen.

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?

Zie beantwoording onder vraag 1.

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?

Zie beantwoording onder vraag 1.

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?

Antwoord: Behoudens de in maart aangegane intentieovereenkomst is er tegenover Metropool geen verdere verplichting of overeenkomst aangegaan. De Intentieovereenkomst betreft uitsluitend afspraken om de haalbaarheid van het project verder te onderzoeken

Ten aanzien van de relevante overeenkomsten deel ik u mede dat deze onder geheimhouding ter inzage zullen worden gelegd via de griffie.