

Voortgangsmemo woningbouw ontwikkelingen Marknesse

Aan	Gemeenteraad
Van	College van B&W
Datum	21 oktober 2021
Onderwerp	Voortgang woningbouw Marknesse

Inleiding

Marknesse wacht al een geruime periode op woningbouwontwikkelingen. Met deze memo willen we u graag inlichten over de huidige stand van zaken met betrekking tot de twee ontwikkellocaties die Marknesse momenteel heeft: Marknesse Zuid fasen 3 en 4.

Marknesse Zuid fase 3

Korte terugblik

In 2016 heeft de gemeente Noordoostpolder bouwgrond aangekocht op een veiling van de Rabobank om woningbouw mogelijk te maken in Marknesse. Na uitgifte van een deel van het perceel bleek er nog een rechtsvordering aanhangig te zijn waar een notaris op aansloeg. Door onderzoek kwam de gemeente er achter dat er voor de veiling van de Rabobank een rechtszaak was aangespannen door ontwikkelaar Nebo. De rechter stelde echter de Rabobank in het gelijk waarna de Rabobank de betreffende grond is gaan veilen. Echter tegen dit vonnis in eerste aanleg heeft ontwikkelaar Nebo een hoger beroep ingediend (2013). De hoger beroepsprocedure is vervolgens terecht gekomen op een zogenoemde slaaprol bij het Gerechtshof. Na onderzoek van het dossier heeft gemeente Noordoostpolder een verzoek gedaan bij het Gerechtshof om toegelaten te mogen worden tot deze procedure. Hier tegen zijn Rabobank en ontwikkelaar Nebo in verweer gekomen. De rechter heeft vervolgens besloten dat de gemeente geen zelfstandige positie verkrijgt in deze procedure maar zich mag 'voegen' achter de Rabobank. Hierdoor zijn wij als gemeente al aangehaakt bij de procedure en krijgen wij inzicht in het procesdossier maar zijn wij niet zelfstandig in positie om invloed uit te oefenen op het verloop van de procedure.

Nadat de gemeente in 2020 een verzoek heeft gedaan om toegelaten te mogen worden tot de procedure hebben de Rabobank en ontwikkelaar Nebo besloten de procedure wederom (voor een jaar tot 28 september 2021) op de slaaprol terug te plaatsen.

Huidige stand van zaken Hoger beroep

In september 2021, voorafgaand aan de rolzitting van het hoger beroep, heeft de gemeente de Rabobank in kennis gesteld van het belang om de hoger beroepsprocedure door te zetten. Immers niet alleen de gemeente heeft belang bij een spoedig eindvonnis, ook de huidige bewoners van de wijk willen graag weten waar zij aan toe zijn. De gemeente heeft de Rabobank dan ook aangesproken op haar zogenoemde post-contractuele zorgplicht. De Rabobank heeft de gemeente destijds bouwgrond verkocht waarop momenteel niet gebouwd kan worden. In de nazorg van deze koop spreekt de gemeente de Rabobank aan op haar verantwoordelijkheid voor deze nazorg en het belang bij een spoedig eindvonnis. Daarnaast heeft de gemeente het Gerechtshof in kennis gesteld van haar belang (en die van de huidige inwoners) om spoedig tot een eindvonnis te komen.

De Rabobank en Nebo hebben beide verzocht om aanhouding van de procedure, in tegenstelling van het gemeentelijke standpunt. Op 14 oktober 2021 heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden besloten dat de zaak in de stand wordt gehouden waar zij zich momenteel in bevindt. Het hoger beroep blijft dan ook aangehouden tot 27 september 2022 en zal niet actief worden gemaakt. Op 27 september 2022 zal het Gerechtshof opnieuw een beslissing nemen over het vervolg van de procedure.

De gemeente betreurt deze uitkomst maar is, door haar gevoegde positie, niet in de gelegenheid / positie om een andere uitkomst te bewerkstelligen.

Huidige stand van zaken betrokkenen

In fase 3 is een aantal kavels bebouwd, een aantal kavels (onder optie/koop) uitgegeven, en nog een aantal kavels niet uitgegeven.

- Voor de mensen die momenteel op een bebouwde kavel wonen in fase 3 kan het probleem ontstaan dat zij minder gemakkelijk hun woning kunnen verkopen nu niet alle financiers/notarissen medewerking verlenen door de onzekere eigendomspositie. De gemeente heeft de lokale notarissen in het verleden gevraagd om de betreffende kavels te transporteren. De notarissen zagen dit niet zitten en de gemeente kan het transport niet afdwingen. Wel zijn er projectmatig enkele kavels getransporteerd door andere notarissen uit het land. De keuze van een notaris is altijd aan de koper.
- Een aantal bewoners van de Rietpluim heeft de gemeente een aansprakelijkheidsstelling gestuurd voor eventuele geleden schade. Omdat deze aansprakelijkheidsstelling niet was onderbouwd is zij van de hand gewezen. Wellicht volgt er later nog een volledige aansprakelijkheidsstelling met onderbouwing.
- De niet uitgegeven kavels zijn zolang de procedure loopt uit de verkoop gehaald.
- De betrokkenen met een optie/koopovereenkomst voor een kavel in fase 3 zijn eveneens gedupeerd. Vaak hadden zij al hun huidige woning verkocht en plannen voor de nieuwe woning uitgewerkt. De gemeente heeft na het kort geding (februari 2021) geschikt met vier van deze gedupeerden en door deze schikking is het kort geding afgewend. Momenteel is de gemeente nog met één particulier en één projectontwikkelaar als gedupeerde in gesprek om tot een schikking te komen.

Aansprakelijkheidsstelling gemeente

Op de veiling in 2016 is de betreffende kavel aangekocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Nu dit (momenteel) niet mogelijk is op het perceel heeft de gemeente Noordoostpolder de verkoper (Rabobank) en de veilende notaris (Nijsingh) aansprakelijk gesteld voor alle hier uit voortvloeiende schade. De schade die ontstaat in dit dossier trachten wij als gemeente te verhalen bij deze verkopende partijen van destijds (Rabobank/Nijsingh). Omdat we nu nog midden in de procedures zitten is het schadebeeld nog niet inzichtelijk.

Communicatie

Beide procespartijen hebben op 28 september 2021 verzocht om aanhouding van de procedure. Als gemeente hebben wij daar in tegen verzocht om door te procederen omdat de gemeente en de betrokken bewoners belang hebben bij een spoedig eindvonnis. Het gerechtshof heeft op 14 oktober 2021 besloten de zaak wederom aan te houden tot 27 september 2022. Tegen die datum zal het gerechtshof opnieuw een beslissing nemen over de voortgang van de procedure.

De uitkomst van deze procesbeslissing is niet de uitkomst waar wij ons als gemeente voor hebben ingezet. Omdat er veel vragen leven onder de betrokken bewoners zien wij als gemeente het als onze plicht om hier actief met de betrokkenen over te communiceren. De gemeente informeert de belanghebbenden dan ook per brief over de stand van zaken van de hoger beroepsprocedure.

Marknesse Zuid fase 4, kavel Muijlwijk

Schetsontwerp

Op 24 september 2021 is het schetsontwerp van kavel Muijlwijk in de jaarvergadering van Marknesse gepresenteerd. Het ontwerp is enthousiast ontvangen. Tijdens de presentatie zijn de bewoners erop geattendeerd dat zij een vragenlijst digitaal en online kunnen invullen over hun woonwensen. De eerste geïnteresseerden hebben zich al gemeld voor een kavel.

Planning

De planning van de ontwikkeling van Marknesse Zuid fase 4 is te onderscheiden in een planologische fase en een uitvoeringsfase.

De planologische fase omvat de uitwerking van het bestemmingsplan. De planning van het bestemmingsplan is:

Medio november 2021 tot begin januari 2022 terinzagelegging

februari/maart 2021

Vaststelling door de gemeenteraad

De uitvoeringsfase omvat de start van het de uitgifte, bouwrijp maken van de grond:

Q2-Q3 2022

Loting/uitgifte van de kavels

Q1-Q2 2022

voorbereiding en aanbesteding bouwrijp maken

Q2-Q4 2022

Bouwrijp maken

Q4 2022/Q1 2023

oplevering bouwrijpe kavels

Q2/Q3 2023

start bouw

Tot slot

Heeft u naar aanleiding van deze memo vragen of opmerkingen, dan kunt u met betrekking tot fase 3 contact opnemen met Tamara van Aarle (06-48134706 of per email t.vanaarle@noordoostpolder.nl) of voor fase 4 met Norman van der Ende (0527-633478 of per email n.vanderende@noordoostpolder.nl).