



Europese Commissie
Directoraat-Generaal Concurrentie, Griffie Staatssteun
stateaidgreffe@ec.europa.eu

Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Kortenberglaan 4-10
1040 Brussel

Datum 18 april 2012
Kenmerk Bre-bzk 12/922
Blad 1/36
Bijlage(n) 23

Auteur Drs Marieke Timmermans
Telefoon +32 (0)2-679.1526
Fax +32 (0)2-679.1775
E-mail mea.timmermans@minbuza.nl

Betreft **SA.24123 (2012/C) – Damplein Leidschendam – NL**

C.c.

Bij Besluit van 26 januari 2012 (D/1450) heeft de Europese Commissie de Nederlandse autoriteiten laten weten dat zij in deze zaak de formele procedure als bedoeld in art. 108 lid 2 VWEU heeft ingeleid. De Commissie is vooralsnog van mening dat staatssteun is toegekend, en beschikt over onvoldoende informatie om eventuele staatssteun verenigbaar te verklaren met het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU).

De Commissie verzocht de Nederlandse autoriteiten inlichtingen te verstrekken die nuttig kunnen zijn voor het beoordelen van de vermeende steunmaatregel en de eventuele verenigbaarheid ervan. U ontvangt die informatie hierbij.

Aanleiding

1. Bij besluit van 25 januari 2012 (SA.24123, 2012/C) (hierna: ‘het Besluit’) heeft de Europese Commissie (hierna: “de Commissie”) aan de Nederlandse autoriteiten bekend gemaakt dat de Commissie van mening is dat door de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna: “de Gemeente”) mogelijk staatssteun is verleend in het kader van het project Damcentrum, plandeel Damplein. In het hierna volgende zal het standpunt van de Gemeente met betrekking tot het besluit van de Commissie uiteen worden gezet.
2. Hoewel bij brief van 13 februari 2012 door de Gemeente al opmerkingen zijn gemaakt met betrekking tot de feiten als weergegeven in het Besluit, zullen in het hierna volgende nogmaals de feiten die ten grondslag liggen aan het project

Damcentrum, in het bijzonder aan het plandeel Damplein, uiteen worden gezet. Vervolgens zal de Gemeente haar primaire standpunt uiteenzetten dat er naar haar mening geen sprake is van staatssteun. Daarna zal de Gemeente, voor zover de Commissie van oordeel blijft dat er sprake is van staatssteun, haar subsidiaire standpunt uiteenzetten dat er sprake is van verenigbaarheid van de vermeende steun met de interne markt op grond van artikel 107 lid 3 onder c VWEU.

Feiten

3. Op 9 september 2004 heeft de Gemeente de Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum Leidschendam-Voorburg (hierna: "de SOK") gesloten (**bijlage 1**) met ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., woningcorporatie Wooninvest, Woonstichting Vidomes en de combinatie Schouten & De Jong Bouwfonds (hierna: "SJB"). De SOK betreft de herontwikkeling van het Damcentrum te Leidschendam-Voorburg. In 2005 is de projectnaam gewijzigd van Damcentrum in Leidschendam Centrum. Ter voorkoming van verwarring zal de oorspronkelijke projectnaam Damcentrum worden gehanteerd.
4. Op 22 november 2004 hebben de Gemeente en SJB vervolgens een Grondexploitatie tevens vof-overeenkomst (hierna: "GREX-overeenkomst") gesloten (**bijlage 2**). De Gemeente en SJB zijn met betrekking tot de grondexploitatie een vennootschap onder firma aangegaan (hierna: "de PPP"). De grondexploitatie en de daarmee verbonden risico's komen voor 50% voor rekening en risico van de Gemeente en voor 50% voor rekening en risico van SJB. Een deel van de kosten die doorgaans door de Gemeente zelf worden gedragen worden derhalve voor 50% door SJB gedragen (het betreft onder meer de kosten van de herbouw van een basisschool).
5. De grondexploitatieovereenkomst betreft het gehele plangebied Damcentrum. Het plangebied Damcentrum bestaat uit verschillende plandelen (A t/m J) (**bijlage 3**). De herontwikkeling van het totale plangebied Damcentrum betreft:
 - a. De aankoop en sloop van diverse panden;
 - b. De sloop van 283 sociale woningen (portiekflats);
 - c. De bouw van een basisschool;
 - d. De bouw van circa 3000m² commerciële ruimten;
 - e. De bouw van een 2 laags deels openbare en deels particuliere parkeergarage onder maaiveldniveau;

- f. De bouw van circa 600 woningen c.q. appartementen verdeeld over de verschillende plandelen;
 - g. de herinrichting van het gehele openbaar gebied (ondergronds en bovengronds).
- 6. Het besluit van de Commissie betreft het plandeel dat betrekking heeft op het Damplein/Sluiskant en omgeving (hierna: "het Damplein"). Het Damplein is inmiddels vrijwel geheel gerealiseerd en betreft:
 - a) een 2 laags openbare parkeergarage onder maaiveldniveau ten behoeve van de Gemeente;
 - b) circa 67 appartementen boven maaiveldniveau (inclusief ondergrondse particuliere parkeergarage);
 - c) circa 2400 m2 commerciële ruimten;
 - d) de herinrichting van het openbaar gebied in het plandeel Damplein.

De openbare parkeergarage, de appartementen met particuliere parkeergarage en de commerciële ruimten, vormen tezamen het integrale bouwplan Damplein (hierna: "het Bouwplan").

- 7. In 2004 zijn partijen gestart met de planontwikkeling voor het plandeel Damplein. In september 2005 werd, vooruitlopend op de geplande nieuwbouw op het Damplein, begonnen met de sloop van het Montelgebouw (voormalige meubelzaak) op het Damplein en een aantal andere commerciële ruimten inclusief de daarboven gelegen woningen. De start van de realisatie op het Damplein was in het Algemeen Tijdschema (hierna: "ATS") van het project Damcentrum voorzien in november 2005 (**bijlage 4**).
- 8. Ten tijde van het aangaan van de SOK zijn partijen overeengekomen dat de grondprijs voor het plandeel Damplein € 7.253.793 (prijspeil 1-1-2003) (**bijlage 5**) zou bedragen en de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage tezamen € 551.544 (prijspeil 1-1-2003) zou bedragen. De grondprijs en de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage worden jaarlijks geïndexeerd. De grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage maken deel uit van de aankoopkosten van de grond.

9. In de toelichting op de grondexploitatie (**bijlage 6**) is opgenomen dat de overeengekomen grondexploitatiebijdragen en kwaliteitsbijdragen worden berekend op basis van het aantal vrije sectorwoningen in het bouwprogramma. In het bouwprogramma is de verdeling weergegeven per private partij, onderverdeeld naar locatie (**bijlage 7**).
10. Het bouwplan Damplein bevat 67 woningen. De overeengekomen grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage is bepaald op basis van dit aantal woningen.

Tabel 1 Oorspronkelijke grondprijs Damplein

	Prijspeil 1-1-2003	verwijzing	Prijspeil 1-1-2010
Grondprijs woningen	€ 4.196.217	Bijlage 5	€ 8.622.480
Grondprijs Commercieel	€ 3.057.576		
Totaal	€ 7.253.793		
Voor 67 woningen:		Bijlage 6 Bijlage 7	€ 719.400
- Grex-bijdrage € 4.587	€ 307.329		
- Kwal-bijdrage € 3.645	€ 244.215		
Totaal	€ 551.544		
Grondprijs inclusief grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage	€ 8.363.086		€ 9.341.880

2006: extra kosten als gevolg van planwijzigingen

11. SJB werd in 2006 in het kader van de planontwikkeling voor het Damplein geconfronteerd met een aantal planwijzigingen. Eén van de planwijzigingen betrof het sluisgebied van Leidschendam dat bij besluit van de Minister van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) op 15

december 2006 werd aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Met het oog op een verantwoorde inpassing van het plandeel in het beschermde stads- en dorpsgezicht, verzocht de Gemeente gaandeweg het ontwikkelingsproces om opname in het Damplein van de herbouw van twee oude panden die vroeger aan de Sluiskant hadden gestaan. Daarvoor moest een extra (restauratie) architect in de hand worden genomen en moest rekening worden gehouden met extra bouwkosten. Ten tijde van het aangaan van de SOK vormde deze kwaliteitsverbetering geen onderdeel van het Damplein. De extra hieruit voortvloeiende ontwikkelkosten en bouwkosten bedroegen € 185.000.

12. Verder heeft SJB op verzoek van de PPP aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de inpassing van een tweede supermarkt in het plandeel. Dit aanvullend onderzoek was niet in de SOK voorzien. De kosten voor dit onderzoek bedroegen € 55.000.
13. Daarnaast omvatte het uiteindelijke bouwplan voor het Damplein 400 m2 minder commerciële ruimte dan in de SOK was voorzien. Omdat na diverse optimalisaties het realiseren van het in de SOK beoogde aantal m2 commerciële ruimte niet mogelijk was en de voorziene 400 m2 extra commerciële ruimten niet konden worden gerealiseerd, werd de grondprijs voor de commerciële ruimten gekoppeld aan het daadwerkelijk aantal te realiseren vierkante meters.
14. Op 1-1-2006 bedroeg de grondprijs € 7.811.542 en bedroegen de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage tezamen € 593.953. Op 27 maart 2006 nam de directie van de PPP het besluit (**bijlage 8**) om de grondprijs voor het plandeel Damplein, vanwege het gewijzigde aantal m2 te realiseren commerciële ruimte, te verlagen. Dit resulteerde in een grondprijs van € 7.523.664. Daarnaast werd overeengekomen dat de kosten van de planwijzigingen separaat aan SJB zouden worden vergoed nadat SJB met de realisatie van het Damplein zou zijn gestart. De grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage bleven ongewijzigd. Op 19 juni 2006 stemde ook de Begeleidingsgroep Damcentrum hiermee in (**bijlage 9**)

Tabel 2

	Prijspeil 1-1-2006	Verwijzing	Prijspeil 1-1-2010
- Minder m2 BVO		<u>Bijlage 8:</u>	

commerciële ruimtes (verdisconteerd in grondprijs)	€ 287.878	Directie PPP besluit 27-3-2006 en <u>Bijlage 9:</u>	€ 317.763
- herbouw/restauratie panden Sluiskant	€ 185.000	Begeleidingsgroep 19 juni 2006	€ 204.205
- extra onderzoek inpassing 2 ^e supermarkt	€ 55.000		€ 60.710
	€ 527.878		€ 582.679

15. In het ATS was de bouwaanvraag van de voor de realisatie van het Damplein benodigde bouwvergunning voorzien in november 2004. Vanwege voornoemde planwijzigingen liep de planontwikkeling echter vertraging op waardoor de bouwaanvraag niet in november 2004 kon worden ingediend.

Vertraging in de periode 2006 - 2008

16. In april 2006 diende SJB de bouwaanvraag in voor het Damplein. In afwachting van het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning startte SJB in februari 2007 met de verkoop van de woningen op het Damplein. In de periode van 2006 tot 2009 liep de verkrijging van een bruikbare bouwvergunning voor het Damplein ernstige vertraging op. Dit als gevolg van administratiefrechtelijke procedures die aanhangig werden gemaakt tegen de ontwikkeling van dit plandeel. Volgens artikel 1 van de SOK worden onder "bruikbare bouwvergunning" verstaan:

"een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na verlening geen bezwaar is gemaakt of, als dit wel is gebeurd, waarvan binnen die termijn van zes weken geen schorsing is gevraagd, of als dit wel is gebeurd, waarvan de schorsing niet is toegewezen, er waarvan gebruikmaking overigens in redelijkheid kan worden verlangd."

17. Bij uitspraak van 6 juni 2007 onthield de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring aan de in het Bestemmingsplan Damcentrum aan het Damplein gegeven hoofdbestemming (parkeren beneden maaiveldniveau en appartementen en commerciële ruimten boven maaiveldniveau). Deze uitspraak had belangrijke consequenties voor de kort daarvoor op 31 mei 2007 (met gebruikmaking van de toen gangbare artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening procedure) aan SJB afgegeven bouwvergunning voor de bouw van de appartementen, de commerciële ruimten en de 2 laags ondergrondse parkeergarage op het Damplein. Door de ingediende bezwaren en als gevolg van een reeds aangekondigd schorsingsverzoek werd de bouwvergunning niet bruikbaar en kon SJB niet beginnen met de bouw op het Damplein.

(Vertragings)schade

18. Vanwege de aanzienlijke vertraging die ontstond met betrekking tot het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning verweet SJB de Gemeente als partner binnen de PPP planologische fouten te hebben gemaakt. SJB stelde de Gemeente aansprakelijk voor de vertragingsschade die zij had opgelopen vanwege het ontbreken van een bruikbare bouwvergunning voor het Damplein.
19. In onderstaande tabel is de vertraging ten opzichte van de eerste planning die als bijlage 2 in de SOK (ATS) is opgenomen weergegeven.

Tabel 3 planning (ATS)

Planning maart 2004 (SOK)		Feitelijk	

Bouwplanontwikkeling	April 2004	Bouwplanontwikkeling (welstand, supervisie, onderzoek supermarkt)	Sept. 2004
Bouwaanvraag	November 2004	Bouwaanvraag en verzoek art. 19 WRO	April 2006
		Bouwverg. 1 ^e fase	31 mei 2007
		Vernietiging bestemming UC Damplein	6 juni 2007
		Bouwverg. 2 ^e fase	25 september 2007
		Beslissing op bezwaar	18 maart 2008
		Schorsing bouwvergunning	24 april 2008
Bruikbare bouwvergunning	September 2005	Bruikbare bouwvergunning	12 november 2008
Sloop opstallen Damplein	September 2005	-sloop Montelgebouw -sloop enkele panden Sluiskant -sloop rest Sluiskant en Damstraat	-Oktober 2005 -Eind 2008 -Begin 2009
Start bouw	November 2005	Start bouw	Juli 2009
Oplevering winkels, woningen en parkeergarage	Medio 2007	Oplevering winkels, woningen en parkeergarage	Medio 2012

20. De Gemeente verschilde met SJB van inzicht over de oorzaak van de vertraging in het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning en de daarop gebaseerde aanspraken van SJB en betwistte de aansprakelijkstelling. Omdat zij daartoe op grond van artikel 6 lid 6 en artikel 18 van de SOK gehouden waren, traden partijen binnen de PPP in overleg.

21. Artikel 6 lid 6 van de SOK bepaalt:

Indien de vereiste bouwvergunningen als gevolg van niet aan de aanvragende partij toe te rekenen planologische belemmeringen niet binnen de ter zake in het ATS voorziene termijn verkregen worden, zullen partijen dienaangaande - daaronder begrepen aangaande grondprijsberekening en grondprijs betaald data - nadere afspraken met elkaar maken die zo dicht mogelijk blijven bij de inhoud en strekking van deze SOK, respectievelijk de Bilaterale overeenkomsten.

22. Artikel 18 van de SOK bepaalt:

Alle geschillen en of verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van de SOK en de Bilaterale overeenkomsten tussen partijen rijzen worden zoveel mogelijk in goed overleg tussen partijen in der minne opgelost zo nodig in bestuurlijk overleg in de stuurgroep.

23. Zonder dat de Gemeente aansprakelijkheid erkende voor de opgelopen vertragingen, werd binnen de directie van de PPP op 17 maart 2008 (**bijlage 10 en 10a**) in minnelijk overleg tot hernieuwde afspraken gekomen. De PPP kende twee schadevergoedingen toe die werden verdisconteerd in de grondprijs.

24. SJB maakte aanspraak op vertragingsschade van € 1.800.000. Aan SJB werd door de PPP een schadevergoeding toegekend van € 884.977 voor vertragingskosten met betrekking tot de aanneemsom van het Bouwplan, die werd verdisconteerd in de grondprijs. SJB nam de rest van de schade voor haar rekening (**bijlage 10a**). Daarnaast werd een schadevergoeding toegekend van € 100.000 betreffende schade die betrekking had op de uitplaatsing van ondernemers.

25. Verder waren partijen reeds in een eerder stadium een aanvullende planwijziging overeengekomen die betrekking had op het behoud van enkele monumentale gevels in het plandeel, en die niet in de SOK was

overeengekomen. De kosten van de planwijziging bedroegen € 125.000,-, waarvoor een aparte vergoeding werd toegekend.

26. De overeengekomen grondprijs werd per 1-7-2008 verlaagd. Op 1-7-2008 zou de (geïndexeerde) grondprijs voor het plandeel Damplein € 7.874.953 bedragen en zouden de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage tezamen € 631.774 bedragen. De grondprijs werd verlaagd naar het bedrag van € 6.734.976. De grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage bleven ongewijzigd. Een en ander op basis van de verwachting dat op 1 oktober 2008 sprake zou zijn van een bruikbare bouwvergunning en met de realisatie gestart zou kunnen worden. Voor zover er op 1 oktober 2008 geen sprake zou zijn van een bruikbare bouwvergunning spraken partijen af alsdan opnieuw in overleg te treden.

Tabel 4

	Prijspeil 1-7-2008	Verwijzing	Prijspeil 1-1-2010
-			
vertragingsschade	€ 884.977	<u>Bijlage 10:</u> Directie PPP besluit 17-3-2008	€ 918.370
aanneemsom (verdisconteerd in grondprijs)			
- schade	€ 100.000		€ 103.773
uitplaatsing ondernemers (verdisconteerd in grondprijs)	€ 125.000		€ 129.717
- extra kosten	€		€ 1.151.860
behoud 2 monumentale gevels	1.109.977		

27. Op 1 oktober 2008 beschikte SJB niet over een bruikbare bouwvergunning. Op 24 april 2008 wees de Voorzieningenrechter van de rechtbank de ingediende

schorsingsverzoeken toe, waardoor de voor de bouw van de woningen (inclusief parkeergarage en commerciële ruimten) afgegeven bouwvergunning werd geschorst. Hoewel de sector Bestuursrecht van de rechtbank de ingediende verzoeken op 22 augustus 2008 ongegrond verklaarde, bleef de bouwvergunning onbruikbaar omdat gelijktijdig met het instellen van beroep bij de Raad van State een nieuw schorsingsverzoek werd ingediend.

28. Als gevolg van het uitblijven van een bruikbare bouwvergunning eindigden in september 2008 de op dat moment 20 reeds gesloten koopovereenkomsten met betrekking tot de op het Damplein te realiseren woningen van rechtswege.
29. Uiteindelijk verkreeg SJB op 12 november 2008 de beschikking over een bruikbare bouwvergunning voor het Damplein. In het ATS was de bruikbare bouwvergunning voorzien in november 2005. De voortgang van het project had derhalve in november 2008 reeds drie jaren vertraging opgelopen.

2008: de (krediet)crisis

30. In de zomer van 2008 is in Europa en Nederland de (krediet)crisis ingetreden. De start van de realisatie van het Damplein was volgens het ATS voorzien in november 2005. In september 2008 waren alle 67 op het Damplein voorziene woningen onverkocht omdat bij gebreke van een bruikbare bouwvergunning de 20 reeds gesloten koopovereenkomsten van rechtswege waren geëindigd.
31. Partijen waren overeengekomen dat SJB (en de overige private partijen) pas verplicht waren om tot realisatie van de vrije sector woningbouw over te gaan wanneer 70% van de vrije sector woningbouw per plandeel zou zijn voorverkocht.
32. Artikel 7.5 van de SOK bepaalt ter zake:

“Bouwplicht

De verplichting tot realisatie door de Private partijen van de door hen ingevolge de Sok en Projectovereenkomsten te ontwikkelen en realiseren

bebouwing als bedoeld in artikel 7.1 gaat voor wat betreft de vrije sector woningbouw, eventueel in combinatie met sociale woningbouw, in zodra per Deellocatie 70% van de vrije sector woningen is voorverkocht. (...)"

Bovengenoemde bepaling is een in Nederland veel gebruikte bepaling waarmee het risico voor ontwikkelaars, dat zij contractueel gedwongen zijn om tot realisatie van vastgoed over te gaan zonder dat dat is verkocht, wordt beperkt. Deze risicobeperking voorkomt tevens de maatschappelijk onaanvaardbare situatie dat er wordt "gebouwd voor leegstand".

33. Vanwege de ingetreden (krediet)crisis was het uiterst onzeker of, en zo ja wanneer, het voorverkooppercentage van 70% zou worden behaald. De bouw van de vrije sector woningen boven maaiveldniveau op het Damplein was bouwtechnisch onlosmakelijk verbonden met de bouw van de commerciële ruimten boven maaiveldniveau en de bouw van de 2 laags openbare parkeergarage op het Damplein onder maaiveldniveau. (Zonder tegendruk van de woningen en commerciële ruimten, zou de ondergrondse parkeergarage naar boven komen.) Een afgezonderd deel van de ondergrondse parkeergarage zou worden gebruikt als particuliere parkeergarage door de toekomstige bewoners van de woningen. Als gevolg van het feit dat het voorverkooppercentage van 70% niet was gerealiseerd, was SJB niet gehouden de woningen op het Damplein te realiseren en werd het gehele Bouwplan, dus ook de realisatie van de openbare parkeergarage en de commerciële ruimten uitgesteld.

Nieuwe Overeenkomst

Verlaging van de grondprijs

34. Gelet op het feit dat een groot deel van het Damplein reeds braak lag en het centrum te kampen had met toenemende verloedering en leegstand was het essentieel dat SJB zo snel mogelijk met de realisatie van het Damplein zou

beginnen. Er was sprake van een neerwaartse spiraal, die tot gevolg had dat het vertrouwen van de markt in het project steeds verder wegebde. Dit proces moest gekeerd worden, omdat het anders het einde van het project Damcentrum zou kunnen betekenen, wat voor de Gemeente, nog los van de rechtstreekse schade bij uitstel, vergaande financiële en maatschappelijke gevolgen zou hebben gehad.

35. Omdat de PPP en de Gemeente de start van de bouw op het Damplein gelet op het overeengekomen voorverkooppercentage van 70% niet contractueel konden afdwingen en het uiterst onzeker was of, en zo ja wanneer, het voorverkooppercentage van 70% zou worden gerealiseerd, verzocht de Gemeente, als partij binnen de PPP, SJB om met haar in overleg te treden om te bezien in hoeverre partijen tot een oplossing zouden kunnen komen waarmee de Gemeente de zekerheid zou verkrijgen dat medio 2009 gestart zou kunnen worden met de realisatie van het Damplein.
36. De door de Gemeente gewenste zekerheid dat zou worden gestart met de realisatie van het Damplein zonder dat het overeengekomen voorverkooppercentage van 70% was gerealiseerd leidde tot een aanzienlijke toename van het risicoprofiel van het project voor SJB. SJB nam immers het risico van uitblijvende woningverkoop op zich, door zich te verplichten tot het starten van de bouw zonder kopers voor de woningen en commerciële ruimtes. Ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt van 70% voorverkoop aan de particuliere markt, kwam de opbrengst van het vastgoed zoals die was berekend op basis van het oorspronkelijke uitgangspunt van het voorverkooppercentage van 70% onder druk te staan.
37. Omdat de in 2004 overeengekomen grondprijs was gebaseerd op een voorverkooppercentage van 70% en een daarmee gepaard gaand beperkt risicoprofiel van het project, heeft SJB de grondprijs opnieuw berekend aan de hand van de in Nederland veel gebruikte residuele grondwaardemethode¹, uitgaande van verkoop van een deel van de woningen aan een belegger. Woningverkoop aan een belegger leidt tot lagere opbrengsten dan woningverkoop aan particulieren (**bijlage 11, pagina 2**).

¹ Beschikking van de Commissie van 5 oktober 2010, Staatssteun SA.31877 (2011/N) – Nederland Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn, C(2011) 4940 definitief.

38. Op 18 december 2008 bereikte de PPP een principeakkoord (**bijlage 12**), op basis waarvan de grondprijs voor het Damplein zou worden verlaagd en de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage betreffende het Damplein op nihil werd gesteld. Overeengekomen werd dat SJB een belegger zou zoeken voor de afname van een deel van de (onverkochte) woningen. Voordeel daarvan was bovendien dat leegstand in het kwetsbare centrum zou worden voorkomen (artikel 3.1 Aanvullende Overeenkomst). De afspraken zouden worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst op de SOK.
39. De door SJB nieuw berekende grondprijs is vervolgens op verzoek van de Gemeente getoetst door een onafhankelijk financieel vastgoedadviesbureau, Fakton. Fakton heeft (aan de hand van de gewijzigde uitgangspunten) de grondwaardeberekening van SJB beoordeeld en haar bevindingen in een rapport opgenomen (**bijlage 11**). Fakton overweegt in haar rapport dat het risico om met het project te starten uitermate groot is. Verder overweegt Fakton dat het door SJB in haar berekening gehanteerde percentage AK (Algemene Kosten) marktconform is. Daarnaast overweegt Fakton dat het percentage Winst & Risico door SJB is verlaagd van 5% naar 2%, waarmee SJB afzag van het maken van 3% winst op het project. Het resterende risicopercentage van 2% acht Fakton redelijk gelet op de bouw- en afzetrisico's die SJB loopt. Fakton concludeert dat de residuele grondwaarde op basis van de nieuwe uitgangspunten waarschijnlijk lager ligt dan de door SJB berekende grondwaarde. Fakton acht de door SJB voorgestelde grondprijs van € 4.000.000 op grond daarvan in elk geval marktconform.
40. Fakton adviseert de Gemeente om een eerste recht van koop te bedingen voor het geval SJB voornemens zou zijn de woningen aan een belegger te verkopen. Hiermee zou de Gemeente de mogelijkheid verkrijgen om de woningen tegen gelijke condities van SJB te kopen. Hierdoor zou een optimale inzet van partijen om de woningen tegen de hoogst mogelijke waarde te verkopen worden gegarandeerd.
41. De Raad van de Gemeente stemde in maart 2009 in met het principeakkoord (**bijlage 13**).
42. De nieuwe afspraak kreeg zijn beslag in zowel de op 13 juli 2009 gesloten Lumpsum Turn Key Overeenkomst Openbare Parkeergarage Damplein – Leidschendam-Voorburg (hierna: “de TKO”) (**bijlage 14**) tussen SJB en PPP,

als in de Aanvullende Overeenkomst van 1 maart 2010 (hierna: "de Aanvullende Overeenkomst") (**bijlage 15**) tussen SJB, PPP en Gemeente.

43. In de TKO van 13 juli 2009 werd in artikel 6.1. overeengekomen dat in het 2^e kwartaal 2009 zou worden gestart met de bouw. In artikel 3.1. werd tevens een bouwplicht opgenomen voor het gehele Bouwplan, dat in een continuverband zou moeten worden gerealiseerd.
44. De afspraak is tevens opgenomen in artikel 2.2.7 van de Aanvullende Overeenkomst, waarin (met terugwerkende kracht) is bepaald dat SJB op 7 juli 2009 zou starten met de bouw, waarbij het Damplein in een ononderbroken bouwstroom zou worden gerealiseerd.
45. Het oorspronkelijk overeengekomen voorverkooppercentage van 70% werd geheel losgelaten. De oorspronkelijk in 2004 overeengekomen grondprijs werd om die reden verlaagd naar € 4.000.000. Hiermee verkreeg de PPP, en daarmee de Gemeente, de garantie dat in het tweede kwartaal van 2009 gestart zou worden met de realisatie van het Damplein. Door SJB in staat te stellen de woningen te verkopen aan een belegger, werd de kans dat gebouwd zou worden voor leegstand bovendien aanzienlijk verkleind.
46. De afspraak over het 1^e recht van koop voor de Gemeente werd nagekomen door aanbieder aan de Gemeente van de concept-koopovereenkomst tussen SJB en WoonInvest (als belegger) m.b.t. 43 woningen op het Damplein. Op 15 december 2009 (dus ruim nadat SJB was gestart met de bouw) werd deze concept-overeenkomst voorgelegd aan het college van B&W, waarbij zij de mogelijkheid kreeg onder gelijke condities als overeengekomen met WoonInvest de woningen te kopen. De gemeente zag af van deze mogelijkheid (**bijlage 16**). Hierop ondertekenden SJB en WoonInvest op 15 januari 2010 de definitieve koopovereenkomst (**bijlage 17**).

Kwijtschelding grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage Damplein

47. Verder kwamen partijen overeen dat de overeengekomen grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage met betrekking tot het Damplein niet langer verschuldigd zouden zijn. De overeengekomen grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage was gebaseerd op het totaal aantal door SJB te realiseren woningen en maakten voor SJB deel uit van de

aankoopkosten van de grond. Omdat SJB op het Damplein in totaal 67 woningen zou realiseren werden de overeengekomen grondexploitatiebijdragen en kwaliteitsbijdragen dienovereenkomstig verlaagd.

48. Hoewel artikel 2.1.2. van de Aanvullende Overeenkomst anders zou doen kunnen vermoeden, had de verlaging van de overeengekomen grondexploitatiebijdrage en kwaliteitsbijdrage slechts betrekking op het Damplein. De verlaging bedroeg € 719.400 (prijspeil 1-1-2010) en niet het in het Besluit van de Commissie genoemde bedrag van ca. € 2 miljoen (prijspeil 1-1-2003). Een en ander wordt toegelicht in het Raadsvoorstel van 18 februari 2009 (**bijlage 13, pagina 5**) waarin is opgenomen dat circa € 700.000 minder aan grondopbrengsten wordt gerealiseerd als gevolg van de verlaging van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage.

Conclusie

49. Omdat de Gemeente (en de PPP) de realisatie van het Damplein door SJB niet contractueel konden afdwingen, maar de maatschappelijke en financieel-economische noodzaak voor de Gemeente daartoe groot was, besloot de Gemeente met SJB naar een oplossing te zoeken. Er kon gelet op de neerwaartse spiraal waarin het project zich bevond niet langer gewacht worden met de realisatie van het Damplein. Zou de realisatie nog langer worden uitgesteld, dan zag de Gemeente zich geconfronteerd met het einde van het project Damcentrum. Gelet op de reeds ingeslagen wegen zou dit grote onomkeerbare financiële gevolgen voor de Gemeente hebben gehad. Deze financiële gevolgen waren groter dan de financiële gevolgen van de grondprijsverlaging en de verlaging van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage. De Gemeente beperkte daarmee de schade die verder uitstel van de realisatie van het Damplein met zich zou hebben gebracht.

Primair standpunt: geen staatssteun

50. Er bestond aan de zijde van de Gemeente allereerst een groot financieel belang bij een spoedige realisatie van het Damplein. Vanwege dit financiële belang besloot de Gemeente de afspraken tussen haar en SJB te herzien. Deze herziene afspraken zijn vastgelegd in het Raadsbesluit van de gemeenteraad van de Gemeente van 17 maart 2009, de TKO en in de Aanvullende Overeenkomst

(hierna gezamenlijk te noemen: “de Nieuwe Overeenkomst”). De Gemeente stelt zich primair op het standpunt dat de Nieuwe Overeenkomst geen staatssteun inhoudt in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU. In het hierna volgende zal dit standpunt worden toegelicht.

Directe schade Gemeente

51. Het rechtstreekse financiële belang aan de zijde van de Gemeente bij de realisatie van het Damplein was groot. Het Damplein is met al haar voorzieningen en de openbare parkeergarage de motor voor de andere deelgebieden in het project. Verdere vertraging zou betekenen dat ook de volgende deelgebieden, die voor wat betreft voorzieningenstructuur en parkeerbalans afhankelijk zijn van het Bouwplan Damplein, verdere vertraging zouden oplopen. Hierdoor zouden inkomsten uitblijven en reeds gemaakte kosten, waaronder € 20.000.000 aan kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken van het openbare gebied en € 5.000.000 aan uitstaande verplichtingen, voor de PPP een oplopende rentelast betekenen van € 2.250.000.
52. Naast de rentelast zouden ook diverse tijdelijke maatregelen genomen moeten worden (hekwerk rondom bouwterrein, opknappen openbaar gebied Damplein en aangrenzende Sluisgebied, extra beheersmaatregelen etc.), maar ook kostenstijgingen (waaronder parkeergarage € 5,4 mln, inrichting openbare ruimte € 2,3 mln met rekeninflatie 2,5%) waartegenover geen extra inkomsten staan.
53. Verdere vertraging zou bovendien ook extra plankosten met zich brengen voor het projectbureau van de PPP, de accountant, de financiële administratie, de communicatie, kosten van het gebouw, verzekeringen, etc., maar ook extra handhavingskosten voor de Gemeente teweegbrengen.
54. Voor de berekening van de directe schade aan de zijde van de Gemeente bij verdere vertraging van het project is uitgegaan van een periode van twee jaren. Dit vanwege het feit dat in de periode van februari 2007 tot oktober 2008 slechts 20 van de 67 woningen waren verkocht, terwijl op dat moment nog geen sprake was van een financiële crisis op de woningmarkt. Het opnieuw starten van de verkoop midden in de crisis bood derhalve geen goede vooruitzichten. De verwachting was dat het zeker twee jaren zou duren voordat het voorverkooppercentage van 70% zou worden bereikt. Het uitgangspunt van

minimaal twee jaren was een voorzichtige aanname gelet op het feit dat de verkoop van de woningen op het Damplein, mede door het slechte imago, van meet af aan uiterst moeizaam is geweest. Het is voor kopers erg moeilijk om voor te stellen hoe mooi een bouwplan wordt in een op dat moment troosteloze omgeving, dit gevoegd bij alle slechte publiciteit als gevolg van de juridische procedures.

55. Verder is voor de berekening van de directe schade aan de zijde van de Gemeente uitgegaan van een rentevoet van 5%. Deze rentevoet dient ook als uitgangspunt voor de grondexploitatie door de PPP.

Tabel 5 directe schade

Rechtstreekse schade bij uitblijven bouw	PPP	Gemeente
Rentekosten vertraging (2 jaar)	2.250.000	1.125.000
Tijdelijke voorzieningen	60.000	30.000
Kostenstijging voorzieningen	385.000	192.500
Extra plankosten (2 jaar)	600.000	300.000
Handhaving in verloederd gebied		50.000
Totaal	€ 3.295.000	€ 1.697.500

Indirecte schade Gemeente

56. In aanvulling op de directe schade voor de Gemeente, was duidelijk dat verder uitstel van de bouw van het Damplein het einde zou kunnen betekenen van de winkelvoorzieningen in het centrum, welke voor de vitaliteit van het gehele plangebied en het voorzieningenniveau in de omliggende wijk van groot belang zijn. De voorzieningen vormen samen met de geplande horecavoorzieningen in de nieuwbouw aan de Sluiskant, met terrassen aan de sluis, een belangrijke trekpleister voor zowel inwoners als waterrecreanten. Het ontbreken van een behoorlijke voorzieningenstructuur zou de vervangende nieuwbouw van het reeds voor een substantieel deel ontruimde Damcentrum onverantwoord maken.
57. Verdere vertraging van het project was voor een deel van de ondernemers op het Damplein reeds onoverkomelijk gebleken. Bij aanvang van de planvorming voor de herstructurering en revitalisering van het historisch centrum (2002) was

al sprake van een aanzienlijke winkelleegstand van 23% in het gebied. Dit percentage is in de loop der jaren toegenomen tot 27% in 2010.

58. In 2005 is het Montelgebouw (voormalige meubelwinkel) met een vloeroppervlak van 1234 m² gesloopt. Verder was de rest van de commerciële voorzieningen die zich op het Damplein bevonden (ca. 750 m²) in de loop der jaren leeggekomen en dichtgetimmerd. Hiermee werd dus, los van verdere leegstand in het gebied, gedurende lange tijd circa 2.000 m² commerciële ruimte aan het winkelbestand onttrokken.
59. In eerdere rapporten van D&P Onderzoek en Advies (1997) en Droogh Trommelen Broekhuis (2000) werd al geconstateerd dat het gebied geen herkenbaar centrum heeft, verouderde bebouwing kent en neergang/verloedering vertoont. In een brancheonderzoek van B@s Consultants in 2003 werd geconcludeerd dat de vernieuwingsplannen voor het Damcentrum hard nodig zijn om verdere achteruitgang van het slecht functionerende centrum het hoofd te bieden. De omzetontwikkelingen bleven achter bij de landelijke trend. Vooral de slechte bereikbaarheid, gebrekkige parkeervoorzieningen en de (on)aantrekkelijkheid van het gebied werden gezien als problemen bij de bedrijfsvoering. Daarnaast zorgen verpaupering en toenemende leegstand ervoor dat de kwaliteit van het bestaande winkelaanbod tot een bedenkelijk niveau was gedaald.
60. De noodzaak om te starten werd na al de jaren van vertragingen alleen maar nijpender. Deze noodzaak lag niet zo zeer in het redden van individuele ondernemers van een dreigend faillissement, maar in het behoud van het winkelcentrum als noodzakelijke voorziening in de wijk. Dat mogelijke faillissementen geen sinecure waren laat zich illustreren door de actie *“Vooruit met het plan. Geen juridisch gezwam, geen behoud van ellende, maar bouwen aan een toekomst voor Damcentrum”* die ondernemers begin 2008 ondernamen (bijlage 18).
61. Het “point of no return” voor het behoud van het centrum kwam derhalve dichtbij. De voorziene herontwikkeling van het gehele Damcentrum liep gevaar. Wanneer de herontwikkeling uiteindelijk niet gerealiseerd zou kunnen worden zou de Gemeente vrijwel zeker geconfronteerd worden met aanzienlijke nadeelcompensatieclaims van ondernemers en omwonenden in het plangebied.

Daarnaast zou er sprake zijn van andere indirecte schade aan de zijde van de Gemeente.

62. In onderstaande tabel is aangegeven welk indirect financieel belang de Gemeente had bij de spoedige realisatie van het Damplein.

Tabel 6 indirecte schade

Toekomstige schade / indirect	
Verdere achteruitgang openbare ruimte (meerkosten inrichting)	PM
Verlies geloof in gebied inwoners en toekomstige kopers	PM
Kosten herbestemmen bestaande winkelruimtes (reparatiemaatregelen)	PM
Schadeclaims ondernemers schadeclaims woningcorporaties	PM
Kosten handhaving	PM
Planaanpassingen overige deelplannen	PM

63. De Gemeente had derhalve een groot financieel belang, zowel op de korte als op de lange termijn, bij het bewerkstelligen dat SJB zou afzien van haar contractuele recht als opgenomen in artikel 7 lid 5 van de SOK, om de bouw van het Damplein uit te stellen en in plaats daarvan met de bouw op het Damplein zou starten, ondanks het feit dat alle koopcontracten van rechtswege waren geëindigd en SJB aldus geen zekerheden meer had.
64. Ieder bedrag waartegen SJB bereid zou zijn om afstand te doen van voornoemd contractueel recht zou voor de Gemeente een financieel voordeel betekenen, voor zover dit bedrag lager zou zijn dan de potentiële schade die de Gemeente zou lijden in geval van verder uitstel van de realisatie van het Damplein.
65. Aldus trad de Gemeente binnen de PPP in overleg met SJB om te bezien in hoeverre SJB bereid zou zijn een voorstel te doen dat het financiële belang van de Gemeente bij een spoedige start van de realisatie van het Damplein zou dienen. SJB deed daarop een voorstel aan de PPP, waarbij zij zich bereid verklaarde haar contractuele recht ex artikel 7 lid 5 van de SOK (voorverkooppercentage) prijs te geven en te starten met de bouw.

66. Omdat het loslaten van het overeengekomen voorverkooppercentage door SJB een wijziging betekende van de uitgangspunten waarop de oorspronkelijk overeengekomen grondprijs was gebaseerd, heeft SJB de grondprijs opnieuw berekend aan de hand van de residuele grondwaardemethode. Omdat de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage voor SJB deel uitmaakten van de grondprijs, was daarbij uitgangspunt dat de voor het Damplein verschuldigde bijdragen op nihil zouden worden gesteld.
67. Partijen kwamen op basis van de nieuwe uitgangspunten een nieuwe grondprijs overeen van € 4.000.000 (prijspeil 1-1-2010). Zoals eerder aangegeven was de grondprijs voor het Damplein middels toekenning van diverse schadevergoedingen in maart 2006 en maart 2008 reeds verlaagd. Hoewel deze afspraken, door het niet tijdig beschikbaar komen van de bruikbare bouwvergunning, kwamen te vervallen, betekende dat niet dat de door SJB reeds geleden schade er niet meer was. Bovendien was bedongen dat alsdan een nieuwe situatie van overleg zou ontstaan.
68. Alvorens te kunnen bepalen welk financieel gevolg verbonden was aan de gevraagde grondprijsverlaging, dienen de toegekende (schade)vergoedingen allereerst op de grondprijs in mindering te worden gebracht:

Tabel 7

Grondprijsverlaging	prijspeil 1-1-2010
Totale grondprijs, incl. grex en kwal. bijdrage	€ 9.341.880
(tabel 1)	€ 1.734.245 –
Minus totaalbedrag (schade)vergoedingen (tabel 1	€ 7.607.635
+ 2)	€ 4.000.000 –

Grondprijs (incl. grex en kwal)	
Nieuwe grondprijs	
Totale grondprijsverlaging	€ 3.607.635

69. De Gemeente en de PPP stonden aldus voor de afweging om of mee te gaan in het voorstel van SJB en de daaraan verbonden financiële consequenties ad € 3.607.635 (waarvan € 1.803.817,50. ten laste van de Gemeente) te dragen, dan wel te accepteren dat er aanzienlijke en hogere directe en indirecte schade ten laste van de PPP en de Gemeente zou komen.
70. Zoals in tabel 6 aangegeven betrof de directie schade bij het uitblijven van een start bouw voor de PPP € 3.295.000 en voor de Gemeente € 1.647.500. Met ook nog de dreiging van aanzienlijke toekomstige, indirecte schade, zouden zowel de PPP als de Gemeente, financieel beter af zijn om mee te gaan in het voorstel van SJB. Dit alles nog afgezien van het algemene (openbare) belang van de Gemeente bij een spoedige start van de realisatie van het Damplein.
71. Als bekend stemde zowel de PPP als de Gemeente, die dit pas deed nadat de nieuwe grondprijs door een extern onafhankelijk bureau (Fakton) eerst was getoetst, in met de verlaging van de grondprijs en het verlagen van grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage.

Schadebeperking in plaats van steun

72. Samenvattend kan worden gesteld dat er geen sprake is van staatsteun. Er is sprake van staatssteun als SJB een economisch voordeel zou hebben verkregen dat zij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen. Er moet derhalve sprake zijn van een situatie waarin de Gemeente eenzijdig een voordeel zou hebben verstrekt aan SJB zonder dat SJB daarvoor een directe tegenprestatie hoefde te verlenen die opweegt tegen de prestatie van de Gemeente. Daarvan is in casu geen sprake. Immers, tegenover de verlaging van de grondprijs en het kwijtschelden van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage met betrekking tot het Damplein stond de verplichting voor SJB om te starten met de realisatie van het Damplein zonder zekerheid over de afname daarvan. Het contractueel recht van SJB om de bouw uit te stellen, werd daarmee afgekocht.

73. De Nieuwe Overeenkomst was economisch gerechtvaardigd. SJB aanvaarde een hoger risicoprofiel waar tegenover een verlaging van de grondprijs stond. De Gemeente voorkwam door de grondprijsverlaging aanzienlijke directe en indirecte schade, die tezamen de grondprijsverlaging te boven zouden gaan en kon daarbij tevens een groot algemeen belang veilig stellen. Er is derhalve geen sprake van staatssteun. Immers, er is geen sprake van een voordeel "om niet". SJB liet haar contractuele recht op het voorverkooppercentage van 70% los, op grond waarvan de Gemeente de garantie verkreeg dat zou worden gestart met de realisatie van het Damplein.
74. De Nieuwe Overeenkomst hield rechtstreeks verband met de schadebeperking voor de Gemeente. Immers, hoe langer werd gewacht met de realisatie van het Damplein, hoe groter de directe schade, maar ook hoe groter de indirecte schade aan de zijde van de Gemeente daardoor zou worden. Wanneer de Gemeente de schade aan haar zijde niet zou hebben beperkt, zou een aanzienlijke hoeveelheid publiek geld verloren zijn gegaan.

Conclusie

75. De Gemeente heeft gehandeld als een particuliere investeerder in een markteconomie. De Gemeente heeft zich laten leiden door financiële vooruitzichten op de korte en langere termijn en daarbij haar eigen financiële belang tot beperking van schade gediend. De Gemeente kon aanzienlijke directe en indirecte schade aan haar kant beperken en verkreeg daarbij de garantie dat het Damplein op korte termijn gerealiseerd zou worden. Om die reden zou ook een particuliere investeerder in een markteconomie hebben ingestemd met de verlaging van de grondprijs en het kwijtschelden van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage. Er is derhalve geen sprake van staatssteun.

Subsidiair standpunt: verenigbaarheid van de Nieuwe Overeenkomst met de interne markt op grond van artikel 107 lid 3 onder c VWEU

Algemeen (openbaar) belang

76. Naast het grote financiële belang van de Gemeente bij spoedige realisatie van het Damplein had de Gemeente een algemeen (openbaar) belang bij deze realisatie.

77. Het Damplein is één van de plandelen binnen het plangebied Damcentrum. De herontwikkeling van het Damplein vervult een belangrijke trekkersrol voor de herontwikkeling van het plangebied Damcentrum en de revitalisering van het historische centrum van Leidschendam. Het Damplein vormt samen met het aangrenzende sluisgebied de kern van het historisch centrum van Leidschendam.
78. Voordat werd begonnen met de herontwikkeling van het Damplein bestond het Damplein aan de Sluiskantzijde uit deels ernstig verwaarloosde winkelpanden met daarboven woningen. Aan de Dampleinzijde was sprake van een sterk verouderde detonerende meubelwinkel "Montel" en een parkeerterrein dat werd doorsneden door een doorgaande weg richting de sluisbrug (**bijlage 19**). Het Montelgebouw stond leeg en was gekraakt, wat de nodige overlast tot gevolg had. Er was sprake van toenemende leegstand en verloedering van de commerciële ruimten. Vooruitlopende op de geplande nieuwbouw op het Damplein werd in september 2005 begonnen met de sloop van het Montelgebouw op het Damplein. Ook werd een aantal andere commerciële ruimten inclusief de daarboven gelegen woningen gesloopt. Het betrof in totaal circa 2000 m2. Een groot deel van het Damplein kwam hierdoor braak te liggen.
79. Het Damplein vormt samen met omliggende winkels in de Damstraat en de Damlaan een buurtwinkelcentrum. Dit buurtwinkelcentrum, dat in belangrijke mate is gericht op de dagelijkse boodschappen, functioneerde echter steeds slechter waardoor er sprake was van toenemende leegstand. Bij aanvang van de planontwikkeling in 2002 was dit al 23%. In 2010 stond 27% van de commerciële ruimtes leeg. Ter illustratie, in Nederland bedraagt het gemiddelde leegstandspercentage ca. 7% en voor C-locaties (waartoe het Damplein gerekend wordt) ca. 12 %. Deze voor het historische centrum belangrijke voorziening dreigde als gevolg van de langdurige vertragingen geheel verloren te gaan.
80. Er was in totaal circa 2400 m2 aan nieuwe commerciële ruimten voorzien op het Damplein, ter vervanging van de (circa 2000 m2) gesloopte commerciële ruimten. SJB was op grond van de SOK niet gehouden tot realisatie van het Damplein over te gaan omdat er eind 2008 geen enkele woning (meer) was verkocht. Derhalve werd ook niet begonnen met de realisatie van de openbare parkeergarage en de nieuwe commerciële ruimten. Dit zou uiteindelijk leiden tot een onomkeerbare situatie en de noodzaak tot een kostbare sanering en functiewijziging van panden. De voorzieningen als een openbare parkeergarage

en winkels zijn essentiële voorzieningen voor het Damcentrum. Het was daarom essentieel dat de openbare parkeergarage en de commerciële ruimten werden gerealiseerd.

81. Ten aanzien van de openbare parkeergarage geldt dat in het bestemmingplan met betrekking tot het Damcentrum in de parkeerbalans rekening was gehouden met de realisatie van de openbare parkeergarage. Deze heeft een omvang van 208 parkeerplaatsen. Wanneer de openbare parkeergarage niet gerealiseerd zou worden, zou het gehele bestemmingsplan aangepast moeten worden omdat het niet meer uitvoerbaar zou zijn als gevolg van de grote wijziging in de parkeerbalans in het plangebied. Dit zou opnieuw ernstige vertraging van het project opleveren, wat grote gevolgen zou hebben voor de overige plandelen binnen het plangebied.
82. Omdat er niet alleen ten aanzien van de commerciële ruimten, maar ook ten aanzien van de woningbouw sprake was van toenemende verloederingshad de Gemeente met betrekking tot de deels verloederde sociale huurwoningen in het plangebied reeds een tweetal sloopbesluiten genomen. Het centrumgebied bestond in belangrijke mate uit sociale huurwoningen uit 1960, waardoor een gebrek aan diversiteit in het woningbestand bestond. Op 29 juni 2004 nam de Gemeente een sloopbesluit ten aanzien van de sociale huurwoningen van woningcorporatie WoonInvest in het plangebied. Op 24 september 2007 nam de Gemeente een sloopbesluit ten aanzien van de sociale huurwoningen van woningcorporatie Vidomes in het plangebied. Dit hield in dat deze woningen door de betreffende woningcorporaties nog voor vijf jaren verhuurd mochten worden, waarna de woningen gesloopt zouden moeten worden.
83. De bewoners van de te slopen woningen kregen een urgentieverklaring, wat betekende dat zij met voorrang konden reageren op het woningaanbod binnen het werkgebied van de betreffende woningcorporaties. Dit had tot gevolg dat een groot aantal bewoners de woningen vroegtijdig verlieten en deze deels leeg kwamen te staan. Een deel van de woningen werd "antikraak" bewoond. Dit om te voorkomen dat krakers de woningen in gebruik zouden nemen. Deze leegstand en antikraak bewoning had echter tot gevolg dat er overlast ontstond in het centrumgebied (ontruiming weetplantages en vuiloverlast en overlast van drugsgebruikers). Er was sprake van een onveilige situatie.

84. De sloop van de sociale huurwoningen was ingegeven door de nieuwbouw op het Damplein. In ruil voor de te slopen woningen mochten de betreffende woningcorporaties in het plangebied nieuwe woningen bouwen. De potentie van een woningbouwlocatie hangt af van de voorzieningen in de omgeving. Omdat de bouw van de openbare parkeergarage vanwege de parkeerbalans in het plangebied en de te realiseren voorzieningen in het plangebied eerst gerealiseerd moest worden, en deze bouw niet dreigde door te gaan vanwege het uitblijven van de woningverkoop met betrekking tot het Damplein, dreigde ook de nieuwbouw van de overige locaties (zowel sociale als vrije sectorwoningen) als gevolg van de ontstane situatie in gevaar te komen.
85. Daarnaast was er sprake van aanzienlijk achterstallig onderhoud van het openbaar gebied in het plangebied omdat de Gemeente in de aanloop naar de herontwikkeling van het Damcentrum niet meer investeerde in het onderhoud van het openbaar gebied. In het straatbeeld overheersten auto's. Het wegennet was onoverzichtelijk en er was sprake van onvoldoende parkeergelegenheid waardoor het Damplein slecht bereikbaar was.
86. Tot slot is het sluisgebied van Leidschendam bij besluit van de Minister van VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer) op 15 december 2006 aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het sluisgebied bevat diverse monumentale panden. Het behoud van twee monumentale gevels en het opnieuw opbouwen van oude panden die zijn verdwenen vormde daardoor een belangrijk onderdeel van het bouwplan Damplein (**bijlage 20a en b**). Ook deze ontwikkeling kwam door de vertraging in gevaar.
87. Er was de Gemeente in het kader van het algemeen (openbaar) belang derhalve veel aan gelegen dat de openbare parkeergarage, de commerciële ruimten en de vrije sector woningen op het Damplein gerealiseerd zou worden. Met de realisatie van het Damplein zou ook het omliggende openbaar gebied worden opgeknapt. Het verkeer zou om het Damplein heen geleid worden in plaats van er dwars door heen. Er zou een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd waardoor de parkeerbalans op en in de omgeving van het Damplein zou worden hersteld. Dit zou tevens leiden tot een betere bereikbaarheid van het Damcentrum en het omliggende gebied.

88. Ook voor de ontwikkeling van de overige plandelen in het plangebied was het noodzakelijk dat het parkeerprobleem werd opgelost. Overal in het plangebied was sprake van tweezijdig langsparkeren in de woon- winkelstraten. Uitgangspunt van de planontwikkeling was de auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te verwijderen. Juist de openbare parkeergarage op het Damplein voorziet voor een belangrijk deel in die mogelijkheid, waardoor de omliggende straten gereconstrueerd konden worden met maar aan een zijde langsparkeren. Door de ruimtewinst kunnen tevens bredere trottoirs worden gerealiseerd, wat de leefbaarheid ten goede komt.

Verenigbaarheid

89. Voor zover de Commissie van oordeel blijft dat de Nieuwe Overeenkomst staatssteun inhoudt in de zin van artikel 107 lid 1 VWEU, stelt de Gemeente zich subsidiair op het standpunt dat de Nieuwe Overeenkomst rechtstreeks verenigbaar kan worden geacht op grond van de uitzondering van artikel 107, lid 3, onder c), VWEU, dat bepaalt dat "steunmaatregelen om de ontwikkeling van bepaalde vormen van economische bedrijvigheid of van bepaalde regionale economieën te vergemakkelijken" als verenigbaar met de interne markt kunnen worden beschouwd, "mits de voorwaarden waaronder het handelsverkeer plaatsvindt daardoor niet zodanig worden veranderd dat het gemeenschappelijk belang wordt geschaad".
90. De Gemeente stelt zich op het standpunt dat de Nieuwe Overeenkomst gericht is op een duidelijk omschreven EU-doelstelling. De Nieuwe Overeenkomst is doelgericht en noodzakelijk om het beoogde doel te bereiken. Voorts is de Nieuwe Overeenkomst evenredig met het beoogde doel en veranderen de voorwaarden waaronder het handelsverkeer plaatsvindt niet zodanig dat het gemeenschappelijk belang wordt geschaad. In het hierna volgende zal dit standpunt worden toegelicht.

Duidelijk omschreven EU-doelstelling

91. Volgens de artikelen 3 VEU en 174 VWEU vormt economische en sociale samenhang een doelstelling van de EU. Het versterken van economische en sociale samenhang impliceert de verbetering van het stadsmilieu en van de levenskwaliteit in het gebied. Het cohesiebeleid kan bijdragen tot de totstandkoming van duurzame gemeenschappen, door ervoor te zorgen dat

economische, sociale en ecologische vraagstukken worden aangepakt door middel van geïntegreerde strategieën voor de vernieuwing, revitalisatie en ontwikkeling van zowel stedelijke als plattelandsgebieden. Dit kan op verschillende manieren worden bereikt.

92. De Gemeente wil het historisch centrum van Leidschendam en het daarvan deel uitmakende Damplein revitaliseren om de levensvatbaarheid van het historisch centrum op lange termijn te verzekeren. Het Damplein en de daaraan grenzende omgeving bestond uit verouderde en deels verpauperde winkels en woningen (portiekflats). De commerciële ruimten op het Damplein, de Damlaan en de omgeving kampten met toenemende leegstand. De Gemeente wil het economische weefsel versterken en de woonkwaliteit verbeteren. Daarnaast dienen de openbare ruimte en de parkeervoorzieningen te worden verbeterd en uitgebreid. Om deze doelstellingen te realiseren heeft de Gemeente voor het gehele plangebied een masterplan opgesteld, op basis waarvan vervolgens het plandeel Damplein is ontwikkeld.²
93. Het Damplein draagt bij aan de samenhang in het historisch centrum van Leidschendam doordat van het Damplein één geïntegreerd geheel is gemaakt door middel van het realiseren van een openbare parkeergarage, commerciële ruimten, nieuwe woningbouw en verbetering van de verkeersverbindingen. De daaraan voorafgaande sloop van de bestaande verouderde en deels verpauperde winkels en bovenwoningen draagt bij aan de kwaliteit van het stadsmilieu en de levenskwaliteit voor alle inwoners.
94. Een ander doel van het project bestaat in het efficiënt gebruik van de schaarse ruimte in Leidschendam voor nieuwe woningen. Dit voorkomt een onnodige druk op het milieu. Het stadsmilieu en de levenskwaliteit hebben daarom profijt van dit herontwikkelingsproject.³
95. De revitalisering van beschikbare stedelijke ruimte dient een algemeen belang. Dit kan daarom als een duidelijk omschreven doelstelling van de Unie worden beschouwd, zoals vastgelegd in en beschermd door artikel 107, lid 3, onder c). Op grond van de bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de

² Vgl. beschikking van de Commissie van 14 oktober 2009, Steunmaatregel N 555/2008 –Nederland - Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert, C(2009)7686 definitief.

³ Vgl. *beschikking van de Commissie van 5 oktober 2010, Staatssteun SA.31877 (2011/N) – Nederland Grondverkoop en woningbouw Apeldoorn, C(2011) 4940 definitief.*

fysieke, economische en sociale revitalisering van stedelijke gebieden duidelijk een EU-doelstelling in de zin van de artikelen 3 VEU en 174 VWEU is. De Nieuwe Overeenkomst ondersteunt dan ook de verwezenlijking van de doelstellingen van de Unie en kan dus worden geacht in het algemeen belang te zijn.

Geschiktheid van de Nieuwe Overeenkomst

96. Ten aanzien van de doelstellingen waaraan de Nieuwe Overeenkomst een bijdrage levert merkt de Gemeente het volgende op. Het project is, met winkels op de begane grond en appartementen daarboven, en met nieuwe bewoonde gebouwen ter vervanging van wat een braakliggend terrein was geworden, vooral ontworpen om het centrum van Leidschendam te revitaliseren en de toenemende onveiligheid in het gebied tegen te gaan. Het centrum zelf bleef een commercieel onderontwikkeld gebied. Het project is bedoeld om het centrum aantrekkelijker te maken en derhalve om verdere veroudering, verpaupering en toenemende leegstand van het bestaande winkelbestand te voorkomen. Gezien het voorafgaande kan worden geconcludeerd, dat het project positieve gevolgen heeft voor het algemeen belang, zoals ook door de Gemeente is aangevoerd om de Nieuwe Overeenkomst te rechtvaardigen.⁴
97. Vanwege de juridische procedures over de afgifte van de voor de bouw van het Damplein benodigde bruikbare bouwvergunning had de herontwikkeling van het Damplein al aanzienlijke vertraging opgelopen. De herontwikkeling zou als gevolg van de in 2008 ingetreden (krediet)crisis nog verder vertragen. Vanwege het overeengekomen voorverkooppercentage van 70% kon de Gemeente SJB niet verplichten om na het verkrijgen van de bouwvergunning eind 2008 te starten met de realisatie van het Damplein. Gelet op het hiervoor beschreven financiële en algemeen (openbaar) belang aan de zijde van de Gemeente was het voor de Gemeente echter onverantwoord om nog langer te wachten met de realisatie van het Damplein. Omdat het loslaten van het overeengekomen voorverkooppercentage, gelet op de ingetreden (krediet)crisis, een groot risico voor SJB betekende kon het project niet worden gerealiseerd zonder dat er nieuwe afspraken werden gemaakt tussen de PPP en SJB. De Nieuwe

⁴ Vgl. beschikking van de Commissie van 4 april 2006, betreffende de steunmaatregel die Nederland voornemens is ten uitvoer te leggen in het kader van het project Marktpassageplan in Haaksbergen Steunmaatregel nr. C 33/2005 (ex N 277/2004).

Overeenkomst was daarom geschikt en noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de door de Gemeente bepaalde doelstellingen zouden worden gehaald.

Evenredigheidsbeginsel

98. Vanwege het verzoek van de PPP om het oorspronkelijke uitgangspunt van het voorverkooppercentage van 70% te laten vervallen werd het risicoprofiel van het Damplein voor SJB fors vergroot. Dit was voor SJB de reden om de overeengekomen grondprijs opnieuw te berekenen, op basis van het nieuwe uitgangspunt. De grondprijs is vervolgens door onafhankelijke deskundige Fakton getoetst en als marktconform aangemerkt. Deze toetsing zorgt voor een evenredige grondprijsverlaging, aangezien SJB alleen wordt gesteund voor zover dat voor de uitvoering van het project nodig is.
99. Verder wordt overcompensatie aan SJB uitgesloten doordat eventuele meeropbrengsten worden verrekend op grond van artikel 3.1 lid 9 van de Aanvullende Overeenkomst van 1 maart 2010. Voor zover er meeropbrengsten ontstaan voor SJB in het kader van de woningverkoop, die niet waren voorzien in de residuele grondwaardeberekening van SJB, zullen deze meeropbrengsten door SJB aan de PPP worden betaald.
100. Wat de evenredigheid van de Nieuwe Overeenkomst betreft stelt de Gemeente, dat de deze geacht kan worden het risico te dekken, althans te beperken, dat SJB zou lijden in het kader van het aanzienlijk toegenomen risicoprofiel van het project en als gevolg van de gedaalde verkoopprijs die samenhangt met de noodzakelijke verkoop van de woningen aan een belegger. Zonder de Nieuwe Overeenkomst zou het project niet worden uitgevoerd.
101. De Nieuwe Overeenkomst is evenredig omdat zij het werkelijke risico van SJB dekt, althans beperkt. Fakton concludeert in haar rapport (pag. 5) dat de raming van de bouwkosten voor de commerciële ruimtes en de parkeergarage marktconform is. De raming van de bouwkosten van de woningen acht Fakton aan de hoge kant, echter doordat SJB in haar residuele grondwaardeberekening onvoldoende rekening houdt met financieringslasten acht Fakton de door SJB voorgestelde grondprijs in elk geval marktconform is.
102. Daarnaast concludeert Fakton dat SJB afziet van 3% winst. Dit betekent dat SJB verlies zou hebben geleden als de Gemeente een hogere grondprijs zou hebben

gevraagd in combinatie met het loslaten van het voorverkooppercentage van 70%. Wanneer de Gemeente zou hebben vastgehouden aan de oorspronkelijk overeengekomen grondprijs, dan wel een hogere grondprijs zou hebben gevraagd dan de door SJB voorgestelde grondprijs van € 4.000.000, dan zou SJB niet bereid zijn geweest om met de realisatie van het Damplein te starten en kon zij daartoe ook niet gedwongen worden. De financiële inspanningen van SJB waren daarom maximaal.⁵

103. Verder draagt SJB enerzijds en de Gemeente anderzijds bij aan de grondexploitatie. Om de grondexploitatie sluitend te krijgen zijn partijen overeengekomen dat SJB een bijdrage levert aan de grondexploitatie van € 2.636.388 (prijspeil 1-7-2004) (**bijlage 21**).
104. Ook draagt SJB bij aan de realisatie van de basisschool in het plangebied Damcentrum. Op grond van artikel 8 van de GREX-overeenkomst draagt de PPP voor 50% bij in de kosten van de realisatie van de basisschool (**bijlage 2**). De kosten van de nieuwbouw van de school bedragen in totaal € 2.750.000 (prijspeil 1-9-2005) (**bijlage 22**). De bijdrage van de PPP aan de realisatie van de basisschool bedraagt derhalve € 1.375.000 (50% van € 2.750.000). De bijdrage van SJB binnen de PPP aan de realisatie van de basisschool bedraagt 50%, derhalve € 687.500.
105. Een belangrijk kenmerk van het project is derhalve dat door de Gemeente de kosten die doorgaans door de overheid worden gedragen, gedeeltelijk aan SJB zijn doorberekend in de vorm van de grondexploitatiebijdrage, een kwaliteitsbijdrage, een bijdrage aan de realisatie van de basisschool en de vrijwillige bijdrage van SJB om de grondexploitatie sluitend te krijgen. De Gemeente stelde de eis dat SJB een bijdrage zou leveren aan kosten binnen de grondexploitatie die in principe door de Gemeente zelf worden gedragen.⁶
106. De verlaging van de grondprijs en het verlagen van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage heeft een negatief effect op de grondexploitatie. Dat geldt niet alleen voor de grondprijsverlaging in de Nieuwe Overeenkomst, maar ook voor de eerder overeengekomen toekenningen van (vertragings)schade door

⁵ Vgl. *Beschikking van de Commissie van 17 juni 2008, N 209/2008 – Nederland - Oosterhout – bouwproject Zwaalkom, C(2008)2685 definitief*.

⁶ Vgl. *Beschikking van de Commissie van 17 juni 2008, N 209/2008 – Nederland - Oosterhout – bouwproject Zwaalkom, C(2008)2685 definitief*.

de PPP aan SJB, die later zijn verwerkt in de grondprijs. Dit negatieve effect trof zowel de Gemeente als SJB, nu zij beiden voor 50% deelnemen in de PPP.

107. In artikel 8 van de Oprichtingsakte Vennootschap Onder Firma 'Damcentrum' (**bijlage 23**) is bepaald dat winsten en verliezen door de partijen binnen de PPP worden genoten en gedragen. Indien het resultaat van de grondexploitatie daartoe aanleiding geeft, dient een tekort in de grondexploitatie door partijen te worden aangezuiverd. Vanwege onder meer de verlaging van de grondprijs en het verlagen van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage kent de grondexploitatie een negatief saldo van € 4,5 miljoen (netto contant 1-1-2011). Dit verlies zullen de beide partijen gelijkelijk voor hun rekening nemen. Gelet op het feit dat zowel de Gemeente als SJB voor 50% deelnemen in de grondexploitatie wordt het vermeende voordeel dat SJB in de vastgoedexploitatie verkrijgt als gevolg van de verlaging van de grondprijs en het verlagen van de grondexploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage slechts voor 50% door de Gemeente verstrekt. De overige 50% wordt door SJB zelf gedragen.
108. Gelet op het voorgaande moet de steunmaatregel evenredig worden geacht.

Vervalsing van de mededinging

109. De gedeeltelijke compensatie van het risico van de woningverkoop dan wel het uitblijven van de woningverkoop maakt de realisering van het project mogelijk. Zonder de Nieuwe Overeenkomst zou SJB niet zijn gestart met de realisatie van het Damplein en zou het onroerend goed niet worden ontwikkeld. De compensatie levert SJB geen onrechtmatig voordeel op. Gewaarborgd is dat de compensatie een marktconform niveau niet overstijgt en SJB geen middelen verschaft die zij voor toekomstige individuele projecten kan gebruiken om de mededinging te vervalsen en het handelsverkeer ongunstig te beïnvloeden.
110. De vervalsing van de mededinging en de mogelijke negatieve gevolgen daarvan voor het handelsverkeer binnen de Unie wegen daarom niet op tegen de positieve gevolgen van het project voor de levensvatbaarheid op lange termijn van het plangebied.
111. Wat de omvang van de mededingingsvervalsing en van de beïnvloeding van het handelsverkeer betreft, merkt de Gemeente op dat de Nieuwe Overeenkomst

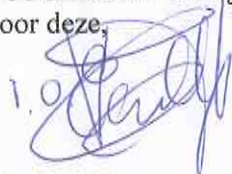
leidt tot een toevoeging aan het huidige bestand van 67 appartementen en 14 commerciële ruimten, die zullen worden aangeboden tegen prijzen die door een onafhankelijke deskundige als marktconform zijn aangemerkt. De vervalsing van de mededinging en de gevolgen daarvan voor de handelsvoorwaarden die door een dergelijk plaatselijk en weinig omvangrijk project worden veroorzaakt, zijn daarom gering en wegen niet zwaarder dan de positieve gevolgen die eerder zijn vastgesteld.

112. Daarnaast betreft het Damplein een monumentale omgeving, wat met zich brengt dat aan de zijde van de ontwikkelaar/aannemer specifieke kennis is vereist van de Nederlandse wetgeving met betrekking tot monumentenzorg (Monumentenwet). Daarnaast vereist deze monumentale omgeving en het in stand houden daarvan specifieke bouwtechnieken, waardoor niet elke willekeurige ontwikkelaar/aannemer een dergelijk werk kan uitvoeren. Ook om deze reden is de vervalsing van de mededinging en zijn de gevolgen daarvan op het handelsverkeer gering.
113. De Nieuwe Overeenkomst verschaft SJB geen middelen die zij in het kader van toekomstige projecten kan gebruiken om de mededinging te vervalsen en het handelsverkeer ongunstig te beïnvloeden.

Conclusie

114. Het Damplein kon niet worden gerealiseerd zonder de Nieuwe Overeenkomst. De Nieuwe Overeenkomst draagt bij aan zwaarwegende doelstellingen van algemeen (openbaar) belang binnen de Gemeente.

De Permanent Vertegenwoordiger,
voor deze,



Marieke Timmermans
Eerste Ambassadesecretaris

Overzicht Bijlagen

<i>Bijlage</i>	<i>Inhoud</i>	<i>Vertrouwelijk</i>
1.	Samenwerkingsovereenkomst Damcentrum (SOK) van 9 september 2004, met ING Vastgoed Ontwikkeling B.V., de woningcorporaties Wooninvest en Woonstichting Vidomes alsmede de combinatie Schouten & De Jong Bouwfonds (SJB): Afspraken grondprijzen, grex- en kwaliteitsbijdragen, planning, 70% voorverkoop, communicatie etc.	
2.	Grondexploitatie- tevens VOF overeenkomst tussen de Gemeente en SJB van 22 november 2004: Gezamenlijke grondexploitatie risico 50%-50%.	
3.	Bijlage 1A van de SOK: kaart met plangebied met de diverse deelgebieden (A t/m J)	
4.	Algemeen Tijdschema (hierna: "ATS") van het project Damcentrum (bijlage 2 van de SOK)	
5.	Bijlage 3A van de SOK: programma & grondprijzen per locatie	vertrouwelijk
6.	Pagina 17 van Bijlage 3 van de SOK: toelichting op grex- en kwaliteitsbijdragen per woning.	vertrouwelijk
7.	Bouwprogramma, onderdeel van bijlage 3 van de SOK: verdeling grex- en kwaliteitsbijdragen per locatie en aantal woningen.	vertrouwelijk
8.	Directiebesluit VOF van 27 maart 2006: Vergoeding extra kosten onderzoek supermarkt en extra kwaliteitseisen Damplein en verlaging grondprijs commerciële ruimten	vertrouwelijk
9.	Begeleidingsgroep 19 juni 2006: Partijen in de Sok stemmen in met besluit tot van de Directie van de VOF van 27 maart 2006 inzake vergoedingen en wijze vaststelling grondprijs Damplein.	vertrouwelijk
10.	Besluit directie VOF van 17 maart 2008: Afspraak schadevergoeding wegens vertragingen plus extra kwaliteitseisen met voorwaarde start bouw indien bruikbare bouwvergunning voor 1 oktober 2008.	vertrouwelijk
10a.	Directievoorstel 17 maart inzake Damplein	vertrouwelijk

Kenmerk BRE-BZK 12/922

Blad 34/36

11.	Toets afspraak door Fakton 11 februari 2009 op marktconformiteit. Nieuwe grondprijs is marktconform. Advies aan gemeente om voorwaarde 1 ^e recht van koop van de woningen.	
12.	Principe akkoord Vof-SJB 18 december 2008 over verlaging grondprijs en bouwplicht, start bouw medio 2009. Doorstart verkoop pas als bouw zichtbaar wordt.	vertrouwelijk
13.	Raadsvoorstel van 18 februari 2009: Voorstel aan de gemeenteraad om in te stemmen met grondprijsverlaging. Duidelijk verwezen dat SJB niet gedwongen kan worden te starten i.v.m. de bouwplicht bij 70% voorverkocht, voorwaarde over koopoptie door gemeente opgenomen. Grex- en kwal.bijdrage alleen kwijtgescholden voor Damplein.	
14.	Lumpsum Turn Key Overeenkomst parkeergarage van 13 juli 2009, waarin in artikel 3.1 een bouwplicht is opgenomen voor de parkeergarage in continu verband met het gehele bouwplan en in artikel 6.1 is overeengekomen dat in het 2 ^e kwartaal van 2009 moet worden gestart met de bouw.	
15.	Aanvullende overeenkomst van 1 maart 2010 tussen PPP-SJB-Gemeente over verlaging grondprijs en afspraken daarover formeel vastgelegd.	Bijlage 4 vertrouwelijk
16.	Concept-overeenkomst SJB-WoonInvest voorgelegd aan college B&W (15 december 2009). Gemeente kan tegen gelijke condities aankopen, maar maakt daarvan geen gebruik omdat risico's van aankoop groter zijn dan de eventueel te behalen voordelen.	
17.	Definitieve overeenkomst tussen SJB en WoonInvest van 15 januari 2010 over de koop van 43 woningen op het Damplein.	vertrouwelijk
18.	Krantenartikel actie Ondernemers Damcentrum	
19.	Foto's Damplein en Montelgebouw voor start bouw	
20 a	Foto van 2 monumentale gevels die behouden moesten blijven en	
20b.	Foto van herbouw oude panden aan de Sluiskant (foto maart 2012)	
21.	Pagina 19 van de toelichting op de grondexploitatie (Bijlage 3 van de SOK)	vertrouwelijk

22.	Projectovereenkomst School ondertekend 7 september 2005	
23.	Oprichtingsakte VOF Damcentrum van 29 juli 2005	