

Kennisgeving voorgenomen verkoop van bouwgrond Fazantendonk te St. Willebrord (in het kader van het Didam-arrest)

Voornemen tot verkoop

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rucphen maakt bekend dat zij het voornemen heeft om de volgende onroerende zaak één-op-één te verkopen:

1. **Locatie/Adres:** Fazantendonk ongenummerd te St. Willebrord.
2. **Kadastrale gegevens:** Gemeente Rucphen, sectie D], nummers 8816(deels), 8817 (deels) en 9556 9272 (deels) (ter grootte van circa 2.496 m²).
3. **Beoogde koper:** Somnium Real Estate BV, gevestigd te Rijsbergen.
4. **Beoogde ontwikkeling:** Realisatie van een woningbouwprogramma bestaande uit 15 koopwoningen.

Motivering (Uitzonderingsgrond)

Overeenkomstig de rechtspraak van de Hoge Raad (het Didam-arrest) hoeft een overheidslichaam geen mededingingsruimte te bieden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

De gemeente Rucphen is van mening dat in deze situatie sprake is van één unieke, serieuze gegadigde op basis van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria:

1. **Historische exclusiviteit en gewekt vertrouwen (vóór Didam-arrest):**
De gemeente Rucphen en Somnium Real Estate BV zijn vóór het Didam-arrest (26 november 2021) een exclusief traject gestart voor de herontwikkeling van deze locatie. Gedurende deze precontractuele fase zijn door beide partijen concrete gezamenlijke uitgangspunten verkend en zijn over en weer substantiële inspanningen geleverd. Het beëindigen van deze vergevorderde afstemming in dit stadium zou niet alleen indruisen tegen de destijds opgewekte verwachtingen, maar zou tevens leiden tot onredelijke vertraging in de realisatie van de maatschappelijke opgave en mogelijke juridische complicaties. Gelet op deze langdurige projecthistorie en de reeds verrichte voorbereidingen, beschouwt de gemeente Somnium Real Estate BV als de aangewezen en unieke serieuze gegadigde voor deze locatie.
2. **Gedane investering en projectspecifieke expertise:**
In het kader van de jarenlange samenwerking heeft Somnium Real Estate BV substantieel geïnvesteerd in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Het ontwerp voor de woningen is maatwerk dat specifiek door en voor deze ontwikkelaar is ontworpen in samenspraak met de gemeente. Een andere gegadigde kan deze specifieke, reeds doorontwikkelde blauwdruk niet zonder onredelijke vertraging en kapitaalvernietiging overnemen, waardoor Somnium Real Estate BV feitelijk de enige partij is die het project op korte termijn kan realiseren.
3. **Marktconforme en risicobeperkende voorwaarden:**
Met de beoogde koper zijn marktconforme contractuele en financiële voorwaarden overeengekomen, welke residueel zijn bepaald en zijn gebaseerd op onafhankelijke marktinzichten en adviezen van twee lokale makelaars. Om het risico van marktschommelingen te mitigeren en absolute marktconformiteit te borgen, is in de koopovereenkomst een objectieve nabetalingsregeling opgenomen. Deze zakelijke contractstructuur sluit willekeur of ongeoorloofde bevoordeling uit.

Gelet op deze unieke samenloop van historische exclusiviteit, het vertrouwensbeginsel en de specifieke projectvoorbereiding stelt de gemeente Rucphen vast dat Somnium Real Estate BV de enige serieuze gegadigde is voor de aankoop van deze bouwgrond.

Reactietermijn en vervolg

De gemeente Rucphen zal twintig (20) kalenderdagen na de datum van deze publicatie overgaan tot het definitief sluiten en formaliseren van de koopovereenkomst met Somnium Real Estate BV. Indien een andere partij van mening is dat zij eveneens als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de betreffende bouwgrond, en tegen deze verkoop wenst op te komen, dient deze partij binnen 20 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. Deze termijn is een fatale termijn.

Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakt kort geding vervalt definitief het recht om tegen de voorgenomen transactie op te komen en/of schadevergoeding te vorderen.

