

Bekendmaking voornemen verkoop bloot eigendom van het perceel grond aan Gorsstraat 1-3 te 3201 DB Spijkenisse

"Didam"-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde "Didam"-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij een voorgenomen verkoop van gemeentelijk vastgoed – waaronder blooteigendom – transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking komt voor de aankoop van dit vastgoed.

In genoemd arrest wordt ook een uitzondering geformuleerd. Van een selectieprocedure kan worden afgezien, 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 moet het voornemen tot de voorgenomen een-op-een verkoop wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

Voorgenomen verkoop

De gemeente Nissewaard is voornemens het bloot eigendom te verkopen van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 6366, groot 731 vierkante meter, plaatselijk bekend Gorsstraat 1-3 te 3201 DB Spijkenisse aan de huidige erfpachter die het recht van erfpacht heeft op voornoemd perceel.

Motivering

Gelet op het voorgaande is de gemeente Nissewaard van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen verkoop. De gemeente Nissewaard voert hiertoe de navolgende argumenten aan:

De huidige erfpachter heeft het onderhavig perceel grond bij akte van 24 augustus 2017 verworven waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse van toepassing zijn verklaard. Op grond van deze bepalingen heeft de huidige erfpachter de mogelijkheid om het bloot eigendom aan te kopen; een beroep op deze mogelijkheden is dan ook gedaan door de huidige erfpachter c.q. aspirant-koper. Dit recht is overeengekomen ruim voordat het Didam-arrest is gewezen. Het niet nakomen van dit recht zou leiden tot schending van het vertrouwensbeginsel en onevenredig financieel nadeel omdat de aspirant-koper investeringen heeft gedaan met het oog op een toekomstige aankoop.

Voorts stimuleert de gemeente volledig eigendom voor zittende erfpachters in verband met het verkrijgen van een (nieuwe) financiering. Verkoop aan een andere partij dan de erfpachter zou leiden tot een particuliere grondeigenaar. Dit leidt tot onzekerheid bij de erfpachter. Ook zal sprake zijn van een lastige dan wel onmogelijke financiering van het erfpachtrecht omdat banken een strenger beleid voeren bij particuliere erfpacht.

Reactie

De gemeente Nissewaard zal drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot het sluiten van een overeenkomst. Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan f.rensen@nissewaard.nl onder vermelding van dossiernummer DIG0051332. Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel ingesteld.