

Gemeente Landgraaf – verkoop woonwagenstandplaatsen met opstallen aan de Melchersstraat 50.

Juridisch kader

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 bepaald dat een overheidslichaam bij de verkoop van een onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat deze zich zullen aandienen. Selectie van een koper dient plaats te vinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, voortvloeiend uit het gelijkheidsbeginsel.

Van deze verplichting kan worden afgeweken indien op grond van objectieve en toetsbare criteria vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In dat geval dient het voornemen tot een-op-een verkoop gemotiveerd bekendgemaakt te worden.

Voornemen van de gemeente

De gemeente Landgraaf is voornemens de woonwagenstandplaatsen met opstallen aan de **Melchersstraat 50** te verkopen aan de huidige huurders van deze standplaats.

Dit voornemen sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde **Nota Woonwagenbeleid**, waarin wordt nagestreefd dat woonwagenbewoners zoveel mogelijk eigenaar worden van hun eigen woonwagen en standplaats. Daarbij geldt onder meer dat:

1. resterende huurwoonwagens waar mogelijk worden verkocht aan zittende huurders;
2. woonwagenstandplaatsen worden verkocht aan de eigenaar van de betreffende woonwagen.

Motivering een-op-een verkoop

De gemeente concludeert dat uitsluitend de huidige huurders van de standplaats Melchersstraat 50 als serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt. Deze conclusie berust op de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria, die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld gemeentelijk beleid en de feitelijke situatie ter plaatse:

- De standplaats wordt op dit moment voor onbepaalde tijd verhuurd aan de beoogde kopers. Indien deze standplaatsen openbaar verkocht zouden worden, gaat de huurovereenkomst van rechtswege over op de nieuwe eigenaar. Hierdoor kan een derde niet vrijelijk over het eigendom beschikken, hetgeen de kring van gegadigden feitelijk beperkt tot de zittende huurders.
- Gelet op de overeengekomen huurprijzen levert de woonwagenstandplaats voor een derde nauwelijks inkomsten op. Voor derden zou sprake zijn van een niet-rendabele belegging, waardoor zij in redelijkheid niet als serieuze gegadigden kunnen worden beschouwd.
- Het gemeentelijk beleid is gericht op bevordering van eigen woonwagenbezit en verkoop aan zittende huurders. In dit geval is het chalet en de bijgebouwen (met uitzondering van het voorzieningengebouw) door en voor rekening van de huurders gerealiseerd. Daarbij is destijds nagelaten een recht van opstal te vestigen. Door verkoop worden de opstallen eigendom van de zittende huurders, hetgeen aansluit bij het gemeentelijk beleid en voorkomt dat een derde eigenaar wordt van de door huurders gefinancierde opstallen.
- De verkoop draagt bij aan het recht van woonwagenbewoners om in familieverband te wonen. Dit kenmerk van de woonwagencultuur maakt dat de kring van potentiële gegadigden voor deze locatie van nature zeer beperkt is. In de praktijk kunnen uitsluitend de zittende huurders als serieuze gegadigde worden aangemerkt.

Conclusie

Op basis van bovenstaande criteria stelt de gemeente vast dat geen andere partij dan de huidige huurders voldoet aan de objectieve en vooraf kenbare criteria om in aanmerking te komen voor aankoop van de standplaats. De gemeente is daarom voornemens de standplaats een-op-een aan hen te verkopen.

Reageren

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop door de gemeente, omdat u meent daarvoor zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan dient u dit middels een gemotiveerd bericht kenbaar te maken. De termijn voor het indienen van een gemotiveerd bericht bedraagt 20 kalenderdagen na deze publicatie.

Uw bericht kunt u richten aan gemeente@landgraaf.nl onder vermelding van het onderwerp: gemotiveerd bericht verkoop woonwagenstandplaats Melchersstraat 50 te Landgraaf.

Wenst u enkel een nadere toelichting, dan kunt u een e-mail sturen naar gemeente@landgraaf.nl onder vermelding van het onderwerp: verzoek nadere toelichting verkoop woonwagenstandplaats Melchersstraat 50 te Landgraaf.

De behandelend ambtenaar neemt in dat geval contact met u op.