

Voorgenomen verkoop bedrijfskavel Riegmeer

Voorgenomen verkoop bedrijfskavel Riegmeer De gemeente Hoogeveen is voornemens over te gaan tot het aangaan van een koopovereenkomst terzake het navolgende: een perceel grond kadastraal bekend, gemeente Hoogeveen, sectie Q, nummers 220 ged., 224 ged., 527 ged., 233 ged., gezamenlijk ter grootte van ca. 149.065 m² ('het perceel grond') aan FAGE International S.A. ten behoeve van de realisatie van een zuivelfabriek.

De vereisten uit de Didam-arresten

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam I-arrest gewezen. Het Didam-arrest is van toepassing op privaatrechtelijke overeenkomsten die door overheidslichamen worden gesloten. Een overheidslichaam moet op grond van artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen waaronder het gelijkheidsbeginsel.

Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte selectiecriteria moeten opstellen en moeten publiceren aan de hand waarvan een verkrijger van de onroerende zaak wordt bepaald.^[1] De selectiecriteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De selectieprocedure moet bovendien transparant zijn, waarbij een passende mate van openbaarheid wordt gegarandeerd. Een overheidslichaam moet namelijk een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien 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 verkrijging van de onroerende zaak.^[2] In dat geval zal de gemeente wel over moeten gaan tot publicatie van haar voornemen om de onroerende zaak één-op-één uit te geven. Met deze publicatie voldoet de gemeente aan haar verplichting om de voorgenomen verkoop tijdig, voorafgaand aan de verkoop van de onroerende zaak, te publiceren zodat eenieder daarvan kennis kan nemen.^[3]

Eén serieuze gegadigde

De gemeente Hoogeveen is van opvatting dat zij het perceel grond één-op-één aan FAGE mag uitgeven. Slechts FAGE komt in aanmerking voor de uitgifte van het perceel grond. FAGE kwalificeert volgens de gemeente op grond van de hierna genoemde redenen als enige serieuze gegadigde om in aanmerking te komen voor de uitgifte van het perceel grond. De gemeente geeft met dit voornemen uitvoering aan de door de gemeente en FAGE ondertekende optieovereenkomst van 22 november 2021. In de optieovereenkomst is vastgelegd dat FAGE gedurende twee jaar de (exclusieve) optie op het perceel grond heeft.

Ondanks dat de optieovereenkomst getekend is voor de uitspraak van het Didam-arrest, zijn de beginselen van het Didam ook van toepassing op reeds eerder gesloten overeenkomsten. Naar het gelijkheidsbeginsel is ook het vertrouwensbeginsel waarop een ondernemer zich kan beroepen. Het college van burgemeester en wethouders zijn dan ook van mening dat FAGE zich op het vertrouwensbeginsel kan beroepen om als enige serieuze gegadigde te kunnen worden gezien^[4]. Het college van burgemeester en wethouders (B&W) heeft bij collegebesluit van 9 november 2021 besloten tot het aangaan van deze optieovereenkomst, dit besluit is via diverse mediakanalen bekend gemaakt. Het college van B&W heeft op 5 december 2023 besloten de optieovereenkomst met FAGE te verlengen voor een periode van twee jaar.

In 2016 heeft de gemeente Hoogeveen in de raadsavond van 8 december haar voornemen uitgesproken tot het ontwikkelen van bedrijventerrein Riegmeer, indien zich een grootschalige ontwikkeling zou aandienen die redelijkerwijs niet op de bestaande bedrijventerreinen zou kunnen worden gerealiseerd. Het stond potentiële gegadigden vrij om met de gemeente Hoogeveen contact op te nemen over de verwerving en invulling van (bedrijfs)kavels op bedrijventerrein Riegmeer.

FAGE heeft bij de gemeente Hoogeveen het initiatief ingediend tot de bouw van een zuivelfabriek in Hoogeveen. De gemeente besloot om deze reden het bedrijventerrein Riegmeer in exploitatie te nemen, omdat FAGE de enige gegadigde was met het voornemen tot een dergelijk grootschalige ontwikkeling en bedrijventerrein Riegmeer daarvoor geschikt is. De uitgifte van de grond op het bedrijventerrein Riegmeer heeft dan ook volgens een transparante wijze plaatsgevonden.

Ten tijde van het sluiten van de optieovereenkomst was FAGE de enige serieuze gegadigde om in aanmerking te komen voor de uitgifte van de gronden. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Riegmeer zijn tevens diverse gesprekken gevoerd met andere potentiële gegadigden. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot (optie-)overeenkomsten, zoals dat bij FAGE wel het geval was. FAGE heeft

zich onderscheiden van andere potentiële gegadigden, doordat FAGE over is gegaan tot het sluiten van de optieovereenkomst en omdat FAGE heeft aangetoond bereid en in staat te zijn om het perceel grond te ontwikkelen in het kader van de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein Riegmeer. FAGE heeft met het hiervoor genoemde initiatief onomkeerbare en aanzienlijke (voorbereidings)kosten gemaakt. Deze kosten bestaan uit de voorbereiding van alle benodigde vergunningen met de bijbehorende onderzoeken en toetsing daarvan aan relevante wetgeving. De gemeente Hoogeveen en FAGE hebben daarbij diverse afspraken gemaakt over de oplevering van het perceel grond, de aanvraag- en het proces rondom de verkrijging van de benodigde vergunningen, het bouwproces en de aanpassing van de infrastructuur rondom de grondkavels.

Eén-op-één uitgifte

Gelet op voorgaande is de gemeente Hoogeveen van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde, te weten FAGE International S.A. in aanmerking komt voor het aangaan van de koopovereenkomst voor dit perceel grond.

In het kader van het Didam-arrest dient het verkoopbesluit voorafgaand aan de verkoop via een publicatie gedurende 20 kalenderdagen kenbaar te worden gemaakt, waar met deze publicatie aan wordt voldaan.

Vervaltermijn

Als u van mening bent dat u ook een serieuze gegadigde bent en meent ook in aanmerking te moeten kunnen komen voor verwerving van het perceel grond, dan kunt u binnen 20 kalenderdagen na de publicatie een kort geding aanspannen bij de civiele rechter. Deze termijn is een vervaltermijn. Indien u een kort geding aanspant, verzoeken wij u ons dit binnen voorgenoemde termijn schriftelijk mede te delen, bij voorkeur door het toesturen van de conceptdagvaarding aan grondpublicatie@dewoldenhoogeveen.nl.

Wanneer er niet of niet tijdig een kort geding is aangespannen tegen de gemeente zal de gemeente uitvoering kunnen geven aan haar voornemen tot het één-op-één aangaan van een koopovereenkomst met FAGE terzake het perceel grond.

Contactgegevens

Voor eventuele vragen kunt u per e-mail contact opnemen: grondpublicatie@dewoldenhoogeveen.nl of via telefoonnummer 14 0528.

Hoogeveen, 25 augustus 2025

Burgemeester en wethouders gemeente Hoogeveen

[1] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.5.3.

[2] HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, r.o. 3.1.1 – 3.1.6.

[3] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.5.2.

[4] ECLI:NL:RBNNE:2024:195