

Beleidsregel 'Wanneer ben je de 'enige serieuze gegadigde' voor snippergroen/restgrond?' - gemeente Texel

Burgemeester en wethouders van Texel,

Hebben op 16 augustus 2022 besloten:

1. De beleidsregel 'Wanneer ben je de 'enige serieuze gegadigde' voor snippergroen/restgrond?' met zaaknummer 3114276 vast te stellen.
2. Deze beleidsregel op te nemen in de nieuwe Nota Grondbeleid.

1 Inleiding

1.1 Wat is snippergroen/restgrond?

Snippergroen/Restgrond is een verzamelnaam voor percelen grond in eigendom van de gemeente die grenzen aan particulier eigendom en die voor de gemeente geen toegevoegde waarde en/of duidelijke functie meer hebben als openbare ruimte. Deze percelen grond kunnen niet zelfstandig uitgegeven worden, maar kunnen wel worden toegevoegd aan aangrenzend particulier eigendom (bijvoorbeeld als tuin).

Uitgifte van grond betreft verkoop, uitgifte in erfpacht, verhuur of bruikleen.

1.2 Wat was de gebruikelijke gang van zaken met grondregelingen?

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken voor een grondregeling voor snippergroen/restgrond. Indien deze verzoeken passen binnen de daarvoor geldende kaders, dan kan de gemeente deze percelen uitgeven.

Tot op heden vond gronduitgifte snippergroen/restgrond onderhands (gunning aan de aanvrager) plaats. Deze werkwijze is door een arrest van de Hoge Raad – het zogenaamde 'Didam arrest' - niet zonder meer mogelijk.

Didam arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778)

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

De Hoge Raad formuleert hierbij ook een uitzondering. Van een selectieprocedure kan worden afgezien (en dus onderhands c.q. '1-op-1 gunnen'), als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

1.3 Waarom deze beleidsregel?

Gebruikelijk is dat snippergroen/restgrond aan de aangrenzend eigenaar wordt uitgegeven. De gemeente vindt het niet wenselijk dat een stuk tuin- of erfuitbreiding naast een woning of bedrijf in handen komt van een derde die daar redelijkerwijs geen belang bij heeft. In deze beleidsregel wordt vastgelegd wie de gemeente als enige serieuze gegadigde als bedoeld in het Didam-arrest aanmerkt voor snippergroen/restgrond. Het vaststellen en publiceren van deze beleidsregel verandert niets aan de bestaande procedure voor de uitgifte van snippergroen/restgrond.

2 Beleidsregel: Wanneer ben je de 'enige serieuze gegadigde' voor snippergroen/restgrond?

1. Het perceel snippergroen/restgrond:

- a. is niet zelfstandig uitgeefbaar, en;
- b. grenst aan de eigendom van een aanvrager en wordt na uitgifte integraal onderdeel van het perceel van aanvrager en wordt ook als zodanig gebruikt, en;
- c. er is geen andere aangrenzend eigenaar, die door de ligging van het perceel redelijkerwijs belang heeft bij de gronduitgifte.

of

2. Er is sprake van een bestaande grondregeling en het betreft her-uitgifte of verlenging, die niet automatisch uit de bestaande grondregeling volgt. 3. De beoogde grondregeling is bekendgemaakt in het Gemeenteblad waarmee de gemeente Texel uitvoering geeft aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778/zaal Didam).

De beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.

*Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Texel in de vergadering van 16 augustus 2021.
burgemeester en wethouders van gemeente Texel,
de secretaris, de burgemeester,
drs. E.C. van der Bruggen ir. M.C Uitdehaag*