

## TOEZEGGINGEN EN MOTIES

|                    |                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Nummer             | : 105-505                                                               |
| Onderwerp          | : Afhandeling toezegging in het kader van de Koopovereenkomst Galgeriet |
| Portefeuillehouder | : Theo van Eijk                                                         |
| Contact            | : Projectteam Galgeriet                                                 |
| Datum              | : 24 februari 2022                                                      |

---

Tijdens de raadsvergadering van 17 februari jongstleden heeft de heer Van Eijk u, namens het college, de onderstaande toezeggingen gedaan. Per toezegging treft u de bijbehorende afhandeling aan.

***Het college zegt toe de raad te informeren over de voorwaarden van de subsidiebeschikking Galgeriet, waaronder de verstrekking van de subsidie aan marktpartijen, voor de raadsvergadering van 3 maart.***

De subsidiebeschikking is met raadsdocument 105-471 reeds aan u verstrekt, meer informatie aangaande de subsidie woningbouwimpuls en voorwaarden vindt u op: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>.

Gezien de behandeling in uw voorbereidende raad, aangaande de verstrekking van de subsidie aan marktpartijen, hebben wij er bovendien voor gekozen om artikel 16.2 van de Koopovereenkomst op dit onderdeel verder aan te scherpen. Door na de vermelding 'in plaats van 40%' toe te voegen "en (iii) indien de bouw is gestart".

***Het college zegt toe om voor de raadsvergadering van 3 maart de raad te informeren waarom de aanbesteding van de TEO (Galgeriet) pas na het tekenen van de koopovereenkomst kan plaatsvinden.***

Daaraan liggen twee redenen ten grondslag. Allereerst is het noodzakelijk dat er zekerheid is over het aantal woningen dat we gaan bouwen, want daarop wordt de capaciteit van de TEO gebouwd. Wijzingen achteraf leiden daarbij tot mogelijke financiële risico's. Daarnaast is het belangrijk dat inrichting van de openbare omgeving bekend is, omdat daardoorheen de benodigde leidingen komen te liggen. Wanneer de Koopovereenkomst getekend is kan het proces van aanbesteding TEO verder worden doorlopen.

***Het college zegt toe om de raad te informeren op welke wijze de bekendmaking van de intentie van verkoop van gronden van Galgeriet wordt gedaan (conform het Didam-arrest).***

De wijze waarop dit moet gebeuren volgt niet uit het Hoge Raad arrest. Onze juridisch adviseur adviseert, mede omdat meer gemeenten dat doen en er al langjarig wordt samengewerkt met GR, te volstaan met een publicatie op de website. Waarbij aan potentiële gegadigden een (verval)termijn van minimaal 20 tot 30 dagen wordt gegund om zich bij de gemeente te melden als gegadigde en gemotiveerd aangegeven moet worden waarom deze gegadigde zich niet kan verenigen met het voornemen tot verkoop.

Het proces om de vervolg te geven op artikel 18.1 uit de Koopovereenkomst hebben wij als bijlage toegevoegd.

***Het college zegt toe de marktconformiteitstoets inzake de koopovereenkomst Galgeriet naar de raad toe te zenden (of ter inzage te leggen).***

Deze is reeds op 22 februari jongstleden vertrouwelijk aan u verstrekt.

Tot slot willen wij u meegeven dat wij op basis van het gelijkheidsbeginsel aan marktpartijen hebben voorgesteld om niet langer een specifieke supermarkt te benoemen en artikel 17.1 van de Koopovereenkomst te wijzigen in: "In aanvulling op het bepaalde in artikel 16.2.2 van de Realisatieovereenkomst geldt dat een supermarkt in een segment naar keuze mag worden gerealiseerd zonder dat boetes etc. verschuldigd zijn.

## Proces in het kader van het Didam-arrest effect

Uit het Didam-arrest vloeit voort dat het gelijkheidsbeginsel vereist dat als er (naar verwachting) meerdere (potentiële) gegadigden zijn voor de koop van gemeentelijk onroerend goed (zoals bouwgrond), dat de gemeente dan een selectieprocedure moet organiseren. Deze mededingingsruimte hoeft niet geboden te worden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden - op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria - dat er slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking komt (de Hoge Raad definieert niet wat een 'serieuze' gegadigde is). In dat geval moet de gemeente het voornemen tot 1-op-1 verkoop wel gemotiveerd kenbaar maken, zodat iedereen daar kennis van kan nemen.

Bij het opstellen van de concept overeenkomst is de aanname gedaan door partijen dat GR gekwalificeerd is als enige serieuze gegadigde. Aldus zal het voornemen tot verkoop kenbaar moeten worden gemaakt.

### **Wat gaan we doen, gelet op art. 18.1.**

#### **Stap 1: Objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststellen die de conclusie kunnen rechtvaardigen dat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat GR de enige serieuze gegadigde is**

In het geval van het project Galgeriet kunnen de volgende criteria als objectief, toetsbaar en redelijk worden gezien, zodat op grond daarvan beargumenteerd zou kunnen worden dat GR (redelijkerwijs) de enige serieuze gegadigde is:

- (i) GR heeft vastgoed/gronden in het gebied verworven (en is daarmee een natuurlijke partij voor de gemeente om mee samen te werken):
- (ii) GR werkt al jarenlang samen met de gemeente aan de planvorming op basis van achtereenvolgens gesloten overeenkomsten (die ook de gemeente moet nakomen) en heeft de nodige (onderzoeks)kosten gemaakt, en;
- (iii) Al die tijd heeft zich nimmer een andere partij gemeld als (serieuze) gegadigde (anders dan naar aanleiding van het Didam-arrest, maar dat lijkt eerder een gevolg te zijn van de uitspraak, dan dat zo'n partij werkelijk serieus is (hetgeen had kunnen blijken uit een concreet ontwikkelingsvoorstel).

#### **Stap 2: Het voornemen tot verkoop kenbaar maken voor eenieder**

De wijze waarop dit moet gebeuren volgt niet uit het Hoge Raad arrest. Onze juridisch adviseur adviseert, mede omdat meer gemeenten dat doen en er al langjarig wordt samengewerkt met GR, om te volstaan met een publicatie op de website. Waarbij aan potentiële gegadigden een (verval)termijn van minimaal 20 tot 30 dagen wordt gegund om zich bij de gemeente te melden als gegadigde en gemotiveerd aangegeven moet worden waarom deze gegadigde zich niet kan verenigen met het voornemen tot verkoop. Een voorbeeld van een dergelijke publicatie vindt u, via de volgende link naar een website van de gemeente Rotterdam: <https://www.bouwenaanrotterdam.nl/bekendmaking-enkelvoudige-gunning-gemeenteground>

### **Stap 3: Gegadigden toetsen aan criteria en omschreven acties ondernemen**

Indien zich wel één of meerdere partijen melden, dan toetst het college of deze partij(en) voldoen aan de gestelde criteria zoals bedoeld bij stap 1.

Indien er niet voldaan wordt aan de gestelde criteria dan wordt deze partij(en) schriftelijk bericht dat deze niet in aanmerking kom(t)(en) voor koop.

Deze partij(en) krijgen een termijn van 20 tot 30 dagen om de kwestie aan de rechter voor te leggen (zie factsheet onder 6).

Wordt dat niet gedaan, dan de in art. 18.1 bedoelde herbevestiging sturen aan GR, waarmee de opschortende voorwaarde is vervuld.

Wordt er wel een procedure gestart/aangekondigd: overleggen met GR, processtukken afwachten en alsdan handelen naar bevind van zaken na overleg

Indien een partij wel voldoet aan één of meerdere criteria dan treedt de koop niet in werking en gaan GR en college in overleg over de ontstane situatie. De betrokken gegadigde(n) krijgt dat de gemeente zich beraadt op de ontstane situatie.