

Kennisgeving voorgenomen verkoop ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van Drieskens II te Sint Anthonis

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen. In dit arrest is bepaald dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, aan (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet bieden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn.

Deze mededingingsruime hoeft niet te worden geboden als bij voorbaat al vaststaat of mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop.

De rechtsvoorganger van de gemeente Land van Cuijk, de gemeente Sint Anthonis, heeft op 15 december 2021 een anterieure overeenkomst gesloten met een eigenaar/ontwikkelaar (hierna: *'de Ontwikkelaar'*) van de percelen (destijds) kadastraal bekend als gemeente Oploo, sectie B, nummers 1908, 3830, 3881 en 3281 (hierna: *'de Percelen'*). In de anterieure overeenkomst is onder meer vastgelegd dat de Ontwikkelaar op de Percelen een appartementencomplex met 14 appartementen dient te realiseren (hierna: *'het Project'*).

De rechtsvoorganger van de gemeente had er belang bij dat het Project werd gerealiseerd. Omdat het Project geen haalbare financiële businesscase had, is in artikel 5 van de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de Ontwikkelaar *'het recht verkrijgt om bouwrijpe gronden op de bouwlocatie Drieskens II te kopen van de gemeente om daarop voor eigen rekening en risico 90 koopwoningen te realiseren'* (hierna: *'de Bouwclaim'*).

De gemeente en de Ontwikkelaar hebben vastgesteld dat de Bouwclaim geactualiseerd en nader gespecificeerd diende te worden. Partijen zijn tegen deze achtergrond met elkaar in overleg getreden en hebben op 24 maart 2026 onder opschortende voorwaarde een bouwclaimovereenkomst gesloten met betrekking tot de percelen kadastraal bekend, gemeente Oploo, sectie K nummers 682, 683, 684, 327 en 173.

In de bouwclaimovereenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over:

- de voorwaarden voor de uitgifte van de bouw kavels aan de Ontwikkelaar;
- het recht van de ontwikkelaar op afname van de bouwrijpe bouw kavels voor de realisatie van woningbouw;
- de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling
- een opschortende voorwaarde die verband houdt met het Didam-arrest.

Motivering: één serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat de Ontwikkelaar de enige serieuze gegadigde is voor de uitgifte van de betreffende gronden. Dit wordt als volgt gemotiveerd.

De gronden zijn aangewezen voor woningbouw. Gelet op de grote woningbouwbehoefte is het in het algemeen belang dat de beoogde woningbouw daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

De Ontwikkelaar is bereid om de gronden voor woningbouw te ontwikkelen en de beoogde woningen te bouwen. Op die manier kan invulling worden gegeven aan de wens en het belang van de gemeente dat op de gronden woningbouw wordt gerealiseerd.

De bouwclaimconstructie houdt in dat de gemeente de gronden bouwrijp maakt en vervolgens verkoopt aan de Ontwikkelaar. Nadat de Ontwikkelaar de eigendom van de bouwrijpe bouw kavels heeft verkregen, zal de Ontwikkelaar de beoogde woningen realiseren.

De Ontwikkelaar was destijds alleen bereid om het Project te realiseren, indien de gemeente bereid was om aan de Ontwikkelaar de Bouwclaim te verstrekken. Omdat de gemeente het Project alleen met medewerking van de Ontwikkelaar kon realiseren, waren er geen anderen met wie de gemeente destijds kon contracteren en nu de voorgenomen bouwclaimovereenkomst (en daarna de voorgenomen koopovereenkomst(en)) kan sluiten.

De gemeente wijst erop dat het belang van de gemeente om als betrouwbare overheid de gemaakte afspraken na te komen in dit geval zwaar moet worden gewogen (zie in dat verband bijvoorbeeld Rechtbank Midden-Nederland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350, Rechtbank Amsterdam 7 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2170 en Rechtbank Amsterdam 23 november 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6831).

Bent u het niet eens met deze (voorgenomen) verkoop/overdracht, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch. Deze termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdige procedure vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

Wenst u enkel een nadere toelichting, dan kunt u een mail sturen naar gemeente@landvancuijk.nl o.v.v. "**Nadere Toelichting** *gewenst, afdeling Grondzaken, bouwclaimovereenkomst Drieskens II Sint Anthonis*". De behandelend ambtenaar neemt in dat geval contact met u op.