

Bekendmaking grondruil percelen Helden H 22 – Helden H 980, gemeente Peel en Maas

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 in het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) bepaald dat overheden bij de verkoop van onroerend goed het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen. Dat betekent dat in principe een openbare verkoopprocedure nodig is. Alleen als er op basis van objectieve en redelijke criteria maar één serieuze gegadigde is, mag een één-op-één verkoop plaatsvinden. In dat geval moet het voornemen tot verkoop openbaar worden gemaakt, zodat derden binnen een redelijke termijn bezwaar kunnen maken.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 in het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) bepaald dat overheden bij de verkoop van onroerend goed het gelijkheidsbeginsel moeten toepassen. Dat betekent dat in principe een openbare verkoopprocedure nodig is. Alleen als er op basis van objectieve en redelijke criteria maar één serieuze gegadigde is, mag een één-op-één verkoop plaatsvinden. In dat geval moet het voornemen tot verkoop openbaar worden gemaakt, zodat derden binnen een redelijke termijn bezwaar kunnen maken.

Voornemen tot grondruil

De gemeente Peel en Maas (gemeente) heeft het voornemen tot een grondruil met het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Neerseweg 118 te Helden. Gemeente brengt in het kadastraal perceel gemeente Helden, sectie H, nummer 22, groot 17.804m² te ruilen tegen het kadastraal perceel gemeente Helden, sectie H, nummer 980, groot 20.346m². Hierdoor wordt het huiskavel van de wederpartij groter. Gemeente verkrijgt een perceel, aaneengesloten gelegen aan bestaand eigendom, wat wordt beoordeeld als verbetering van de grondpositie.

Motivering één-op-één verkoop

De gemeente acht wederpartij gevestigd de enige serieuze gegadigde voor deze gronduitgifte op basis van de volgende objectieve en redelijke criteria:

1. Functionele en geografische exclusiviteit Het perceel dat de gemeente door ruil wenst te verwerven (H 980) grenst direct aan reeds in eigendom zijnde gemeentelijke grond. Alleen dit perceel maakt het mogelijk om een aaneengesloten, logisch verkavelde eigendomspositie te realiseren. Geen andere partij beschikt al over een perceel met deze ligging of kan een vergelijkbare verbetering van de gemeentelijke grondpositie bieden.
2. Unieke verkavelings- en ruilmogelijkheden De wederpartij is de enige eigenaar van een perceel dat qua vorm, omvang en ligging geschikt is om door middel van ruil een courant, goed ontsloten en strategisch bruikbaar gemeentelijk perceel te creëren. Andere marktpartijen kunnen deze specifieke ruilpositie niet bieden, omdat zij niet over vergelijkbare percelen in de directe omgeving beschikken.
3. Optimalisatie van (beleidsmatige) meerwaarde De ruil leidt tot een perceel dat beter aansluit bij de beleidsdoelen (onder andere het grondbeleid) van de gemeente, waaronder het beschikken over percelen, die geschikt zijn voor publieke doeleinden. Na grondruil heeft de gemeente bovendien een perceel wat groter is van oppervlak dan in de huidige situatie. Dit is van positieve invloed op de waarde van het perceel van de Gemeente. Deze (beleidsmatige) meerwaarde kan uitsluitend met deze wederpartij worden bereikt.
4. Geen alternatieven Er zijn geen andere percelen, die een vergelijkbare ruilwaarde vertegenwoordigen of die dezelfde strategische verbetering van de eigendomspositie opleveren. Evenmin zijn er andere eigenaren in de omgeving, die een perceel kunnen aanbieden dat dezelfde ruimtelijke en functionele voordelen biedt.
5. Specifieke wederkerigheid De ruil is gebaseerd op wederkerige voordelen: de wederpartij verkrijgt een logische uitbreiding van het huiskavel, terwijl de gemeente een perceel verkrijgt dat qua ligging en omvang beter aansluit bij haar beleidsmatige doelen. Deze specifieke wederkerigheid kan uitsluitend met deze wederpartij tot stand komen.

Op basis van deze objectieve en redelijke criteria concludeert de gemeente dat uitsluitend de wederpartij in aanmerking komt voor deze grondruil. Een openbare selectieprocedure is daarom niet van toepassing.

Mogelijkheid tot bezwaar

Derden die menen eveneens in aanmerking te komen voor deze kavels, kunnen hiertegen opkomen.

Dit moet binnen **20 kalenderdagen na publicatie** gebeuren door:

1. het starten van een kort geding bij de rechtbank Limburg, én
2. het gelijktijdig sturen van een kopie van de (betekende) dagvaarding aan de gemeente Peel en Maas via **info@peelenmaas.nl**, onder vermelding *“ruiling percelen Helden H 22 – Helden H 980.”*