

Onderwerp: Scan potentiële vluchtelingenopvanglocaties vanuit privaatrechtelijk oogpunt alsmede grondzaken.

Uitgevoerd door: [redacted] en [redacted]

Datum: 21 maart 2023

Algemene aandachtspunten

1. *Didam arrest*: indien de gemeente een aan haar in eigendom toebehorende locatie in gebruik geeft aan het COA, is de gemeente verplicht om haar voorgenomen besluit voorafgaande te publiceren. In beginsel dient de gemeente namelijk op grond van het Didam-arrest bij de uitgifte van gronden het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen en dient zij daarom – indien te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn voor een locatie – mededinging te garanderen en alle gegadigden gelijke kansen te bieden om mee te dingen naar deze locatie. In dit geval kan de gemeente zich echter beroepen op de uitzondering uit het Didam-arrest namelijk dat de gemeente de locatie enkel uitgeeft ter vervulling van haar verplichting om zorg te dragen voor opvanglocaties binnen de gemeentegrenzen zodat het COA kan worden aangemerkt als enige serieuze gegadigde en de gemeente daarom niet verplicht is om mededinging te garanderen. Derden die het niet eens zijn met dit voorgenomen besluit kunnen echter binnen 20 dagen na publicatie een kort geding opstarten ter voorkoming van dit besluit. Ik verwacht echter niet dat een rechter in dit geval het voorgenomen besluit zal verbieden echter zijn er in de praktijk wel al voorbeelden waar omwonenden het kort geding aanwenden om vertraging te veroorzaken.
2. *Grondslag voor gebruik locatie van gemeente*: uitgifte aan het COA van een locatie die in eigendom toebehoort aan de gemeente, kan op grond van een huurovereenkomst of een erfpachtrecht plaatsvinden. Beide vormen hebben hun eigen wettelijke regeling. Binnen de gemeente Nuenen wordt meestal de voorkeur gegeven aan een erfpachtconstructie. Wij adviseren om de gronden niet te verkopen.
3. *Locaties van derden*: voor wat betreft locaties die eigendom zijn van een derde, ga ik ervanuit dat het COA rechtstreeks met betreffende derde een overeenkomst sluit voor het gebruik van de locatie. De gemeente is daarbij geen contractspartij.

Locatie Boschhoeve

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijkrecht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	E	9623	39720	Gemeente Nuenen	Opstalrecht Nutsvoorzieningen	[redacted]
Nuenen	E	9369	2575	Gemeente Nuenen	Opstalrecht Nutsvoorzieningen	
Nuenen	E	9370	3419	Gemeente Nuenen	Opstalrecht Nutsvoorzieningen	
Nuenen	E	9371	2502	Gemeente Nuenen	Opstalrecht Nutsvoorzieningen	

*Genoemde B.V. is sinds 2005 opgeheven.

Eigendom van gemeente. Gemeente heeft een koopoptie verleend aan ontwikkelaar. Betreffende ontwikkelaar kan deze koopoptie op ieder moment inroepen indien hij een plan voor bouw van kantoorpanden indient. Op dat moment is de gemeente verplicht de gronden aan deze ontwikkelaar te leveren. Bestemming is reeds conform. Ontwikkelaar heeft echter aangegeven dat de ontwikkeling van kantoorpanden op deze locatie niet (meer) financieel aantrekkelijk is en wil in plaats daarvan graag woningen ontwikkelen. In dat geval heeft de koopoptie geen werking met dien verstande dat niet uit te sluiten is dat de ontwikkelaar in dat geval vordering tot schadevergoeding instelt vanwege een in het verleden ten aanzien van deze locatie gedane investering.

Locatie Collse Hoeve

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijkrecht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	C	3511	25800		-	-

Geen bijzonderheden.

Locatie Gerwen ZO fase 2

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijkrecht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	B	5530	13308	Gemeente Nuenen	-	-

Locatie is eigendom van gemeente en op dit moment onderwerp van een haalbaarheidsstudie voor de ontwikkeling van de woningbouw meer specifiek fase II van Gerwen Zuid-Oost. Op dit perceel zitten geen aanspraken van derden echter heeft de gemeente ten aanzien van het naast gelegen perceel – betreft de verbinding tussen deze locatie en fase I -een koopoptie verleend aan ontwikkelaar.

Oude Landen

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijkrecht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	C	3036	11595	Gemeente Nuenen	-	-

Geen bijzonderheden

Pinckart 24

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijkrecht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	D	4178	7716		-	-

Geen bijzonderheden

Wettenseind

Kadastrale gemeente	sectie	Nr.	Opp.	Eigenaar	Zakelijk-recht	Zakelijkrecht t.b.v.
Nuenen	D	3642	18750		-	-
Nuenen	D	3643	7370	Gemeente Nuenen	-	-

Deels eigendom van gemeente, deels eigendom van BPD. Het COA zal dus met beide een overeenkomst voor het gebruik overeen moeten komen. Deze locatie is onderdeel van fase III van Woningbouwproject Nuenen West. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst met BPD staat fase III gepland voor 2030-2035 echter wordt op dit moment vanuit de regio onderzocht of dit versneld kan worden in verband met de grote vraag naar – met name sociale – woningen. Het inzetten van deze locatie ten behoeve van de opvang van vluchtelingen zal niet alleen de mogelijkheid te versnellen blokkeren maar zal ook – uitgaande van een duur van 10 jaar – tot gevolg hebben dat de huidige planning niet wordt gehaald. Het is dus essentieel dat gemeente en BPD hierover nadere afspraken maken indien het tot een opvanglocatie komt.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen