

ADVIES

Aan: Gemeente Weert – Leon Heesen, juridisch concernadviseur
Van: Sjaak van der Heul, advocaat.
Dossier: 5079365
Inzake: Wijzigingen plannen stadsbruglocatie
Datum: 13 april 2025

INLEIDING

- 1.1 De gemeente Weert ('**gemeente**') is eigenaar van de stadsbruglocatie. Zij heeft in November 2020 de *Ontwikkelvraag Stadsbruglocatie Weert* uitgebracht, waarbij zij ontwikkelaars heeft uitgenodigd een haalbaar en maakbaar plan in te dienen. De gemeente spreekt in de ontwikkelvraag de intentie uit om met de ontwikkelaar van het best gewaardeerde plan een samenwerkingsovereenkomst te sluiten.
- 1.2 Het voorstel van JPO is als beste beoordeeld en de gemeente heeft het voornemen geuit een intentieovereenkomst te sluiten met JPO. De intentieovereenkomst tussen gemeente en JPO heeft niet tot een samenwerkingsovereenkomst geleid omdat partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen over de koopsom voor de grond van de stadsbruglocatie. Bij e-mail van 3 december 2024 heeft JPO aan de gemeente bevestigd dat zij het ingediende plan niet wil uitvoeren. De gemeente heeft daaraan medewerking verleend.
- 1.3 De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor ontwikkeling van de stadsbruglocatie. Daarbij zal het college van B&W de gemeenteraad betrekken. Voor het geval de gemeente besluit tot een tweede ontwikkelvraag zal ik hierna ingaan op de (noodzaak tot) wijzigingen ten opzichte van de eerste ontwikkelvraag.

II. FUNDAMENTELE GEBREKEN OF WEZENLIJKE WIJZIGING

- 2.1 Omdat de gemeente Weert een overheidslichaam is, is zij via de band van 3:14 BW in private (precontractuele) verhoudingen ook gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Tijdens de eerste ontwikkelvraag heeft de gemeente in een precontractuele verhouding gestaan tot (in ieder geval) JPO en de overige inschrijvers op die ontwikkelvraag.

- 2.2 Hoewel de verkoop van de stadsbruglocatie niet plaatsvindt door een aanbesteding in de zin van de Aanbestedingswet 2012, wordt het gelijkheidsbeginsel in grondverkoopprocedures op een vergelijkbare manier toegepast als in aanbestedingsprocedures. In dat kader staat het gelijkheidsbeginsel onder meer in de weg van 'leuren' met een(zelfde) ontwikkelvraag tot een welgevallige koper is gevonden.
- 2.3 Uitgaande van het juridisch kader dat in aanbestedingsprocedures is vastgesteld, is een nieuwe ontwikkelvraag voor de stadsbruglocatie daarom slechts toegestaan als:
- een wezenlijke wijziging plaatsvindt in de ontwikkelvraag, en/of
 - als de oorspronkelijke ontwikkelvraag fundamentele gebreken vertoonde die niet zonder een nieuwe ontwikkelvraag konden worden hersteld. In deze situatie is een wezenlijke wijziging niet noodzakelijk, mits de fundamentele gebreken worden hersteld.
- 2.4 Er zij geen fundamentele gebreken in de eerste ontwikkelvraag geconstateerd. Indien de gemeente ieder risico wil vermijden, zal zij dus de voorwaarden voor de tweede ontwikkelvraag wezenlijk moeten wijzigen. In aanbestedingskwesties is een wijziging in ieder geval wezenlijk als:
- de kring van gegadigden wijzigt (als de wijziging gunning aan een andere ontwikkelaar mogelijk zou hebben gemaakt of de wijziging andere ontwikkelaars zou hebben kunnen aantrekken);
de wijziging het economisch evenwicht van ontwikkeling (ten gunste van de koper) wijzigt op een wijze waarin de oorspronkelijke ontwikkelvraag niet heeft voorzien;
De wijziging leidt tot aanpassing van het toepassingsgebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft.
- 2.5 De gemeente heeft in de eerste ontwikkelvraag veel vrijheid gegeven aan inschrijvers om een plan op te stellen en (dus) weinig kaders gesteld waaraan de ontwikkeling moest voldoen. Goed denkbaar is daarom dat een wezenlijke wijziging reeds plaatsvindt als de gemeente uitgebreider gebruikmaakt van haar bevoegdheid om in de ontwikkelvraag eisen te stellen aan de in te dienen plannen.
- 2.6 Als uitgangspunt is dus zeer goed denkbaar dat toevoeging van eisen door de gemeente leidt tot een wezenlijke wijziging indien deze eisen gevolgen hebben voor de waardering van de grond. Inhoudelijke eisen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op:
- de te verkopen percelen,
 - het woningprogramma,

- het type woning,
- de verhouding tussen koop en huur,
- de verhouding tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector,
- duurzaamheid,
- ruimtelijke inrichting van het gebied,
- parkeren etc.

2.7 Als de gemeente zodanige eisen stelt in de nieuwe ontwikkelvraag dat de waarde van de (te verkopen) grond wijzigt, zal in ieder geval sprake zijn van een wezenlijke wijziging. Gelet op dit uitgangspunt acht ik tevens verdedigbaar dat van een wezenlijke wijziging ook sprake is als de gemeente de bij de Ontwikkelvraag uitgaat van een (minimum)verkoopprijs. Een (minimum)verkoopprijs heeft immers noodzakelijkerwijs gevolgen voor de invulling van de stadsbruglocatie en/of de potentiële gegadigden voor de grond waarop de tweede ontwikkelvraag betrekking heeft.
