

D22-206117 Gemeente Aalsmeer Kennisgeving voornemen tot verkoop en levering van bedrijfskavels gelegen in het plangebied Green Park Aalsmeer en bekendmaking van vindplaats aangeboden bedrijfskavels

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer maken hierbij eenmalig bekend dat zij voornemens zijn om de gemeentegrond bestemd voor de uitgifte van bedrijfskavels gelegen in het plangebied van Green Park Aalsmeer te verkopen en te leveren aan Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. (GPAG). Voorts geven burgemeester en wethouders hierbij eenmalig kennis van de vindplaats van de aangeboden bedrijfskavels in Green Park Aalsmeer.

Plangebied

Het verouderde glastuinbouw productiegebied gelegen in Aalsmeer, direct langs de verlegde Provincialeweg N201 en nabij de sierteeltmarktplaats van Royal FloraHolland Aalsmeer (de bloemenveiling) en luchthaven Schiphol, wordt getransformeerd naar een modern gemengd bedrijvenpark "Green Park Aalsmeer". Green Park Aalsmeer is inclusief de nieuwe N201 circa 189 hectare groot. Van dit gebied wordt 126 hectare door Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. (GPAG) ontwikkeld.

GPAG

GPAG is in 2004 opgericht door de gemeenten Uithoorn en Aalsmeer. De gemeenten zijn ieder voor 50% aandeelhouder. Er is sprake van een samenwerking van 2 gemeenten door middel van een privaatrechtelijke rechtspersoon.

Sok 2007

In 2004, met daarop een wijziging in 2007, is de gemeente Aalsmeer met GPAG een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan (Sok 2007). In de Sok 2007 zijn partijen overeengekomen dat de gemeente Aalsmeer de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein aankoopt. GPAG maakt de gronden in opdracht van de gemeente Aalsmeer bouwrijp en woonrijp. De gronden die bestemd zijn voor openbaar gebied blijven in eigendom van de gemeente Aalsmeer en/of worden, afhankelijk van de bestemming/gebruik, overgedragen aan de Provincie of het Hoogheemraadschap. De gronden die bestemd zijn voor bedrijfskavels worden door de gemeente Aalsmeer tegen kostprijs verkocht aan GPAG. De kostprijs dekt alle kosten die de gemeente Aalsmeer moet maken voor verwerving, opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen en bouw- en woonrijp maken. De gemeente Aalsmeer verwerft gronden in de overdrachtsbelasting sfeer en levert deze vervolgens aan GPAG in de omzetbelasting sfeer. Vanwege de positie van de gemeente in het regime van de overdrachtsbelasting, drukken de kosten daarvan niet op de transformatie. De gemeente Aalsmeer treedt derhalve op als een zogenoemde "grondbank" voor GPAG. GPAG verkoopt de uitgeefbare gronden tegen commerciële prijzen aan derden. Levering vindt plaats na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en geschiedt als een ABC-levering. De gemeente levert aan GPAG (AB-levering) en GPAG levert de bedrijfskavel door aan de bedrijven die zich daar willen vestigen (BC-levering).

Een serieuze gegadigde

De uitgeefbare gemeentegrond gelegen binnen het plangebied Green Park Aalsmeer maakt integraal onderdeel uit van de ontwikkeling van het bedrijvenpark en wordt als onderdeel daarvan aan GPAG verkocht en geleverd op grond van de afspraken in de Sok 2007. De gemeente Aalsmeer houdt de gronden gelegen binnen Green Park Aalsmeer voor GPAG. Deze aangekochte uitgeefbare gronden worden voorafgaand aan de juridische eigendomsoverdracht reeds economisch geleverd aan GPAG. In het jaar van verwerving betaalt GPAG daarvoor 90% van de koopsom aan de gemeente Aalsmeer bij de jaarlijkse afrekening tussen GPAG en de gemeente Aalsmeer. Op het moment dat de bouwkaavel wordt geleverd door GPAG aan een derde wordt de resterende 10% van de koopsom aan de gemeente Aalsmeer voldaan.

Door de gemaakte afspraken is er maar één serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de verkoop van de betreffende percelen, te weten GPAG. Uitsluitend door verkoop aan deze partij wordt bereikt dat er een integrale ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt overeenkomstig de door de gemeente Aalsmeer vastgestelde bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige verkavelingen die daarop worden gebaseerd.

Gezien het hiervoor gestelde is de gemeente Aalsmeer van oordeel dat zij op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria bij deze grondverkoop geen mededingingsruimte hoeft te bieden, omdat alleen GPAG als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De gemeente Aalsmeer heeft de betreffende gronden aangekocht op grond van de afspraken zoals vastgelegd in de Sok 2007,

zonder deze overeenkomst zou de gemeente Aalsmeer in principe niet tot verwerving en de daarop volgende uitgifte zijn overgegaan.

Verkopen bedrijfskavels

GPAG, die als verkoper van de bedrijfskavels optreedt, is een privaatrechtelijke rechtspersoon. Bij de verkoop van bedrijfskavels wordt echter wel ruimte geboden voor mededinging. Beschikbaarheid van kavels is publiekelijk kenbaar en geïnteresseerde partijen kunnen zich melden bij GPAG om in gesprek te treden over een passende ontwikkeling binnen het bedrijventerrein. De ontwikkeling kent een gefaseerd karakter, vanwege het moeten aankopen van gronden en het bouw- en woonrijp maken van de verschillende delen van het bedrijventerrein voordat uitgifte kan plaatsvinden. Er is geen sprake van een directe uitgifte van het gebied in één fase. De totale ontwikkeling bevindt zich op dit moment in de afrondende fase.

Op de website van de gemeente Aalsmeer en op de website van Schiphol Area Development Company (SADC), die optreedt als uitvoerend directeur van GPAG, worden de beschikbare bedrijfskavels door GPAG aangeboden. De criteria voor vestiging op het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer zijn opgenomen in de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor het plangebied. Gunning vindt plaats op volgorde van aanmelding. De bedrijfskavel wordt vervolgens op maat gemaakt naar de behoefte van de betreffende gegadigde. Na ondertekening van de reserverings/koopovereenkomst wordt door de gegadigde een bouwplan ontwikkeld en een vergunning aangevraagd waarna de gemeentegrond wordt geleverd aan GPAG. GPAG levert de bedrijfskavel aan de gegadigde. Terzake wordt verwezen naar de website van SADC/GPAG: <https://www.sadc.nl/beschikbare-kavels-bedrijven/green-parkaalsmeer/bedrijfskavels-te-koop>. Al vanaf de aanvang van de ontwikkeling wordt op deze wijze door GPAG geacteerd.

Wachttijd/kort geding

Bent u het niet eens met de deze (voorgenomen) verkopen en leveringen van de gemeente Aalsmeer aan GPAG, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Amsterdam, Afdeling privaatrecht, teams handel, insolventie, kort geding en familie, Postbus 84500, 1080 BN Amsterdam. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het per e-mail opsturen van de conceptdagvaarding aan mr. D. Hesselink (d.hesselink@amstelveen.nl).

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).