

Beleidsregels Uitgifte onroerende zaken na het Didam-arrest

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Son en Breugel;

- gelet op de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 in het Didam-arrest;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregels uitgifte onroerende zaken na het Didam-arrest Son en Breugel.

Achtergrond

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in het Didam-arrest.¹ Dit arrest heeft gevolgen voor de verhoudingen tussen de gemeente en marktpartijen bij uitgifte van onroerende zaken. In het arrest is bepaald dat gemeenten op basis van het gelijkheidsbeginsel gelijke kansen moet bieden aan partijen bij uitgifte van onroerende zaken. Dit wil zeggen dat bij de verkoop van bijvoorbeeld een bouwkaavel, wij als gemeente de gelegenheid moeten bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar de bouwkaavel indien er redelijkerwijs meerdere serieuze gegadigden te verwachten zijn voor de aankoop. De gemeente moet in dat geval criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Onder de vervreemding van onroerende zaken wordt verstaan verkoop van grond, bouwkaavel, reststroken en vastgoed. Daarnaast zal de beleidsregel ook gelden voor de uitgifte van (erf)pacht en verhuur.

Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee dat de gemeente bij het creëren van gelijke kansen, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot:

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
- de selectieprocedure;
- de toe te passen selectiecriteria;
- het tijdschema

Met andere woorden; er moet een openbare selectieprocedure plaats vinden wanneer de gemeente voornemens is grond uit te geven. Deze selectieprocedure hoeft niet te worden geboden indien op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Wel moet het voornemen tot gronduitgifte dan bekend worden gemaakt.

Scenario's en werkwijze

Voor Son en Breugel hebben we te maken met verschillende situaties:

- Een gesloten koop- en verkoopovereenkomst of anterieure overeenkomst.
- Een gesloten intentieovereenkomst.
- Er zijn lopende onderhandelingen en/of gesprekken over een voorgenomen verkoop/uitgifte
- Nieuwe uitgifte
- Één serieuze gegadigde

Een gesloten koop- en verkoopovereenkomst of anterieure overeenkomst.

Op 25 oktober 2022 heeft de rechtbank Noord-Holland in een kort geding geoordeeld dat het vertrouwensbeginsel zwaarder weegt dan het gelijkheidsbeginsel in het geval er een verkoopovereenkomst is gesloten voor 26 november 2021. De rechtbank is dit van mening omdat de gemeente geen rekening kon houden met procesregels die voortvloeien uit het Didam-arrest. De gemeente wil in lijn met het hiervoor genoemde, handelen in lijn met het vertrouwensbeginsel en uitvoering geven aan gesloten koop- en verkoopovereenkomsten en anterieure overeenkomsten die gesloten zijn voor 26 november

1) ECLI:NL:HR:2021:1778

2021. Daarbij komt ook dat de zakelijke inhoud van anterieure overeenkomsten ook wordt gepubliceerd. En andere gegadigden hier op hadden kunnen reageren, maar dit is uitgebleven.

Een gesloten intentieovereenkomst

Indien er sprake is van een gesloten intentieovereenkomst, zal er opnieuw bepaald moeten worden of er sprake is van één serieuze gegadigde. Als tussenstap kan, mits er sprake is van een goede onderbouwing, de voorgenomen uitgifte worden gepubliceerd. Indien er sprake is van één serieuze gegadigde dan kan er met de desbetreffende partij de uitgifte verder worden uitgewerkt.

Indien er sprake is van meerdere serieuze gegadigden dan zal de voorgenomen uitgifte worden gepubliceerd met de selectiecriteria die; objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Er zijn lopende onderhandelingen en/of gesprekken over een voorgenomen uitgifte

Bij lopende onderhandelingen en/of lopende gesprekken moet er gekeken worden of de partij waarmee wordt onderhandeld de enige serieuze gegadigde is. Indien er sprake is van één serieuze gegadigde dan kan met de desbetreffende partij de uitgifte verder worden uitgewerkt.

Indien er geen sprake is van één serieuze gegadigde dan zal de voorgenomen uitgifte worden gepubliceerd met de selectiecriteria die; objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Nieuwe uitgifte

Het voornemen tot verkoop van grond wordt gepubliceerd in Gemeenteblad op www.overheid.nl. Daarnaast wordt van het voornemen kennisgegeven in het huis-aan-huisblad. Hierbij wordt dezelfde werkwijze gehanteerd als bij de publicatie van andere kennisgevingen, zoals verleende vergunningen.

Openbare selectieprocedure

Bij het toepassen van de openbare selectieprocedure wordt het volgende stappenplan toegepast:

1. Collegebesluit voorgenomen grondverkoop, waarin wordt besloten tot het houden van een openbare selectieprocedure.
2. Publicatie met aankondiging van de openbare selectieprocedure. Hierin wordt in ieder geval vermeld welke grond wordt uitgegeven, welke activiteiten daarop zijn toegestaan, de minimumeisen waaraan partijen moeten voldoen, het verloop van de selectieprocedure en de door de gemeente te hanteren selectiecriteria.
3. De beoogde verkoop, beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria, wordt medegedeeld aan alle deelnemers van de selectieprocedure.
4. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke de andere deelnemers aan de selectieprocedure in de gelegenheid worden gesteld beroep tegen de beoogde grondverkoop in te stellen.
5. Indien er binnen genoemde termijn geen sprake is van ontvangen beroep: ondertekening van de overeenkomst.
6. Indien er binnen genoemde termijn wel sprake is van ontvangen beroep: het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel.

Uitzondering op openbare selectieprocedure

Wanneer er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde is wordt het volgende stappen plan toegepast;

1. Een collegebesluit waarin wordt gemotiveerd waarom de gemeente de beoogde onroerende zaak aan een partij uitgeeft zonder daaraan voorafgaande openbare selectieprocedure.
2. Publicatie van het voornemen tot uitgifte.
3. Een termijn van 20 kalenderdagen gedurende welke derden die eveneens voor de uitgifte in aanmerking zouden willen komen in de gelegenheid worden gesteld om beroep tegen de beoogde uitgifte in te stellen.
4. Indien er binnen de genoemde termijn geen sprake is van een ontvangen beroep, dan kan de overeenkomst worden uitgevoerd.
5. Indien binnen de genoemde termijn wel sprake is van een beroep, dan het oordeel van de rechter afwachten en daarna handelen naar dat oordeel.

Als er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden kunnen zijn: dan zal de gemeente een openbare selectieprocedure doorlopen. Middels een publicatie zullen de voorwaarden voor de openbare selectieprocedure kenbaar worden gemaakt. De publicatie zal tenminste de volgende informatie behelzen: Procedure, tijdschema, kadastrale gegevens en selectiecriteria. De selectiecriteria bepalen we telkens per uitgifte. Op deze manier kan er het beste worden aangesloten bij intenties achter de voorgenomen uitgifte. De criteria moeten wel, objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Partijen hebben dan de mogelijkheid binnen een termijn van 20 kalenderdagen te reageren op de publicatie en hun interesse kenbaar te maken.

Één serieuze gegadigde

De gemeente gaat voor de volgende situaties, in de basis, er vanuit dat er maar één serieuze gegadigde is.

- *Reststroken*
De gemeente stelt zich op het standpunt dat bij de verkoop of verhuur van snippergroen géén mededinging behoeft plaats te vinden wanneer het gaat om verkoop of verhuur aan een eigenaar van het belendende perceel. Alleen de eigenaren van aangrenzende percelen kunnen immers een reststrook kopen of huren. Daarnaast worden alle verkoopbare reststroken reeds op de website gepubliceerd middels de reststrokenkaart.
- *Toegelaten instellingen conform artikel 19 van de Woningwet*
De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij wanneer zij gronden wenst uit te geven dan wel te verkopen aan een toegelaten instelling géén mededingingsruimte hoeft te bieden, mits over deze gronduitgifte afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Dit is ook in lijn met de uitspraak van Midden-Nederland d.d. 22 augustus 2022.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college op 25 april 2023.

De burgemeester, Suzanne Otters-Bruijnen

De secretaris, Jeroen Wesselink