

NOTITIE

datum : 26 maart 2015

aan : Gemeente Leiden
t.a.v. : Nicolet van Schoonhoven
uw ref. : Rijnsburgerblok

van : M. Straatman, advocaat
Mobiël: 06-188 708 29
E-mail: t.straatman@straatmankoster.nl

onze ref. : 1.565

betreft : Aankondiging Vrijwillige Transparantie Vooraf

De gemeente Leiden is eigenaar van een braakliggend perceel grond aan de Stationsweg te Leiden, plaatselijk bekend als het Rijnsburgerblok. Het perceel grond is gelegen tegenover het station Leiden Centraal en vormt een onderdeel van de entree naar de binnenstad. De gemeente heeft een bestemmingsplan in voorbereiding dat de realisatie van een gemengd programma op het perceel grond mogelijk maakt. De gemeente is voornemens om met Van Wijnen Projectontwikkeling West ("Van Wijnen") en een fonds waarvoor Syntus Achmea Real Estate & Finance het vermogen beheert ("Achmea") een gronduitgifteovereenkomst te sluiten krachtens welke het perceel grond wordt verkocht en dat (passend binnen het nieuwe bestemmingsplan) de realisatie mogelijk maakt van twee woontorens (22.400 m² BVO), 1.800 m² BVO retail, 4.500 m² BVO kantoorfunctie, een bovengrondse parkeergarage en een ondergrondse fietsenstalling voor circa 5.000 fietsen. Achmea treedt jegens Van Wijnen op als opdrachtgever voor de bouw van de woontorens, retail, kantoorfunctie en de bovengrondse parkeergarage. De gemeente is van oordeel dat het sluiten van deze gronduitgifteovereenkomst om de navolgende redenen niet aanbestedingsplichtig is: (1) de gemeente legt geen bouwplicht op, (2) de gemeente verricht geen tegenprestatie voor de realisatie van de woontorens, de retail, de kantoorfunctie en de bovengrondse parkeergarage, (3) de gemeente heeft geen rechtstreeks economisch belang bij de realisatie van de woontorens, de retail, de kantoorfunctie en de bovengrondse parkeergarage en (4) het betreft een overeenkomst waarvan het onderwerp is de enkele uitgifte van grond ten behoeve van de verwezenlijking van vastgoed voor eigen rekening en risico van de koper.

De gemeente Leiden is voorts voornemens om met Van Wijnen een koopovereenkomst te sluiten voor de ondergrondse fietsenstalling die onderdeel vormt van het voornoemde bouwplan voor een koopsom van € 5.500.000 - € 6.500.000 exclusief BTW. De gemeente is van oordeel dat het sluiten van deze koopovereenkomst om de navolgende redenen niet aanbestedingsplichtig is: (1) de gemeente legt geen bouwplicht op, (2) de beslissing om de fietsenstalling te bouwen is volgend ten opzichte van de beslissing van Achmea om de woontorens, de retail, de kantoorfunctie en de bovengrondse parkeergarage te laten

Straatman Koster advocaten

realiseren, (3) de fietsenstalling is een sterk ondergeschikt publiek onderdeel van een meeromvattend privaat werk en (4) de gemeente heeft geen beslissende invloed op het ontwerp van de fietsenstalling, maar neemt deze af indien wordt voldaan aan de door ProRail gestelde subsidievoorwaarden, als ware het bestaand vastgoed.

De gemeente heeft vanuit haar publieke functie besloten om het voornemen tot het sluiten van de gronduitgifte- en koopovereenkomst zonder voorafgaande aanbesteding door middel van de onderhavige publicatie publiekelijk kenbaar te maken. Een ieder die meent dat het de gemeente niet vrijstaat om de gronduitgifte- en/of koopovereenkomst met kopers c.q. Van Wijnen te sluiten, dient op straffe van niet-ontvankelijkheid van zijn vorderingen binnen 20 kalenderdagen, ingaande op de dag van bekendmaking van deze Aankondiging, een gerechtelijke procedure bij de rechtbank te Den Haag aanhangig te hebben gemaakt. De gemeente verwijst hiervoor naar artikel 4.16 lid 1 sub c. Aanbestedingswet 2012.