

Voorgenomen grondverkoop Bleekvelden 24-26 en Gijzenrooiseweg 15 te Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo, Manche Onroerend Goed BV

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt bekend dat zij voornemens is ten behoeve van de herontwikkeling van De Bleekvelden te Geldrop van bedrijventerrein naar woningbouw op 2 momenten grond wenst te verkopen aan Manche Onroerend Goed BV (hierna: Manche).

Op grond van een arrest van de Hoge Raad op 26 november 2021, het zgn. Didam-arrest, is het voor overheden niet langer zondermeer mogelijk vastgoed een-op-een te verkopen, zoals in casu gewenst is, maar dient in beginsel een openbare selectieprocedure doorlopen te worden, zodat alle gegadigden de kans krijgen het vastgoed te verwerven.

De Hoge Raad heeft een uitzondering gemaakt op bovengenoemde hoofdregel, indien sprake is van "één serieuze gegadigde". Dit is alleen het geval indien bij voorbaat al vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop. In dat geval dient het overheidslichaam het voornemen tot verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Daarbij dient het overheidslichaam te motiveren waarom op grond van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.¹

In dit geval is door de unieke positie van Manche sprake van één serieuze gegadigde. Een selectieprocedure hoeft daarom niet te worden doorlopen voor onderhavige door de gemeente voorgenomen grondverkoop. Het betreft de verkoop van het perceel gelegen aan de Bleekvelden 24-26 (hierna perceel 1) en de verkoop van het perceel gelegen in bedrijventerrein Rielsepark aan de Gijzenrooiseweg 15 (hierna perceel 2). Ter nadere toelichting strekt het volgende.

Allereerst is van belang dat vanuit de woningbouwopgave en de daarmee samenhangende woningbouwimpuls subsidie de gemeente de opgave heeft in het centrum van Geldrop 800 woningen te realiseren. Hiervoor is het project centrumimpuls Geldrop opgestart. De opgave voor de bouw van de 800 woningen heeft als gevolg dat een aantal bestaande bedrijven en instellingen in het gebied verplaatst moeten worden naar andere locaties. Er zijn maar weinig beschikbare locaties voor het vestigen van bedrijven of instellingen in Geldrop. Daarom willen we bij de verkoop van resterende kavels van de gemeente inzetten op dit soort verplaatsers om onze doelstellingen in het centrum te kunnen bereiken. Het perceel Gijzenrooiseweg 15 (perceel 2) willen we in dit licht inzetten om een bedrijfsverplaatsing vanuit De Bleekvelden (perceel 1) mogelijk te maken. Zodoende kan op de achterblijvende locatie woningbouw mogelijk worden gemaakt.

Van doorslaggevend belang bij het een-op-een verkopen van de percelen aan Manche is dat Manche op dit moment het grondeigendom heeft van perceel 1. Om herontwikkeling van de Bleekvelden naar woningbouw mogelijk te maken zal de gemeente perceel 1 van Manche verwerven. De gemeente zal het perceel vervolgens bouwrijp maken. De gemeente levert het bouwrijpe perceel 1 uiteindelijk terug aan Manche. Tegelijkertijd met het sluiten van de koopovereenkomst voor perceel 1 zal tevens een koopovereenkomst voor perceel 2 worden gesloten.

Manche is de enige serieuze gegadigde om perceel 2 van de gemeente te verwerven. Zij voldoet namelijk aan de gestelde selectiecriteria voor perceel 2, zoals vastgesteld door het college op 13 juni jl., zijnde de volgende:

- a. *De te huisvesten onderneming moet passen binnen de vigerende bestemming van perceel 2*
De vigerende bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' past voor een sportschool.
- b. *Het perceel kan alleen verkocht worden aan een onderneming die gelegen is op een locatie binnen het gebied van de centrumimpuls Geldrop.*
Perceel 1 van Manche ligt binnen de centrumimpuls.
- c. *Snelheid van herontwikkeling van de achterblijvende locatie*

1) HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.6.

Manche is voornemens zo spoedig mogelijk zijn sportschool te verplaatsen van perceel 1 naar perceel 2 en ruimte te maken voor de realisatie van betaalbare woningen op perceel 1.

Geconcludeerd mag worden dat Manche voldoet aan de selectiecriteria voor perceel 2.

De gemeente neemt daarbij verder in aanmerking dat het perceel reeds geruime tijd onderhands in stille verkoop is geweest. Er hebben zich tot op heden geen gegadigden gemeld die voldoen aan de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en de overige selectiecriteria. Manche is hiermee de enige gegadigde voor perceel 2. Een-op-een verkoop aan Manche is daarom niet in strijd met het Didam-arrest.

Manche is voornemens zo spoedig mogelijk na deze publicatie perceel 1 te verkopen aan gemeente. Manche verkrijgt middels de koopovereenkomst het recht van eerste koop, nadat de gemeente deze grond bouwrijp heeft gemaakt.

Secundair ontvangt Manche een bouwclaim van 51 woningen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, voor het geval de huidige plannen op perceel 1 geen doorgang kunnen vinden, ofwel minder woningen dan nu voorzien zullen kunnen worden gerealiseerd op perceel 1. Alsdan wordt een bouwclaim verleent voor het aantal woningen dat niet op perceel 1 kan worden gerealiseerd. Aangezien Manche niet akkoord zal gaan met de verkoop van haar grond en een verhuizing van haar sportschool, zonder dat zij deze terug zal kunnen verwerven, of secundair een bouwclaim zal ontvangen, mag worden geconcludeerd dat in casu sprake is van een zodanig verweven integrale, samenhangende ontwikkeling, dat redelijkerwijs moet worden geconcludeerd dat slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de koop van perceel 1. De verkoop en terugkoop door Manche is onderdeel van de afspraken en voorwaarden waaronder Manche bereid is tot verblijfsverplaatsing teneinde woningbouw op perceel 1 mogelijk te maken. Manche verkeert dus ook hier in een unieke positie en is daarmee de enige serieuze gegadigde. Derhalve behoeft een openbare selectieprocedure in dit geval niet te worden gevolgd.

De gemeente is gezien bovenstaande van mening dat uitsluitend Manche BV in aanmerking komt voor aankoop van beide percelen grond, omdat bij voorbaat vaststaat – of redelijkerwijs mag worden aangenomen – dat Manche in verband met zijn unieke positie op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde is.

De overeenkomsten terzake zullen worden gesloten zo spoedig mogelijk na de datum van deze publicatie van het voornemen, tenzij binnen 20 kalenderdagen na publicatie een kort geding tegen dit voornemen aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant in welk geval het aangaan van de overeenkomst zal worden opgeschort tot de rechterlijke uitspraak. Indien wordt nagelaten binnen deze termijn een kort geding aanhangig te maken, wordt geacht dat er afstand is gedaan van dit recht en is de indiener van een kort geding niet-ontvankelijk in zijn vorderingen wanneer alsnog een kort geding aanhangig wordt gemaakt.

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

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van team SBR-Grondzaken van de afdeling Ruimte van de gemeente Geldrop-Mierlo, bereikbaar via telefoonnummer 040 289 38 93.

[1] HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.6.