

Kennisgeving inzake voorgenomen grondverkoop gemeentegrond

Arrest Hoge Raad d.d. 26 november 2021

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam op grond van het gelijkheidsbeginsel de gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar het verwerven van een onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Voormeld arrest is eveneens van toepassing indien een overheidslichaam het voornemen heeft een onroerende zaak te verhuren dan wel in bruikleen te geven.

Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper/huurder/bruikleners moet selecteren aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.

Het object

De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen om de volgende perceel gemeentegrond te verkopen:

Een perceel grond, in gebruik als parkeerplaatsen, kadastraal bekend als, gemeente Sittard, sectie D, nummer 7936, gedeeltelijke groot ca. 506 m², (zoals aangegeven op de situatietekening met nummer G26-047) aan de eigenaar van het aangrenzend gelegen object, te weten Wilhelminastraat 4 te Sittard.

Een serieuze gegadigde

De gemeente Sittard-Geleen is van mening dat in dit geval sprake is van slechts één serieuze gegadigde, te weten LuSt Project B.V., en overweegt daartoe het volgende:

- De betreffende parkeerplaatsen hebben geen zelfstandige gebruiks- of exploitatiewaarde los van het aangrenzende pand aan Wilhelminastraat 4. Gebruik door derden ligt, gelet op de ligging en ontsluiting, niet voor de hand en is praktisch en functioneel niet doelmatig.
- De parkeerplaatsen zijn ruimtelijk ingesloten en uitsluitend logisch te gebruiken in samenhang met het perceel gelegen aan de Wilhelminastraat 4. Zij maken feitelijk onderdeel uit van het functionele geheel van dit pand.
- De parkeerplaatsen zijn oorspronkelijk en exclusief aangelegd ten behoeve van het pand aan de Wilhelminastraat 4 en zijn langdurig in die context gebruikt.
- Afzonderlijke vervreemding aan derden past niet binnen een zorgvuldig ruimtelijk en functioneel beheer van het gebied. Verkoop aan LuSt Project B.V., als eigenaar/gebruiker van het aangrenzende perceel, draagt daarentegen bij aan een ordentelijke invulling van de locatie en aan een goede ruimtelijke ordening.
- In het kader van de te verlenen vergunning voor het pand, gelegen aan de Wilhelminastraat 4, dient te worden voldaan aan de geldende parkeernorm. De verkoop van de parkeerplaatsen aan de eigenaar van dit pand maakt het mogelijk dat deze norm structureel en functioneel wordt gewaarborgd, hetgeen bij afzonderlijke verkoop aan derden of openbaar gebruik onvoldoende gegarandeerd zou zijn.

In onderlinge samenhang bezien leiden deze omstandigheden tot de conclusie dat juridisch slechts één serieuze gegadigde kan worden aangewezen, namelijk LuSt Project B.V.

Reactietermijn

Bent u het niet eens met dit voornemen tot verkoop, omdat u van mening bent dat u eveneens als serieuze gegadigde in aanmerking behoort te komen voor de verkoop van bovengenoemd perceel? Dan dient u binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht.

Deze termijn geldt als een redelijke termijn waarbinnen (potentiële) gegadigden hun aanspraken in rechte geldend kunnen maken. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente uitvoering geven aan het voornemen tot één-op-één contracteren.

De gemeente beoogt met deze handelwijze invulling te geven aan de vereisten van transparantie, objectiviteit en gelijke kansen zoals voortvloeien uit het Didam-arrest. De genoemde termijn betreft een uiterlijke termijn, verlenging van deze termijn is niet aan de orde.

