



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-028305 D24-076467

Openbaarheid: Ja, met uitzondering van de bijlage bij dit advies

Raad: Nee

Afgestemd met portefeuillehouder via staf / mail datum: 25 april 2024

Behandelend ambtenaar:
C. Riechelman/D. Hesselink
06 - 11 56 03 74

c.riechelman@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder: wethouder ing. S.A.S. Spaargaren

Onderwerp

Grondverkoppen 2024 Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de gronden te verkopen aan derden en Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV zoals aangegeven op de bij dit besluit als Bijlage 1 opgenomen lijst, onder de gebruikelijke voorwaarden en onder het voorbehoud dat de Aandeelhoudersvergadering van Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV met de betreffende verkoop heeft ingestemd op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.
2. het hoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren de koopovereenkomsten te ondertekenen met betrekking tot de onder punt 1 genoemde grondverkoppen.
3. de in Bijlagen 3 en 4 bij dit besluit opgenomen kennisgeving en uitgiftetekening te publiceren in het (digitale) gemeenteblad.
4. op basis van artikel 55 lid 1 Gemeentewet, gelet op artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op de inhoud van Bijlage 1 bij dit besluit, voor een termijn van 5 jaar na de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot geheimhouding.

Samenvatting

Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV (GPAG) acquireert de juiste bedrijven om zich te vestigen op het bedrijventerrein 'Green Park Aalsmeer'. De Gemeente Aalsmeer geeft, conform de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met GPAG, gronden uit aan GPAG. GPAG verkoopt deze gronden aan bedrijven die zich willen vestigen op het bedrijventerrein.

Jaarlijks besluit het college om vooraf in te stemmen met de verwachte grondtransacties voor dat jaar met GPAG. Deze grondtransacties zijn dan al goedgekeurd in de aandeelhoudersvergadering van GPAG, waar de gemeente Aalsmeer ook zitting in heeft. Door vooraf in te stemmen met de voorgenomen verkopen aan GPAG wordt de slagvaardigheid van de afhandeling van de grondtransacties door GPAG vergroot.

Doel

Het uitgeven van gronden langs de nieuwe N201 aan bedrijven in de sierteeltsector, logistieke bedrijven en overige functies.

Prestatie

GPAG acquireert de juiste bedrijven om zich te vestigen op het bedrijventerrein Green Park Aalsmeer. De Gemeente Aalsmeer geeft, conform de Samenwerkingsovereenkomst met GPAG, gronden uit aan GPAG. GPAG verkoopt deze gronden aan bedrijven die zich willen vestigen op het bedrijventerrein.

Voorgeschiedenis en context

Bedrijventerrein Green Park Aalsmeer

Het gebied direct gelegen langs de verlegde Provincialeweg N201 in Aalsmeer wordt getransformeerd van een verouderd glastuinbouw productiegebied naar een modern gemengd bedrijvenpark genaamd "Green Park Aalsmeer". Het bedrijvenpark heeft inclusief de nieuwe N201 een totale grootte van 189 hectare en bevindt zich nabij de sierteeltmarktplaats van Royal FloraHolland Aalsmeer (de bloemenveiling) en luchthaven Schiphol. Van het bedrijvenpark wordt circa 125 hectare ontwikkeld door GPAG. GPAG is in 2004 opgericht door de gemeenten Uithoorn en Aalsmeer (de gemeenten zijn ieder voor 50% aandeelhouder). Het bedrijvenpark Green Park Aalsmeer wordt via de Middenweg direct ontsloten op de N201.

Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Aalsmeer en Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling BV

In de SOK uit 2004, met daarop een wijziging in 2007, is overeengekomen dat de gronden gelegen binnen het destijds toekomstig bedrijvenpark door de gemeente Aalsmeer worden aangekocht. Vervolgens worden de gronden door/in opdracht van GPAG bouwrijp en woonrijp gemaakt. Toekomstig openbaar gebied blijft in eigendom van de gemeente en/of wordt, afhankelijk van de bestemming/gebruik, overgedragen aan de Provincie of het Hoogheemraadschap. De voor bedrijfskavels bestemde grond wordt na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning verkocht door de gemeente aan GPAG (AB-levering) en GPAG levert de bedrijfskavel door aan de bedrijven die zich daar willen vestigen (BC-levering). De gemeente treedt derhalve op als een zogenoemde "grondbank".

Verwachte grondtransacties

Op het in Bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen Overzicht grondtransacties Gemeente en GPAG d.d. maart 2024 staan de voor 2024 verwachte grondverkoop aan/via GPAG opgenomen.

Goedkeuring AVA

Nadat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen tussen GPAG en de betreffende koper, wordt de voorgenomen transactie ter goedkeuring voorgelegd aan de aandeelhouders (AVA) van GPAG of deze transactie heeft al eerder de goedkeuring gekregen van de AVA door het goedkeuren van een grondexploitatie waar deze grondverkoop in is voorzien. De stukken op de agenda van de aandeelhoudersvergadering worden voorafgaand aan de vergadering in uw collegevergadering besproken.

Koopovereenkomst GPAG en gemeente

Na het verkrijgen van goedkeuring voor de verkoop, dient er conform de SOK ook een koopovereenkomst tot stand te komen tussen de Gemeente Aalsmeer en GPAG met betrekking tot het betreffende perceel.

Koopsom

De koopsom per vierkante meter wordt in geval van een verkoop aan/via GPAG afgerekend conform de voor dat jaar vastgestelde grondprijs per vierkante meter. Voor de voor 2024 vastgestelde grondprijs wordt u verwezen naar het bijgevoegde Overzicht grondtransacties Gemeente en GPAG d.d. maart 2024.

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop bedrijfskavels

In het Didam-arrest (HR 26-11-2021, 20/00123, ECLI:NL:HR:2021:1178) oordeelde de Hoge Raad dat een gemeente bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten (zoals de verkoop van onroerend goed) verplicht is om mededingingsruimte en transparantie te bieden aan potentiële gegadigden, behalve indien bij voorbaat vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval moet de gemeente

zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop bekendmaken en motiveren waarom er sprake is van één serieuze gegadigde.

De transacties die nu zullen plaatsvinden betreffen in de verhouding tussen de gemeente en GPAG zogenoemde "1-op-1 verkopen" ingevolge de SOK. Om te voldoen aan het Ddam-arrest is in 2022 een collegebesluit genomen en heeft er een eenmalige algemene publicatie in het Gemeenteblad plaatsgevonden voor bedrijfskavels. Hierop is niet door derden gereageerd.

GPAG heeft de bedrijfskavels in het als Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen overzicht in de vrije verkoop aangeboden via de website maar er hebben zich voor deze kavels geen andere gegadigden gemeld. Mocht er belangstelling zijn dan kan men contact opnemen met GPAG. Er zijn nog steeds meerdere kavels beschikbaar. Terzake wordt verwezen naar de website van SADC/GPAG: <https://www.sadc.nl/beschikbare-kavels-bedrijven/green-park-aalsmeer/bedrijfskavels-te-koop>.

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop woningbouwkavels

Binnen Green Park Aalsmeer zijn een aantal locaties waar het (tijdelijk) Omgevingsplan woningbouw toestaat. Vanwege de ligging van deze locaties binnen Green Park Aalsmeer worden ze op eenzelfde manier uitgegeven als de bedrijfslocaties. De voor woningbouw bestemde grond wordt, evenals de voor bedrijfskavels bestemde grond, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning verkocht door de gemeente aan GPAG (AB-levering) en GPAG levert de woningbouwkavels door aan een ontwikkelaar die de woningbouw realiseert (BC-levering).

De voorgenomen verkoop en levering van de woningbouwkavels in het als Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen overzicht betreffen "1-op-1 verkopen" verkopen tussen de gemeente en GPAG. Deze transacties vallen niet onder de reikwijdte van de eerder gepubliceerde algemene kennisgeving voor bedrijfskavels. De gemeente zal voor de woningbouwkavels een nieuwe kennisgeving publiceren in het (digitale) gemeenteblad.

In de kennisgeving (Bijlage 3 bij dit collegevoorstel) wordt de werkwijze bij de ontwikkeling van Green Park Aalsmeer en de gemaakte afspraken tussen de gemeente en GPAG uitgebreid beschreven. Op basis van de gemaakte afspraken en de ligging van de woningbouwkavels binnen bedrijventerrein Green Park Aalsmeer is de gemeente van oordeel dat zij op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria geen mededingingsruimte hoeft te bieden en GPAG in aanmerking komt als enige serieuze gegadigde. In de uitgiftetekening (Bijlage 4 bij dit collegevoorstel) worden de percelen, waar de kennisgeving betrekking op heeft, nader aangeduid. Middels het publiceren van de kennisgeving en de uitgiftetekening gaat de gemeente ervan uit dat zij voldoet aan de door de Hoge Raad gestelde publicatie- en motiveringsvereisten om geen selectieprocedure te moeten volgen voor de uitgifte van de woningbouwkavels binnen Green Park Aalsmeer.

In de kennisgeving wordt termijn geboden van twintig kalenderdagen, waarin eventuele andere gegadigden zich, middels het aanhangig maken van een kort geding, kunnen melden en aannemelijk kunnen maken dat ook zij aan deze criteria voldoen. Indien geen andere gegadigden zich tijdens de termijn hebben gemeld, zal de gemeente Aalsmeer uitvoering geven aan haar voornemen om de betreffende percelen te verkopen en leveren aan GPAG. Indien de gemeente wel in rechte is betrokken naar aanleiding van de publicatie, zal u hierover opnieuw worden geadviseerd.

Uw college wordt voorgesteld om de in Bijlage 1 bij dit voorstel genoemde gronden aan/via GPAG te verkopen, onder het voorbehoud dat op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst de aandeelhoudersvergadering van GPAG heeft ingestemd met de betreffende grondtransactie.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- 1.1 Door vooraf te besluiten om de gronden te verkopen aan GPAG wordt de slagvaardigheid van de afhandeling van de grondtransacties door GPAG vergroot. Er komt een extra besluitvormingsprocedure te vervallen, waardoor er eenvoudiger tot aankoop van derden en verkoop en levering via GPAG aan de eindgebruiker kan worden overgegaan. Deze werkwijze is kosten efficiënter in verband met een vermindering van het aantal ambtelijke uren per transactie.
- 1.3 Door publicatie van de kennisgeving en uitgiftetekening wordt voldaan aan de door de Hoge Raad gestelde publicatie- en motiveringseisen in het Didam-arrest.
- 1.4 Het openbaar maken van de financiële gegevens in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel blijft achterwege in verband met de economische belangen van de gemeente. Het heeft de voorkeur om collegebesluiten inclusief bijlagen in de openbaarheid te brengen. Bijlage 1 bij dit collegevoorstel en gevraagde besluit is geheim om de financiële belangen van de gemeente bij soortgelijke overeenkomsten te beschermen. Het verstrekken van informatie blijft ingevolge artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid achterwege voor zover het belang van de informatie niet opweegt tegen de economische belangen van de gemeente.

Bijlage 1 bevat concrete financiële gegevens over de grondtransacties tussen de gemeenten en GPAG. Over de grondtransacties tussen de gemeente en GPAG wordt tot nog toe in het openbaar niet actief gecommuniceerd. De transacties komen na het passeren van de aktes bij de notaris in de openbare registers. De gemeente maakt in principe de koopovereenkomsten met GPAG niet openbaar, omdat daaruit financiële en economische belangen (strategische informatie) te herleiden zijn. Om die reden is Bijlage 1 bij dit collegevoorstel geheim. Nadat de leveringen hebben plaatsgevonden zijn ze zichtbaar voor iedereen in de openbare registers.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er worden op dit moment geen alternatieven aan u voorgesteld.

Participatie

Over de inhoud van gesloten overeenkomsten is geen participatie mogelijk. Het betreffen privaatrechtelijke afspraken. Het indienen van bezwaar en beroep tegen de aangevraagde en in procedure te brengen omgevingsvergunning blijft mogelijk, echter deze mogelijkheid bestaat pas nadat een omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend.

Kanttekeningen en risico's

Doorschuiven

Het is mogelijk dat verwachte grondtransacties doorschuiven naar een volgend jaar. Voor transacties die doorschuiven wordt op basis van dezelfde voorwaarden als gesteld in dit advies een koopovereenkomst aangegaan tegen de in dat jaar geldende grondprijs voor transacties tussen de gemeente en GPAG dan wel in geval van een aankoop een (evt. aangepaste) taxatie/waarde advies. Daarvoor wordt uw college niet opnieuw om een besluit gevraagd. Wordt afgeweken van dit advies dan wordt wel opnieuw een besluit gevraagd.

Het doorschuiven van verwachte grondtransacties naar een volgend jaar heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitatie, omdat de grondtransactie plaatsvindt op basis van de in dat jaar geldende grondprijs.

Extra transacties

Het is mogelijk dat er onverwacht een transactie bij komt die nu nog niet is voorzien. Voor deze transacties die nu niet op de lijst staan, zal separaat een voorstel aan uw college worden voorgelegd.

Financiën

De grondverkoop aan/via GPAG passen binnen de vastgestelde actieve grondexploitatie Green Park Aalsmeer. De gronden die bestemd zijn als uitgeefbare kavels worden door de gemeente Aalsmeer conform SOK tegen kostprijs verkocht aan GPAG. De kostprijs dekt alle kosten die de gemeente Aalsmeer moet maken voor verwerving, opstellen en vaststellen van ruimtelijke plannen en bouw- en woonrijp maken. De gronden die bestemd zijn voor openbaar gebied blijven in eigendom van de gemeente Aalsmeer en/of worden, afhankelijk van de bestemming/gebruik, overgedragen aan de Provincie of het Hoogheemraadschap.

Voor de grondprijs die van toepassing is voor 2024 wordt u verwezen naar het als Bijlage 1 bij dit collegevoorstel bijgevoegde Overzicht.

De gemeente Aalsmeer verworft gronden in de overdrachtsbelasting sfeer en levert deze vervolgens aan GPAG in de omzetbelasting sfeer. Vanwege de positie van de gemeente in het regime van de overdrachtsbelasting, drukken de kosten daarvan niet op de transformatie. De gemeente Aalsmeer treedt derhalve op als een zogenoemde "grondbank" voor GPAG. GPAG verkoopt de uitgeefbare gronden tegen commerciële prijzen aan derden. Levering vindt plaats na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en geschiedt als een ABC-levering. De gemeente levert aan GPAG (AB-levering) en GPAG levert de woningbouw-kavel door aan de ontwikkelaar die op die locatie woningbouw zal realiseren (BC-levering).

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het besluit van uw college zal de afdeling Stedelijke Ontwikkeling voor iedere afzonderlijke transactie een koopovereenkomst aangaan met GPAG onder de voorwaarden zoals omschreven in dit voorstel. Na het tot stand komen van de koopovereenkomst zal de transactie notarieel worden afgewikkeld.

De transactie onder punt 2 van het overzicht (Bijlage 1 bij dit collegevoorstel) betreft een woningbouw-kavel. Er wordt pas uitvoering gegeven aan deze transactie, nadat de termijn van de kennisgeving ongebruikt is verstreken. Indien zich andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving en de gemeente daarover in rechte betrekken, zal de gemeente haar standpunt onverkort motiveren. Zoals hiervoor al aangegeven wordt u daarover op dat moment apart geadviseerd. Totdat de rechtbank uitspraak heeft gedaan in het kort geding, wordt er geen uitvoering gegeven aan de grondtransactie.

Evaluatie

De realisatie van bedrijventerrein Green Park Aalsmeer wordt periodiek geëvalueerd in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van GPAG en de stukken op de agenda van de aandeelhoudersvergadering worden in de vergadering van het college besproken.

Duurzaamheidsaspecten

Er worden geen extra duurzaamheidseisen gesteld aan de ontwerpen. De aanvraag Omgevingsvergunningen voor het uiteindelijke bouwplan wordt tijdens de vergunningprocedure getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn de voorschriften vastgelegd over onder andere energiezuinigheid en de milieuprestatie van gebouwen.

Bijlagen

(GEHEIM) Bijlage 1 - Overzicht grondtransacties Gemeente en GPAG d.d. april 2024

Bijlage 2 - Grondexploitatiekaart GPAG d.d. maart 2024

Bijlage 3 - Kennisgeving voornemen tot verkoop woningbouwkavels Green Park Aalsmeer

Bijlage 4 - Uitgiftetekening woningbouwkavels GPAG

Behandeld in B&W-vergadering

14 MEI 2024, nr 19

Besluit B&W

Conform advies
