

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 28186-2025

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	BOR & PM
Datum	:	24 juni 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Hans Olthof

BIJLAGEN:
-
AFSTEMMING MET
☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP
De Meente Noord - kavelverkoop kavels 3 en 4

BESLUIT burgemeester en wethouders om in te stemmen met:

1. Het voorlopig gunnen van bedrijfskavels 3 en 4 aan Wesselink-Hofs en onderzoeken of met deze partij een verkoopovereenkomst gesloten kan worden.
2. Het intrekken van de hoger beroep procedure tegen Wesselink-Hofs.

SAMENVATTING

Op 13 mei besloot het college om hoger beroep in te stellen tegen het vonnis van de Rechtbank Overijssel van 30 april 2025. Dit was vanwege de gevolgen voor de verkoopprocedure en de financiële impact voor de gemeente. Inmiddels heeft het college besloten om kavels 3 en 4 op De Meente Noord voorlopig te gunnen aan Wesselink-Hofs, met de intentie om het verkooptraject met deze partij succesvol af te ronden. In lijn hiermee wordt de hoger beroepsprocedure ingetrokken.

AANLEIDING

In november 2024 organiseerde de gemeente Olst-Wijhe een openbare verkoopprocedure voor kavels 3 en 4 op bedrijventerrein De Meente Noord. Een reservekandidaat heeft bezwaar gemaakt tegen de uitslag van deze procedure en een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente. Op 30 april 2025 heeft de voorzieningenrechter in het voordeel van de reservekandidaat geoordeeld. Het vonnis van de voorzieningenrechter was verrassend en niet in lijn met de verwachtingen. De rechter heeft niet geoordeeld over het verweer van de gemeente dat, zelfs als de voorlopige gunningsbeslissing niet in stand blijft, de gemeente op basis van de verkoopprocedure de procedure kan intrekken en de kavels opnieuw kan uitgeven. Vanwege de impact van het vonnis op de verkoopprocedure en de financiële gevolgen voor de gemeente, is hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van de rechter.

Er is onderzocht of met de twee kandidaten voor kavels 3 en 4 (The Inside en Wesselink-Hofs) afspraken gemaakt konden worden. De onderhandelingsgesprekken hiervoor en een aanvullende Didampublicatie (met risico bezwaren door andere ondernemers) vragen een lange(re) doorlooptijd. The Inside had een open grondhouding ten aanzien van de vraag maar heeft laten weten dat ze niet kunnen meewerken aan een alternatieve oplossing vanwege de vrees (terecht) voor vertraging van de uitbreidingsplannen.

Met het oog op het vervolg is met de advocaat besproken of de gemeente het hoger beroep wil doorzetten of dat zij (toch) besluit om, conform het vonnis, de kavels voorlopig te gunnen aan Wesselink-Hofs.

Daarbij moet worden bedacht dat het hoger beroep in feite neerkomt op het intrekken van de huidige selectieprocedure, zodat kavels 3 en 4 opnieuw kunnen worden aangeboden via een nieuwe procedure. De gemeente kan de kavels dan opnieuw op de markt brengen, waarbij iedereen weer kan meedingen.

Daar staat tegenover dat met het hoger beroep de nodige tijd is gemoeid. Tijd waarin de gemeente deze twee kavels niet kan uitgeven en ten aanzien van deze kavels dus geen verkoopopbrengst kan realiseren. Met name dat laatste zal in het kader van de grex relevant zijn. Indien de gemeente uitvoering geeft aan het vonnis kan zij de kavels 3 en 4 mogelijk wel op korte termijn verkopen (namelijk aan Wesselink-Hofs of als deze vervolggesprekken niet slagen: alsnog aan The Inside) en ten aanzien van die kavels dus wel verkoopopbrengst realiseren.

BEOOGD RESULTAAT

Voorlopig gunnen van bedrijfskavels 3 en 4 aan Wesselink-Hofs met de intentie om het verkooptraject met deze partij succesvol af te ronden. Daarbij een regeling met de kandidaat te treffen mocht het proces onverhoopt niet resulteren in een koopovereenkomst. Het moet de gemeente dan vrij staan om de kavels aan de reservekandidaat aan te bieden. De hoger beroepsprocedure wordt dan ingetrokken.

KADER

- Vonnis rechtbank Overijssel d.d. 30-04-2025
- Verkoopprocedure De Meente Noord

ARGUMENTEN VOOR

- Vanwege het vonnis van de rechtbank en de opgelegde dwangsom kunnen we de lopende procedure niet stopzetten en een nieuwe procedure opzetten (ondanks dat dit in de verkoopprocedure stond).
- Een hoger beroepsprocedure kost veel tijd. In die tijd kan de gemeente de kavels niet verkopen en dus geen opbrengst realiseren. De al verlieslatende grex wordt alleen maar negatiever.
- Het is vooraf niet bekend of hoger beroep gunstig uitvalt voor de gemeente.
- Gemeente kan Wesselink-Hofs niets anders bieden. Nieuw bedrijventerrein laat op zich wachten. En ook dan geldt de toepassing van de Didam-regels.
- Door de kavels voorlopig te gunnen aan Wesselink-Hofs kunnen we door met de verkoop van deze bedrijfskavels waardoor de grex niet langer dan nodig door blijft lopen.

ARGUMENT TEGEN

- The Inside kan zijn bedenkingen uiten tegen deze voorlopige gunning en gerechtelijke stappen ondernemen. De kans dat hij succesvol gaat procederen is klein vanwege de gerechtelijke uitspraak die voorligt.
- Voorlopige gunning aan Wesselink-Hofs betekent niet automatisch dat we er met deze partij uitkomen. Als we het hoger beroep intrekken staat het de gemeente vanwege het vonnis dat nu voorligt (met bijbehorende dwangsom) niet per definitie vrij dat we de kavels kunnen aanbieden aan de reservekandidaat, The Inside. Hiervoor moet er een regeling worden getroffen met Wesselink-Hofs. Kort gezegd: afspreken dat indien en zodra bij het doorlopen van de verkoopprocedure met Wesselink-Hofs duidelijk is geworden dat met hem geen koopovereenkomst tot stand komt, het i) de gemeente vrijstaat om over te gaan tot gunning van de kavels aan de reservekandidaat en ii) Wesselink-Hofs afstand doet van de eventuele bevoegdheid tot executie van het vonnis die in dat geval zou bestaan, waaronder het maken van aanspraak op betaling van de dwangsom voor zover die op grond van het vonnis zou zijn verschuldigd.

RISICO'S

- Bedrijfsactiviteiten die minder goed passen bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Het inschrijfformulier van Wesselink-Hofs maakt echter onderdeel uit van de verkoopovereenkomst. Bij verkoop gaat de gemeente er dan ook vanuit dat er wordt gerealiseerd wat daarop door de kandidaat is aangegeven.
- Bedenkingen door The Inside op de voorlopige gunningsbeslissing.
- Het vonnis zoals dat nu voorligt, zou de gemeente in potentie kunnen belemmeren om deze kavels uiteindelijk te verkopen, en wel op het moment dat het proces met Wesselink-Hofs onverhoopt niet zou resulteren in een koopovereenkomst. De gemeente wil daarom graag op dit punt een regeling treffen met Wesselink-Hofs. Kort gezegd: afspreken dat indien en zodra bij het doorlopen van de verkoopprocedure met Wesselink-Hofs duidelijk is geworden dat met hem geen koopovereenkomst tot stand komt, het i) de gemeente vrijstaat om over te gaan tot gunning van de kavels aan de reservekandidaat en ii) Wesselink-Hofs afstand doet van de eventuele bevoegdheid tot executie van het vonnis die in dat geval zou bestaan, waaronder het maken van aanspraak op betaling van de dwangsom voor zover die op grond van het vonnis zou zijn verschuldigd.

FINANCIËN

Niet naleven van het vonnis van de rechtbank heeft impact op de verkoopprocedure en de financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeente heeft inmiddels stappen ondernomen om delen van de uitspraak na te leven.

COMMUNICATIE

Partijen en de gemeenteraad worden over het besluit geïnformeerd.

PLANNING EN UITVOERING

Na het collegebesluit volgt de voorlopige gunning aan Wesselink-Hofs met daarbij ook berichtgeving aan The Inside.