

Voornemen tot verkoop van grond door Wageningen Universiteit/Wageningen University, locatie De Dreijen (fase 2) te Wageningen

30 november 2022

Voornemen tot verkoop

Wageningen Universiteit/Wageningen University (hierna: WU) heeft het voornemen om een deel van De Dreijen (fase 2) te verkopen, zijnde het terrein met opstallen, kadastraal bekend gemeente Wageningen sectie E nummers 5612, 6131 (gedeeltelijk) en 4406 (gedeeltelijk), gezamenlijk ter grootte van ongeveer 10,66 hectare, aan Gebroeders Blokland Ontwikkeling en Bouw B.V. (hierna: Blokland), gevestigd te Hardinxveld Giessendam.

Blokland is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van WU is Blokland de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de herontwikkeling van De Dreijen (fase 2) en de daaruit voortvloeiende verkoop in de zin van het zogenaamde Didam-arrest. Hiervoor is het volgende van belang.

WU is eigenaar van het gebied plaatselijk bekend als De Dreijen te Wageningen. In verband met het vertrek van het onderwijs van De Dreijen naar Wageningen Campus, is WU al geruime tijd bezig met de herontwikkeling en verkoop van De Dreijen. Een deel van de gebouwen op De Dreijen wordt thans nog gebruikt als reservecapaciteit voor onderwijs en tijdelijke studentenhuisvesting, is verhuurd of geconserveerd en/of in tijdelijk beheer gegeven om vandalisme en kraken te voorkomen. Als gevolg van dit (voortgezet)gebruik is een deel van De Dreijen de komende jaren niet direct beschikbaar voor herontwikkeling. Voor WU is daarom een flexibele ontwikkelings- en verkoopstrategie van belang. Daarnaast is voor een organisatie als WU met een bijzondere rol in de gemeente Wageningen van belang dat de herontwikkeling en verkoop van De Dreijen moet aansluiten bij haar reputatie en strategie op het gebied van o.a. duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid.

Voormelde randvoorwaarden welke WU stelt aan de herontwikkeling en verkoop van De Dreijen (fase 2) vraagt om een ontwikkel- en kopende partij welke beschikt over een bijzondere combinatie van conceptueel vernieuwend vermogen, ontwikkelkracht en technische en financiële bekwaamheid. Blokland voldoet hier aan en heeft aantoonbare kennis en ervaring met dit soort binnenstedelijke en duurzame woningbouw. Ook beschikt Blokland over voldoende financiële en economische draagkracht om voormelde wensen van WU uit te kunnen voeren.

Blokland heeft reeds in 2018 op eigen initiatief een uniek plan gepresenteerd aan WU, welk plan aansluit bij voormelde wensen. Het plan bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling en realisering van een aantrekkelijk en duurzaam woningbouwprogramma. Bij dit plan zijn de fases, tuinen genoemd, over de bestaande bebouwing gelegd, waarmee de vereiste flexibele ontwikkeling en verkoop mogelijk wordt gemaakt. Op 10 september 2018 zijn WU en Blokland exclusiviteitsafspraken aangegaan, waarbij Blokland in de gelegenheid is gesteld haalbaarheidsanalyses en stedenbouwkundige visies te laten opstellen. De uitkomsten hiervan waren voor partijen aanleiding om op 15 juli 2020 een intentieovereenkomst aan te gaan, ter uitvoering waarvan WU voornemens is een ontwikkel- en koopovereenkomst aan te gaan met Blokland.

Vanaf 2018 is de gemeente Wageningen betrokken bij voormeld plan. In de woningmarktstrategie van de gemeente Wageningen is al geconstateerd dat om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien er op bepaalde locaties in Wageningen zal moeten worden geïntensiveerd. De locatie De Dreijen is een van de locaties waar intensiever gebouwd kan worden. Om aan de woningbouwopgave te voldoen heeft de gemeente Wageningen aangegeven het plan van Blokland positief te omarmen.

WU, Blokland en de gemeente Wageningen hebben sinds 2018 aanzienlijke kosten en tijd geïnvesteerd om voormeld plan nader uit te werken en daarvoor het nodige draagvlak te verwerven. In samenwerking met de gemeente Wageningen is intensief gewerkt aan de verdere planvorming, waarin de door de gemeente aangenomen woningstrategie en doelgroepen verordening zijn meegenomen voor de programmatische en ruimtelijke invulling van De Dreijen fase 2. Blokland is daarnaast een financieel gezond bedrijf en niet afhankelijk van derden bij het aangaan van verplichtingen voor het ontwikkelen en realiseren van complexe woningbouw opgaven. WU geeft met het voornemen tot voormelde verkoop aan Blokland uitvoering aan de reeds bestaande contractuele afspraken met Blokland en het planologische traject waar al sinds 2018 aan wordt gewerkt met de gemeente Wageningen. Ook gezien de gemeentelijke en landelijke opgave voor woningbouw is een vertraging in het thans lopende traject niet wenselijk.

WU wenst de gronden en de daarop aanwezige gebouwen te verkopen, de gemeente Wageningen wenst een ontwikkeling van de gronden zoals door Blokland ontworpen en voorbereid, waardoor ervan uitgegaan kan worden dat Blokland de enige partij is waaraan de gronden op de kortst mogelijke termijn verkocht kunnen worden met een maximale 'fit' op basis van gemeentelijk kader (o.a. woningmarktstrategie), snelheid en inpasbaarheid (draagvlak).

Gelet op het voorgaande is WU van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de herontwikkeling voor De Dreijen 2 en de daar daaruit voortvloeiende verkoop van voormelde gronden, namelijk Blokland.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 30 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan vastgoed@wur.nl onder vermelding van "Reactie voorgenomen verkoop De Dreijen, fase 2". Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan secretariaat.venh@wur.nl te verzenden onder vermelding van "Reactie voorgenomen verkoop De Dreijen, fase 2".

Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. WU en Blokland zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

WU publiceert dit voornemen op haar website en in het dagblad De Gelderlander. Met deze publicatie geeft WU uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de afdeling Vastgoed & Huisvesting via secretariaat.venh@wur.nl