

## PUBLICATIE VERKOOP I.V.M. BOUWCLAIM BOUVERIJEN-WOONAKKER

*publicatiedatum: 5 juli 2023 (reageren binnen 20 kalenderdagen)*

Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen, gelet op het gelijkheidsbeginsel kennisgeven van het voornemen tot verkoop van onroerende zaken indien zij van oordeel zijn dat hiervoor slechts een serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Gemeente Breda ('de gemeente') is voornemens om de gronden zoals aangegeven op bijgaande tekeningen, gelegen in de deelplannen 7C en 7D van Bouverijen en het projectgebied Woonakker (beide in Teteringen), onderhands te verkopen aan ontwikkelaars BPD Ontwikkeling B.V. en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. Naar het oordeel van de gemeente zijn deze beoogde kopers op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komt voor de hiervoor vermelde verkoop.

### *Motivering*

De gemeente wil een gebiedsontwikkeling tot stand brengen in het projectgebied Woonakker te Teteringen. Deze ontwikkeling bestaat uit de realisatie van in totaal circa 550 woningen in verschillende (prijs)categorieën. De gebiedsontwikkeling Woonakker is van essentieel belang om de toenemende woningbehoefte in Breda te faciliteren. De gemeente zal de grondexploitatie ten behoeve van deze ontwikkeling zelf uitvoeren, inhoudende dat zij de betreffende gronden bouw- en woonrijp zal maken en vervolgens bouwrijpe kavels zal uitgeven en de openbare ruimte zal aanleggen.

Van belang is dat een significant deel van het projectgebied Woonakker (omstreeks 35%) in eigendom is van voornoemde partijen en dat hun grondposities op relevante locaties in het projectgebied zijn gepositioneerd. De gebiedsontwikkeling Woonakker kan daarom niet worden uitgevoerd zonder de medewerking van die partijen. Zij hebben zich bereid verklaard om hun gronden in eigendom aan de gemeente over te dragen, in ruil voor een (daarmee in verhouding staande) bouwclaim op de betreffende gronden dan wel gronden in de directe omgeving daarvan. De gemeente is bereid geweest deze bouwclaim te verlenen omwille van het mogelijk maken van het de gebiedsontwikkeling Woonakker, met dien verstande dat de respectievelijke grondtransacties onder marktconforme voorwaarden zullen plaatsvinden en de bouwclaim in verhouding staat tot de bestaande grondpositie van de ontwikkelaars binnen het projectgebied Woonakker. De gronden die de gemeente in dit kader aan BPD en Van Wanrooij wil verkopen omvatten een deel van de woningbouwopgave in het projectgebied Woonakker, alsmede gronden in de deelplannen 7C en 7D van Bouverijen. Het overige deel van de gronden ten behoeve van de woningbouwopgave in Woonakker wordt door de gemeente in samenwerking met nader te bepalen derden tot ontwikkeling gebracht. De gronden ten behoeve van koopwoningen in het projectgebied Woonakker die niet onder voornoemde bouwclaim vallen zullen op een later moment middels een openbare selectieprocedure in de markt worden gezet.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat BPD Ontwikkeling B.V. en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt. Zij hanteert daarbij de volgende criteria:

- I. De gemeente wil de gronden verkopen met als doel dat hiermee de gebiedsontwikkeling Woonakker in Teteringen mogelijk wordt gemaakt. Meer specifiek wil zij de gronden verkopen aan partijen die over een (significante en relevante) grondposities beschikken in het projectgebied Woonakker en die – in ruil voor de onderhavige verkoop – bereid zijn die grondposities aan de gemeente over te dragen;
- II. De gemeente wil de gronden verkopen aan partijen die over de benodigde financiële draagkracht en technische ervaring en deskundigheid beschikken om de daarop voorziene ontwikkeling te realiseren. Naar het oordeel van de gemeente zijn de beoogde kopers daarmee de enige serieuze gegadigden die in aanmerking komt voor de hiervoor beoogde onderhandse verkoop van gronden. De beoogde kopers zijn op dit moment immers de eigenaar van een groot deel van de gronden waarop de beoogde gebiedsontwikkeling Woonakker zal gaan plaatsvinden. Zonder de overdracht van deze eigendommen aan de gemeente en de benodigde (financiële) investering door specifiek deze beoogde kopers kan een integrale gebiedsontwikkeling in Woonakker niet tot stand komen.

---

De eigendommen van de beoogde kopers en hun bereidheid daarin te investeren zijn onlosmakelijk verbonden aan deze gebiedsontwikkeling.

*Vervaltermijn*

Indien u zich niet kunt verenigen met deze voorgenomen onderhandse uitgifte door de gemeente, dan dient u dat binnen 20 dagen na de datum van de onderhavige publicatie kenbaar te maken door een kort geding procedure aanhangig maken bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter van de rechtbank Breda. In dat geval dient u de gemeente hiervan onverwijld in kennis te stellen middels betekening van de dagvaarding op het adres van de gemeente. Een digitaal afschrift van de dagvaarding dient u tevens per e-mail aan [contact@breda.nl](mailto:contact@breda.nl) te verzenden.

De bovenstaande termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding vervalt het recht om u tegen het sluiten en uitvoeren van de koopovereenkomst te verzetten en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en de beoogde koper zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na ommekomst van deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn alsnog tegen het voornemen tot verkoop zou worden opgekomen.