

Aan de gemeenteraad

datum	15-6-2021
behandeld door	W. van den Bosch
ons kenmerk	2021-0034606
doorkiesnummer	0787706361
Onderwerp	Rapport BDO Legal transactie Markt 2

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij informeren wij u over de bevindingen van de accountant aangaande de verkoop van Markt 2 door de gemeente aan Woonkracht 10.

De belangrijkste bevinding is dat de besluitvorming in overeenstemming met de Financiële Verordening is uitgevoerd. Voor wat betreft de transactie zelf geldt dat een en ander valt af te dingen op het proces van de residuele waardeberekening. In het vervolg zullen wij hiertoe naast een residuele berekening ook een taxatie laten uitvoeren. Geadviseerd wordt de concept koopovereenkomst aan te passen en beroep te doen op de DAEB-uitzondering. Deze aanpassingen nemen wij over en we zullen conform de financiële verordening de koopovereenkomst tekenen. Indien gewenst komen we graag met u in gesprek over de financiële verordening en de procesgang.


Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris,



J.M. Ansems

de wnd. burgemeester,



A.M.M. Jetten

Gemeente Papendrecht
T.a.v. de heer S.W. Brouwer
Markt 22
3351 PB PAPENDRECHT

Uitsluitend per e-mail: s.brouwer@papendrecht.nl

Utrecht, 11 juni 2021

Behandeld door : BDO Legal I Eveline Bakker
Contactgegevens : eveline.bakker@bdo.nl / 06-39096064
Betreft : Onderzoek verkoop Markt 2 Papendrecht

Geachte heer Brouwer,

Op 21 mei 2021 heeft u aan BDO Legal onderstaande opdracht verstrekt aangaande de voorgenomen verkoop van Markt 2 (hierna: “transactie”).

Opdrachtformulering

De gemeente heeft BDO Legal verzocht om te beoordelen hoe de verkoop van Markt 2 zich verhoudt tot artikel 7 sub a van de Financiële verordening. Om deze vraag te kunnen beantwoorden onderzoeken wij de transactie allereerst vanuit juridisch/staatssteunrechtelijk oogpunt. De reden hiervan is dat de maatschappelijke bestemming bepalend is voor de koopprijs van het vastgoed. Uiteindelijk beantwoorden wij de vraag of de transactie in overeenstemming met artikel 7 sub a van de Financiële verordening is vormgegeven.

Daarnaast heeft u aangegeven dat het van belang is bij toekomstige transacties te komen tot een heldere rol en taakverdeling tussen College en Raad. Het is van belang om vooraf duidelijkheid te krijgen over de kaders waarbinnen de College en de Raad ten opzichte van elkaar acteren. In de Financiële verordening staan kaders voor de verkoop van onroerend goed, maar niet over de bestemming en overige financiële implicaties zoals boekwaardeverschillen. U heeft in dat kader verzocht om een aantal suggesties en aanbevelingen te beschrijven, bijvoorbeeld door het aanpassen van de Financiële Verordening. Daarbij geldt het uitgangspunt dat beide organen in staat moeten zijn om hun rol en taak te vervullen.

U vraagt uitdrukkelijk niet om een cijfermatige beoordeling van de taxatie, residuele waardeberekening en/of de berekening van de investeringsbehoefte voor de transformatie.

Uiteindelijk beantwoorden wij de vraag of de transactie in overeenstemming met artikel 7 sub a van de Financiële verordening is vormgegeven.

In de Financiële verordening staan kaders voor de verkoop van onroerend goed, maar niet over de bestemming en overige financiële implicaties zoals boekwaardeverschillen. U heeft in dat kader verzocht om een aantal suggesties en aanbevelingen op te nemen. Daarbij geldt het uitgangspunt dat zowel het college als de raad in staat moeten zijn om hun rol en taak bij dergelijke transacties te vervullen.

Conclusie en aanbevelingen

De transactie is in overeenstemming met de Financiële Verordening uitgevoerd.

Voor wat betreft de transactie zelf geldt dat een en ander valt af te dingen op het proces van de residuele waardeberekening. Met een aanpassing van de concept koopovereenkomst en beroep op de DAEB-uitzondering kan de gemeente de transactie in overeenstemming met wet- en regelgeving brengen. Uit de terugkoppeling van de gemeente begrijpen wij dat de gemeente dat ook van plan is.

Voor een inhoudelijke uiteenzetting verwijzen wij naar de inhoud van de analyse.

Mocht u naar aanleiding van een of ander vragen of opmerkingen hebben, aarzel dan niet contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eveline Bakker', written in a cursive style.

BDO Legal | mw. mr. Eveline Bakker

Aanpak

We starten met een beschrijving van de feiten en omstandigheden rond de transactie. Vervolgens onderzoeken wij de transactie vanuit juridisch/staatssteunrechtelijk oogpunt. De residuele waardebeoordeling in combinatie met het (sociaal) maatschappelijke toekomstige gebruik, is immers bepalend voor de waardebeoordeling en daarmee ook voor de toepassing van artikel 7 van de Financiële Verordening.

In het derde onderdeel besteden we aandacht aan de Financiële verordening en sluiten we af met een conclusie met enkele aanbevelingen.

De gegevens die in deze rapportage zijn opgenomen zijn ontleend aan de documenten en inlichtingen die aan ons ter beschikking zijn gesteld. Deze documenten zijn in bijlage 1 opgenomen. In het onderzoek hebben wij ons beperkt tot het adresseren van aandachtspunten op grond van de aangeleverde documentatie. Wij hebben geen toetsing uitgevoerd op de juistheid van de feiten, cijfers of omstandigheden. Wel hebben wij deze rapportage in concept met u gedeeld op 5 en 10 juni 2021 om zekerheid te verkrijgen over de feiten en omstandigheden. Voor zover deze afstemming tot aanpassing heeft geleid, is dit verwerkt in de rapportage.

Analyse

I. Feiten & omstandigheden

Algemene beschrijving

Gemeente Papendrecht (hierna te noemen: de ‘**gemeente**’) heeft in 2008 besloten om een nieuw centrum te realiseren. Alle functies van het centrum werden toen opnieuw beschouwd, waaronder ook de bibliotheek. De bibliotheek was tot die tijd gevestigd aan de Markt 2 in Papendrecht (hierna te noemen: het ‘**object**’).

Het object is sinds 1 oktober 2009 in eigendom van gemeente. De gemeente heeft het eigendom verkregen tegen betaling van de koopprijs van € 769.632. Sinds het vertrek van de bibliotheek, heeft de gemeente geen nieuwe bestemming voor het object gevonden. Vanaf 2018 staat het object leeg. Het object kent 1.437 BVO m². Het object staat voor een boekwaarde van € 710.000 in de jaarrekening (2020) van de gemeente.

Op de verdiepingen boven het object zijn appartementen gesitueerd. Voor deze appartementen heeft de woningcorporatie Woonkracht10 (hierna te noemen: ‘**Woonkracht10**’) een opstalrecht verkregen.

Direct aan het object, is een ander pand gelegen. Dit pand, gelegen aan de PC Hoofdlaan 180, is eveneens in eigendom van de gemeente. Beide panden staan momenteel met elkaar in verbinding, in de zin dat het object via de locatie aan P.C. Hoofdlaan 180 kan worden betreden.

Achtergrond van het object

Het object kent een uitgebreide historie in beschrijving van mogelijke nieuwe bestemmingen en bijbehorende varianten. De gemeente heeft voor de inventarisatie van de mogelijkheden van het object onder meer Akro Consultancy (hierna te noemen: ‘**Akro**’) ingeschakeld. Akro heeft een variantenstudie uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar een zestal scenario’s voor mogelijke toekomstige bestemmingen, namelijk die van:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| - Supermarkt | - Horeca |
| - Kleinschalige bedrijfsunits | - Wonen |
| - Wonen met nieuwbouw | - Zorg-wonen |

De financieel meest aantrekkelijke mogelijkheid zou de optie van de supermarkt zijn. Echter bleek dat idee op dermate veel weerstand te stuiten, dat van die mogelijkheid is afgezien.

Voor wat betreft de mogelijkheid zorg-wonen werd toen al duidelijk dat dit zou leiden tot een verlies ten opzichte van de boekwaarde van het object, de financiële consequenties van deze variant werd zelfs als 'zeer fors negatief' bestempeld.

Eind 2019 heeft de gemeente met Woonkracht10 en Philadelphia zorg een verkenning uitgevoerd naar de realisatie van de 'zorg-wonen' variant. Akro Consult heeft een notitie geschreven waarin de stand van zaken tot dat moment is beschreven. Daarin is een voorlopige residuele waarde van € 150.000 benoemd, deze waarde is niet exact bepaald. Tevens is beschreven dat de gemeente een taxatie zou moeten uitvoeren als toets op marktconformiteit en het voorkomen van (ontoelaatbare) staatssteun.

Documentatie

Hieronder volgt een beschrijving van de documentatie die relevant is voor het onderzoek.

Intentieovereenkomst

Er is een intentieovereenkomst gesloten op 19 mei 2020. Dit betreft een driepartijen-overeenkomst tussen de gemeente Papendrecht, Philadelphia Zorg en Woonkracht10.

Er wordt in deze overeenkomst uitgegaan van de realisatie in het object van:

- 10 zorgwoningen van circa 50 m²; en
- een plek voor dagbesteding en/of een ontmoetingsplek;

In artikel 3.2 van de Intentieovereenkomst is opgenomen dat bij verkoop van het object de grondprijs wordt bepaald op basis van de residuele waardebeoordeling. Uit het dossier volgt dat in december 2020 gerekend is met een residuele waarde van € 150.000.

Als gevolg van de vragen uit de raad bij de transactie heeft de gemeente op 9 april 2021 zowel de residuele berekening als de stichtingskostenopzet ter inzage gelegd. In deze berekening is uitgegaan van een aanvangshuur voor de huurwoningen van € 75.990 en een huur voor de gemeenschappelijke ruimten van € 32.400. Uit de stukken blijkt dat de residuele waardebeoordeling sluit op een bedrag van € 66.777 (inclusief btw).

Nadien bleek dat een foutieve residuele waardeberekening ter inzage is gelegd. Een nieuwe versie van de berekening is ter inzage gelegd die sluit op een bedrag van € 12.172 (negatief) (inclusief btw). Bij een vergelijking van beide berekeningen valt op dat de uitgangspunten niet gelijk zijn. Enerzijds is in de nieuwe berekening een lagere kosteninschatting opgenomen. De post onvoorzien is bijgesteld van € 285.000 naar € 31.962. Er is een bouwkostenraming van Woonkracht10 overgelegd met een onderbouwing met de projectkosten. Deze sluit aan. Anderzijds is gerekend met een hogere BAR¹ van 4.8% tegenover 4.25%. De hogere BAR is in 2019 door Akro als reëel beoordeeld.

Al met al zou dit moeten leiden tot een residuele waarde van € 100.000 per datum transactie.

Taxatierapport november 2020

Eind 2020 heeft de gemeente opdracht verstrekt voor waardering van een deel van gemeentelijke vastgoed. Als onderdeel hiervan is het object gewaardeerd, ook is een taxatierapport opgemaakt. Uit dit taxatierapport volgt een marktwaarde van € 920.000 kosten koper op basis van de bestemming maatschappelijk (artikel 14). Deze waardering is uitgevoerd op basis van de NAR-methode. Diverse kadastrale nummers zijn opgenomen in het taxatierapport (6226, 6774, 6228 en 6230).

¹ Bruto Aanvangs Rendement = BAR.

Niet het gehele perceel is in het taxatierapport opgenomen, onduidelijk is of hiermee het opstalrecht aan Woonkracht10 wordt bedoeld voor de bovenliggende appartementen.

Bij het taxatierapport worden door ons drie kanttekeningen geplaatst.

1. Er heeft geen waardering plaatsgevonden van het object met het oog op de beoogde bestemming en intentieovereenkomst met Woonkracht10 en Philadelphia Zorg;
2. De bestemming van het object is niet maatschappelijk (artikel 14), maar “wonen 3 met functieaanduiding maatschappelijk” (artikel 28).
3. Het taxatierapport heeft betrekking op een viertal kadastrale nummers (6226/6774/6228/6230), terwijl de concept koopovereenkomst uit gaat van 2 kadastrale nummers (6226/6774). De percelen met de ontbrekende kadastrale aanduiding zijn beperkt in omvang (18m²).

De verwachting is dat de huidige bestemming tot een andere waardering zou hebben geleid.

Concept Koopovereenkomst

Tussen partijen is een concept Koop- en ontwikkelovereenkomst opgemaakt (versie 20 mei 2021). Deze overeenkomst heeft betrekking op de verkoop van de kadastrale percelen met nummer 6226 en 6774. In de overeenkomst is opgenomen dat de koopprijs van het object € 100.000 bedraagt.

In artikel 5 is een specifiek artikel opgenomen over de bestemming en publiekelijke rol. Hierin is opgenomen dat het object na transformatie uitsluitend en alleen gebruikt wordt voor zorgwoningen met een ontmoetingsruimte. Onder de transformatie wordt tevens de ‘aanpak van de hoofdentree van de bovenliggende woningen’ begrepen.

In artikel 9 is een set inspanningsverplichtingen van koper en verkoper geformuleerd.

- Woonkracht10 draagt zorg voor een huurovereenkomst met Philadelphia Zorg voor de verhuur van zorgwoningen voor de duur van tenminste 10 jaren.
- Woonkracht10 draagt zorg voor realisatie van zorgwoningen en een ontmoetingsruimte overeenkomstig het definitief ontwerp.
- Woonkracht10 vangt binnen 12 maanden na notarieel transport aan met de realisatie.

De gemeente heeft toegelicht dat zij van de zogenaamde kruimelgevallenregeling gebruik wenst te maken voor wat betreft de aanpassing van de bestemming. Dat leidt ertoe dat de gemeente geen bestemmingsplan wijziging via de raad zal uitvoeren.

II. Juridische beoordeling Transactie

We starten met een uiteenzetting van het juridische kader, gevolgd door een beoordeling.

Juridisch kader

Van staatssteun is sprake als: (i) met staatsmiddelen, (ii) een selectief voordeel wordt toegekend (iii) aan één of meer ondernemingen, (iv) waardoor er een risico bestaat op verstoring van de mededinging en (v) op beïnvloeding van het handelsverkeer tussen de lidstaten. Dit zijn cumulatieve voorwaarden en gebaseerd op artikel 107 lid 1 WVEU.

In dit geval staat beoordeling van het selectieve voordeel centraal. De kern is namelijk of Woonkracht10 en/of Philadelphia Zorg een potentieel selectief voordeel hebben verkregen doordat zij het vastgoed voor een relatief bescheiden bedrag zouden hebben verkregen.

Van het verstrekken van een selectief voordeel kan sprake zijn wanneer het vastgoed verkocht wordt voor een niet-marktconforme prijs. Als zou vast komen te staan dat geen sprake is van marktconformiteit, resteren er twee mogelijkheden om de transactie in overeenstemming met het staatssteunrecht te beoordelen. Deze mogelijkheden zijn:

- een selectief voordeel beperkt tot een bedrag van € 200.000 in drie jaren. Deze steun zou verleend kunnen worden op grond van de De-minimis Verordening.
- indien de transactie verband zou houden met de DAEB-activiteiten van Woonkracht10 kan met een beroep op de DAEB-uitzondering onder voorwaarden steun worden verleend.

Bepalen van de marktconformiteit

In 2016 heeft de Europese Commissie een mededeling gepubliceerd (hierna te noemen: “Mededeling”) waarin de visie van de Europese Commissie op het staatssteunrecht beschreven is.² In deze Mededeling wordt stilgestaan bij de vraag hoe de marktconformiteit van een vastgoedtransactie bepaald dient te worden. Deze beoordeling vindt plaats op basis van het MEO-beginsel (Market Economy Operator). Hierbij wordt nagegaan of de gemeente de transactie uitvoert op gelijkwaardige voorwaarden als reguliere marktpartijen in een vergelijkbare situatie. In dat geval is de transactie marktconform en is geen sprake van staatssteun.

De Commissie zet in de Mededeling uiteen dat een transactie marktconform is indien een van de volgende procedures of beoordelingsmethoden is gevolgd: een transactie op voet van gelijkheid met private partijen (pari passu), een openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure (tender), benchmarking; of overige beoordelingsmethodes, zoals een taxatie door een onafhankelijke taxateur.

Indien de marktconformiteit wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie, dan dient de taxatie plaats te vinden op basis van een algemeen aanvaarde standaardwaarderingmethode die gebaseerd is op objectieve, verifieerbare en betrouwbare gegevens die voldoende gedetailleerd zijn en die de economische situatie tot uitdrukking brengen. Daarbij geldt dat de Commissie voorstander is van het hanteren van diverse methodes om daaruit comfort te ontleen voor het bepalen van marktconformiteit. Voor aantonen van de rechtmatigheid is dat niet nodig.

² Mededeling van de Commissie betreffende het begrip „staatssteun” in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, d.d. 19 juli 2016, C 262/01.

Kort omschreven is de residuele waarde de maximale (beleggings-) waarde van het vastgoed nadat de transformatie is gerealiseerd en het vastgoed verhuurd is. Daarmee is de waarde gelijk aan het verschil tussen de (toekomstige) commerciële waarde (bijvoorbeeld beleggingswaarde) verminderd met bouw- en bijkomende kosten. Onder deze kosten worden vaak de stichtingskosten begrepen.

In de beschikkingspraktijk van de Europese Commissie is de residuele waardebepaling aan de orde geweest. Vooral bij complexe gebiedsontwikkelingen is de residuele waardebepaling een aanvaardbare methode, wanneer zij wordt voorzien van substantie door diverse berekeningen.

Beoordeling

Bij het bepalen van de waarde is de beoogde bestemming van wezenlijk belang. Een wijziging van de bestemming leidt vrijwel automatisch tot een andere getaxeerde waarde. De verschillen in (markt)waarde kunnen aanzienlijk zijn. De gemeente is in beginsel vrij in haar keuze voor verkoop van haar vastgoed en inrichting van toekomstig gebruik. Als de gemeente de keuze maakt een sociaal maatschappelijke bestemming tegenover een commerciële bestemming, dan verzet geen enkele rechtsregel zich daartoe. De wijze waarop zij vervolgens de transactie verder vormgeeft, is wel gereguleerd.

In het dossier ontbreekt een taxatierapport in overeenstemming met de beoogde bestemming. Daarbij heeft een onderhandeling plaatsgevonden voor het exact bepalen van de transactiewaarde (van € 150.000 naar € 100.000). Er is een aantal residuele waardeberekening gemaakt. Uit deze berekeningen volgt in ieder geval een lagere transactiewaarde dan de uiteindelijke koopsom. De diverse waarde berekeningen kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een en ander vragen kan oproepen. Dit zou weggenomen kunnen worden door een (objectieve) waarderingsmethode of taxatie. Om discussies in de toekomst te voorkomen, adviseren wij de marktconformiteit van de transactiewaarde te bevestigen middels een taxatierapport.

Als geen sprake is van een marktconforme prijs, dan hoeft dat vanuit staatssteunperspectief nog geen negatieve gevolgen te hebben. Steun kan immers - ook onder nadere aanvullende voorwaarden - worden verstrekt aan een woningcorporatie voor uitvoering van haar DAEB-activiteiten. Er is dan immers sprake van financiële compensatie voor het verrichten van openbare diensten³. In dat geval is geen sprake van een selectief voordeel en komen we aan de toets van artikel 107 VWEU niet toe.

De concept-koopovereenkomst is redelijk summier en kent slechts inspanningsverplichtingen en geen resultaatsverplichtingen. Evenmin kent de overeenkomst specifieke bepalingen waarbij de uitgangspunten van de residuele waarde-berekening zijn 'verankerd'. Op een aantal onderdelen zou dat minimaal moeten terugkomen:

- Beschrijving van sociale huur, DAEB en een koppeling met de Woningwet;
- Anti-speculatiebeding;
- Borging langdurig gebruik (10-15 jaar).

Aangezien de koopovereenkomst nog niet getekend is, kunnen deze aanpassingen nog worden doorgevoerd. Eventuele aanpassingen moeten vanzelfsprekend wel met Woonkracht10 en/of Philadelphia Zorg worden afgestemd.

³ Verwijzing naar het Altmark-arrest (HvJ EG 24 juli 2003, C-280/00) waarin de volgende voorwaarden zijn geformuleerd: 1) de begunstigde onderneming daadwerkelijk belast moet zijn met de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen. Deze verplichtingen moeten duidelijk zijn omschreven; 2) de criteria op basis waarvan de compensatie wordt berekend, vooraf op objectieve en transparante wijze moeten worden vastgesteld om te voorkomen dat de compensatie een economisch voordeel bevat waardoor de begunstigde onderneming de concurrentie kan vervalsen; 3) de compensatie mag niet hoger zijn dan nodig is om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting geheel of gedeeltelijk te dekken, rekening houdend met de opbrengsten alsmede met een redelijke winst uit de uitvoering van de verplichtingen; 4) de onderneming die de DAEB gaat uitvoeren door middel van een aanbestedingsprocedure of door middel van benchmarking geselecteerd moet worden.

III. Transactie & de Financiële Verordening

In artikel 7 van de Financiële Verordening is opgenomen dat het college de raad raadpleegt voor besluitvorming bij onroerend goed transacties van meer dan € 800.000. Het artikel luidt als volgt:

Het college besluit niet over:

a. de aan- en verkoop van goederen, onroerende zaken en diensten groter dan € 800.000;

(...)

dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

De waarde van de transactie ligt beneden het bedrag van € 800.000. De raad is niet geïnformeerd of geraadpleegd voor deze transactie. Op grond van de tekst van artikel 7 was dat niet nodig. Derhalve heeft het college artikel 7 van de Financiële Verordening nageleefd.

Indien de Raad van oordeel is dat haar bevoegdheden uitgebreid zouden moeten worden, dan moet dan leiden tot aanpassing van de Financiële Verordening. Hierin is veel mogelijk. Daarbij merken wij wel op dat dit artikel de uitwerking vormt van artikel 169 lid 4 Gemeentewet. Hierin is de regeling opgenomen dat inlichtingen verstrekt moeten worden aan de raad bij bijvoorbeeld privaatrechtelijke rechtshandelingen, hetzij indien de raad daarom vraagt hetzij wanneer de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Daarmee wordt een zekere drempel gecreëerd om niet elk rechtshandeling onder de aandacht van de raad te brengen. Bij rechtshandelingen met ingrijpende gevolgen is dit in ieder geval gerechtvaardigd.

Eenzijds kan besloten worden tot bijstelling van het relevante bedrag waarvoor raadpleging moet plaatsvinden. Daarbij merken wij op dat een te laag bedrag in de uitvoering tot problemen kan leiden. Anderzijds kan besloten worden tot aanpassing van de reikwijdte van de bepaling zelf. Bepaald kan worden dat de bevoegdheid niet alleen betrekking heeft op de aan- en verkoop boven een bepaald bedrag, maar dat eenzelfde maatstaf ook geldt voor daarmee samenhangende financiële gevolgen zoals afboekingen.

Ten aanzien van de laatste suggestie geldt dat dit bij de transactie van Markt 2 ook niet had geleid tot activeren van artikel 7. Immers is het bedrag van de afboeking ook beperkter dan de genoemde € 800.000.

Bijlage:

Overzicht van de ontvangen documentatie

- Kadastrale informatie Markt 2
- Memo Herontwikkeling plint Markt 2 van Akro Consult d.d. 4 december 2019
- Intentieovereenkomst Markt 2 d.d. 12 maart 2020
- Bouwkostenraming (geen auteur bekend) d.d. 25 augustus 2020
- Stichtingskostenopzet ad € 2.341.251 d.d. 3 september 2020
- Taxatierapport Markt 2 - Hofstede Bedrijfshuisvesting d.d. 19 november 2020
- Interne memo Stand van zaken Markt 2 d.d. 22 december 2020
- Brief aan de raad "Verkoop Markt 2 | Vragen D66/OP" d.d. 8 april 2021
- Positionpaper S.W. Brouwer (Concerncontroller) Dossier Verkoop Markt 2 d.d. 14 mei 2021
- Brief ter inzagelegging van de residuele waardeberekening en stichtingskostenopzet 1 d.d. 9 april 2021
- Brief ter inzagelegging van de residuele waardeberekening en stichtingskostenopzet 2 d.d. 9 april 2021
- Concept koop- en ontwikkelovereenkomst, d.d. 20 mei 2021