

VERKOOP HOOFDWEG 562-564 IN HOOFDDORP

Registratienummer: 24.059147

Aan De verenigde vergadering Datum 3 juli 2024
Van D&H Datum 28 mei 2024
Onderwerp Verkoop grond Hoofdweg 562-564 te Hoofddorp



Portefeuillehouder: Jan de Vries



Voorgesteld besluit

1. Te verkopen het volle eigendom van vier percelen aan de Hoofdweg 562-564 in Hoofddorp voor een prijs van € 3.181.818,- op basis van kosten koper;
2. De netto verkoopopbrengst ten gunste te brengen van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop.

Context

Rijnland heeft veel grond in eigendom waaronder een aantal grote percelen van gesloten afvalwaterzuiveringen (AWZI's). In Hoofddorp is een dergelijk voormalige AWZI, die al ruim 20 jaar gesloten is. Alleen de dienstwoningen waren nog bewoond (antikraak). De voorgenomen verkoop is nu bijna een feit. Uw vergadering heeft in 2020 nieuw verkoopbeleid vastgesteld (corsanummer 20.004435). Deze verkoop voldoet aan het uitgangspunt: "Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet". Een taxateur heeft de percelen in juni 2023 gewaardeerd op € 2.779.000,- en Rijnland heeft op basis van het taxatierapport de koopprijs vastgesteld op een vanaf prijs van € 2.800.000,-. De gedelegeerde en gemandateerde verkooplid is € 250.000,-. De verkoopprijs is hoger dan dit verkooplid en uw vergadering is om die reden als enige bevoegd te besluiten tot deze voorgenomen verkoop.

Aanvullende toelichting

De verkoop heeft plaatsgevonden door middel van een openbare aanbidding. Na de uitspraak van de Hoge Raad in het zogenaamde Didam-arrest (november 2021) zijn overheden verplicht om bij uitgifte van grond de markt een kans te geven. Dat wil in veel gevallen zeggen dat er een bord-in-de-tuin moet staan. Iedereen moet een kans maken, tenzij op grond van objectieve, redelijk en toetsbare criteria, slechts één partij de meest geschikte kandidaat is. In dit geval is dat niet zo, want er zijn meerdere gegadigden. Wij hebben dit perceel te koop aangeboden via een openbare aanbidding door middel van een online inschrijving. Het enige selectie criterium dat wij hanteerden was de hoogste bieding. De toepasselijke algemene voorwaarden, de concept koopovereenkomst, de integriteitsverklaring en de resultaten uit het bodemonderzoek, maken

onderdeel uit van deze openbare bieding. Vanaf 15 maart tot 5 april had iedereen de mogelijkheid via internet de nodige informatie in te zien en eventueel op te vragen. Op 29 maart was er een mogelijkheid tot bezichtigen. Vanaf 5 april tot 26 april was het voor alle gegadigden mogelijk via internet een bod uit te brengen. Het gebruikte systeem waarborgde absolute geheimhouding totdat de notaris op vrijdagmiddag 26 april jl. de zogenaamde “kluis” open maakte. De notaris heeft een proces-verbaal opgemaakt van alle biedingen en ook vastgelegd of de biedingen voldeden aan de eisen. Alle biedingen waren geldig. De hoogste bidder heeft op 1 mei schriftelijk bevestigd dat hij zijn bod tot en met het besluit van uw vergadering gestand zal doen. Uitgebreide informatie vindt u in de bijgevoegde brochure (bijlage 1).

Rechtszaak

Een partij die (naar nu blijkt) op interim basis werkzaam was bij een zakelijke partij die in 2017 een exclusief recht kreeg om te onderzoeken of de bestemming van het perceel in een meer waardevolle zou kunnen wijzigen, heeft onlangs juridische stappen ondernomen. Na de uitspraak van het Didam-arrest (november 2021) heeft Rijnland aangegeven dat er geen sprake meer kon zijn van exclusiviteit. Deze partij is echter nog steeds van mening dat Rijnland exclusief met die partij moet onderhandelen en verkoop uitsluitend aan deze partij mogelijk is. Op 21 mei heeft een kort geding plaatsgevonden. De rechter heeft alle vorderingen van de andere partij afgewezen en Rijnland in het gelijk gesteld. De belangrijkste overwegingen van de voorzieningenrechter zijn:

- Er is geen verplichting tot dooronderhandelen voor Rijnland.
- Het afbreken van de onderhandelingen was niet onaanvaardbaar. Rijnland was al jarenlang in gesprek met een zakelijke partij die in 2017 een exclusief recht kreeg.
- De beoordeling van de conceptovereenkomsten moeten in het licht van het complete dossier worden bezien en geven geen aanleiding tot een andere beslissing van de rechter.
- Het argument dat de partij heeft geïnvesteerd in diverse onderzoeken en dat het daarom onrechtmatig zou zijn om de onderhandelingen af te breken, wordt niet door de rechter gevolgd.
- Voor wat betreft de rol van de partij geldt dat in het geheel niet is toegelicht dat deze partij dan wel een aan hem verbonden entiteit, enige positie jegens Rijnland heeft verworven, laat staan welke.
- Het belang van Rijnland om vrij over haar eigendom te beschikken, weegt zwaarder dan dat van de partij om, zonder dat daarvoor een rechtsgrond aannemelijk is geworden, exclusief met Rijnland verder te onderhandelen over de verkoop van de locatie.
- De partij is veroordeeld in de proceskosten van het kort geding.

De partij heeft de mogelijkheid om binnen vier weken (twee weken bij spoed) in appel te gaan bij het gerechtshof.

In dat geval heeft de partij de mogelijkheid om deze zaak opnieuw aan de rechter voor te leggen.

Het is afwachten of de partij daarnaast nog een bodemprocedure zal starten. In die rechtszaak kan de partij nieuwe argumenten aandragen. De verwachting is dat hij zich zal richten op het vorderen van schadevergoeding.

Verkoopprocedure

Op 15 maart hebben wij de partij ingelicht over de start van de openbare aanbidding. Voor alle duidelijkheid: de betrokken partij heeft geen bod uitgebracht, hoewel op het moment van sommatie tot exclusief verder onderhandelen (19 april 2024), de mogelijkheid voor een het uitbrengen van een bod nog openstond (sluiting was op 26 april 15:00 uur). De partij die het hoogste bod uitbracht en dat gestand heeft gedaan, is op de hoogte van de rechtszaak.

Tegen het voornemen tot het sluiten van de verkoopovereenkomst kunnen derden bezwaar maken of mogelijk een juridische procedure starten. Voor die situatie hebben wij in de algemene verkoopvoorwaarden een opschortende en ontbindende voorwaarde opgenomen. Als een derde partij een rechtszaak start, wordt de overeenkomst pas van kracht zodra de rechter definitief beslist dat de bezwaren niet geldig zijn. Als de rechter beslist dat de bezwaren wel geldig zijn, dan komt de overeenkomst niet tot stand.

Argumenten

1.1 De verkoop past binnen het verkoopbeleid.

Rijnland heeft als verkoopbeleid “Loslaten waar het kan, vasthouden waar het moet”. Dit uitgangspunt is hier van toepassing. In het kader van het Didam-arrest hebben wij de percelen via een openbare aanbidding aan de markt aangeboden.

1.2 Openbare aanbidding via online informatieverstrekking en bieding werkt.

Voor het eerst bood Rijnland een dergelijk groot terrein door een openbare aanbidding aan. Ook maakten wij daarbij gebruik van internet. Alle informatie is beschikbaar en de gehele markt kan deze informatie inzien. Vooraf is alles bekend en achteraf zijn er geen verrassingen. Dit zorgt voor transparantie en een gelijk speelveld voor alle mogelijke partijen. En de openbare aanbidding leidde tot geldige biedingen.

Financiën

Het eigendom heeft geen boekwaarde. De netto verkoopopbrengst wordt ten gunste gebracht van het exploitatieresultaat van het jaar van verkoop.

Risico's

1.1 Rechter kan vorderen tot dooronderhandelen.

Rijnland is door de voorzieningenrechter in kort geding in het gelijk gesteld. De betrokken partij kan desgewenst tegen het oordeel van de voorzieningenrechter in appel gaan. Het gerechtshof kan in appel tot een ander oordeel komen. Wij schatten het risico in als klein.

1.2 De partij kan een bodemprocedure starten.

Het is afwachten of de betrokken partij een bodemprocedure zal starten. Hieraan is geen termijn gekoppeld. In de bodemprocedure kan de partij desgewenst alle argumenten opnieuw voorleggen. De verwachting is dat hij zich zal richten op schadevergoeding. Vooraf is niet volledig zeker in te schatten wat een rechter zal oordelen. Een negatief oordeel kan een nadelige invloed hebben op de voorgenomen verkoopprocedure. Rijnland volgt het oordeel van de rechter. Wij schatten het risico in als klein. Bovendien hebben wij in de algemene verkoopvoorwaarden een opschortende en ontbindende voorwaarde opgenomen.

1.3 Publicatie naar aanleiding van aanvullende vastgoedbeleid kan vertragen.

Het aanvullend vastgoedbeleid bepaalt dat wij de voorgenomen verkoop van het eigendom publiceren. Dit hebben wij ook vooraf al bekend gemaakt. Gedurende 20 dagen heeft iedereen de mogelijkheid aan te geven dat hij een meer geschikte partij is. Deze termijn zorgt voor enige vertraging in de afhandeling en de uiteindelijke juridische levering. Dit is een gevolg van het Didam-arrest. De verwachting is echter dat er geen partij zal zijn die bezwaar maakt. Dan had die partij eerder al de mogelijkheid een bod uit te brengen.

Vervolg

- We informeren de hoogste bieder/koper over uw besluit;
- Bij een positief besluit zal Rijnland de koopovereenkomst met de koper sluiten;
- De juridische levering zal plaatsvinden via een akte opgesteld door de notaris en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

Bijlage

[24.031241] Bijlage 1 – brochure openbare aanbidding percelen Hoofddorp.