

Kennisgeving voornemen tot verkoop onroerende zaak (Didam-arrest)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Culemborg maken bekend dat de gemeente Culemborg (*de Gemeente*) het voornemen heeft een koopovereenkomst aan te gaan met Vastgoed Parallelweg West B.V. gevestigd te Culemborg ten aanzien van een perceel grond gelegen aan de Beesdsesweg 7 te Culemborg, kadastraal bekend gemeente Culemborg, sectie C, nummers 2810 (gedeeltelijk) en 2782 (gedeeltelijk), met een gezamenlijke oppervlakte van circa 27.565 m² (*de kavel Beesdsesweg 7*).

Juridisch kader

Deze kennisgeving wordt gedaan met inachtneming van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778 – Didam). Op grond van dit arrest dient een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief, toetsbaar en redelijkerwijs vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Raadsbesluit en beleidskader

De gemeenteraad van Culemborg heeft een besluit genomen over de zogenoemde “verhuiscarrousel” in het kader van de herontwikkeling van de stationsomgeving en de Parallelweg West. Dit raadsbesluit ziet op het gefaseerd verplaatsen van bestaande bedrijven teneinde ruimte te maken voor gebiedsontwikkeling en stedelijke herstructurering.

Daarnaast handelt de Gemeente in overeenstemming met het vastgestelde gemeentelijke grond- en uitgiftebeleid, waarin is bepaald dat gronduitgifte kan plaatsvinden via één-op-één verkoop indien:

- sprake is van een duidelijk omschreven beleidsdoelstelling;
- de verkoop noodzakelijk is voor uitvoering van een vastgesteld programma of raadsbesluit;
- en objectief vaststaat dat slechts één partij redelijkerwijs voor de betreffende uitgifte in aanmerking komt.

Achtergrond en optieovereenkomst

De Gemeente en Vastgoed Parallelweg West B.V. zijn op 8 januari 2026 een optieovereenkomst aangegaan. Deze overeenkomst voorziet erin dat de Gemeente de kavel Beesdsesweg 7 gedurende een bepaalde periode beschikbaar houdt voor Vastgoed Parallelweg West B.V. en aan Vastgoed Parallelweg West B.V. een koopoptie verleent om deze kavel te verwerven. De optietermijn loopt tot en met 31 december 2027.

De optieovereenkomst is gesloten ter uitvoering van het raadsbesluit inzake de verhuiscarrousel. De optieovereenkomst maakt onderdeel uit van een bredere herstructurering van bedrijfsactiviteiten in het gebied, waarbij wordt beoogd het bedrijf MultiDesk Productie B.V. te verplaatsen naar de kavel Beesdsesweg 7. Deze verplaatsing is noodzakelijk in verband met de ontwikkeling van de stationsomgeving en de herontwikkeling van bedrijfsperven aan de Parallelweg West te Culemborg.

Voorgenomen verkoop

Indien Vastgoed Parallelweg West B.V. de koopoptie tijdig uitoefent en aan de in de optieovereenkomst gestelde voorwaarden wordt voldaan, is de Gemeente voornemens de kavel Beesdsesweg 7 te verkopen aan Van Drenth tegen een nader overeen te komen koopprijs en onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de optieovereenkomst en het toepasselijke uitgiftebeleid.

Enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat Vastgoed Parallelweg West B.V. de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van de kavel Beesdsesweg 7. Dit oordeel is gebaseerd op de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria:

- de verkoop maakt onderdeel uit van de uitvoering van een door de gemeenteraad vastgesteld besluit inzake de verhuiscarrousel;
- de verkoop is noodzakelijk voor uitvoering van het gemeentelijke grond- en uitgiftebeleid en de daarin vastgelegde beleidsdoelstellingen;

- tussen de Gemeente en Vastgoed Parallelweg West B.V. is een rechtsgeldige optieovereenkomst gesloten die voorziet in exclusieve beschikbaarheid van de kavel Beesdseweg 7 gedurende de optietermijn;
- de aankoop is onlosmakelijk verbonden met de verplaatsing van bestaande bedrijfsactiviteiten van Vastgoed Parallelweg West B.V. en MultiDesk Productie B.V.;
- Vastgoed Parallelweg B.V. beschikt over een bestaande eigendoms- en bedrijfspositie die vereist is om de integrale herstructurering feitelijk, juridisch en planologisch mogelijk te maken;
- er zijn geen andere partijen die onder gelijke omstandigheden en binnen hetzelfde beleidskader in aanmerking kunnen komen voor de aankoop van de kavel Beesdseweg 7.

Gelet hierop is de Gemeente van mening dat het volgen van een openbare selectieprocedure in dit specifieke geval niet is vereist.

Rechtsbescherming

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen van de gemeente om de kavel Beesdseweg 7 één-op-één te verkopen aan Vastgoed Parallelweg West B.V., dient u binnen 20 kalenderdagen na de datum van publicatie van deze kennisgeving een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Gelderland te Arnhem.

Indien u een kort geding start, verzoekt de gemeente u dit binnen voornoemde termijn van 20 kalenderdagen schriftelijk te melden, bij voorkeur door toezending van een conceptdagvaarding, per e-mail aan de projectleider stedelijke ontwikkeling van de Gemeente.

Vervolg

Indien binnen de genoemde termijn geen kort geding tegen de Gemeente aanhangig is gemaakt, zal het college van burgemeester en wethouders overgaan tot verdere uitvoering van het voornemen en – bij vervulling van de voorwaarden uit de optieovereenkomst – tot het aangaan van de koopovereenkomst met Vastgoed Parallelweg West B.V.

Er liggen geen stukken ter inzage.