

Gemeente Landgraaf - Gemeente Landgraaf - voornemen tot verhuur van gemeentegrond

De Hoge Raad heeft op 28 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, verhuren, verpachten of anderszins uit wil geven, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze zaak, als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper 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.

Dit kan achterwege blijven als 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 het huren van de grond. In dat geval moet het voornemen tot de een-op- een verhuur (gemotiveerd) bekend worden gemaakt.

De gemeente Landgraaf heeft het voornemen om een stuk grond, gelegen aan de Lichtenbergerstraat 10, te verhuren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 2720. Het te verhuren perceel heeft een grootte van 993 m². De gemeente is van mening dat SVPHDES de enige serieuze kandidaat is voor het huren van deze grond. De redenen daarvoor zijn de volgende:

1. Er is geen sprake van het voor het eerst uitgeven van deze gemeentelijke grond, maar van de voortzetting van een al langdurige rechtsverhouding. De huidige erfpacht- en opstalrechten eindigen en partijen hebben destijds contractueel afgesproken opnieuw in overleg te treden over een vervolg. Het gaat daardoor feitelijk om de afwikkeling en voortzetting van een bestaande juridische situatie.
2. De huidige sportvereniging treedt reeds circa 25 jaar op als exploitant van de sportaccommodatie. Zij gebruikt de accommodatie niet uitsluitend voor haar eigen activiteiten, maar stelt deze tevens beschikbaar aan andere sportverenigingen en maatschappelijke gebruikers. De vereniging draagt daarbij zorg voor de planning, het dagelijks beheer, het onderhoud en de exploitatie van de accommodatie. Hierdoor vervult zij een bredere maatschappelijke en organiserende rol dan die van een reguliere huurder.
3. De vereniging heeft gedurende de looptijd van de bestaande rechtsverhouding substantiële eigen middelen geïnvesteerd in de accommodatie, waaronder investeringen in onderhoud, verbeteringen en/of inrichting. Deze investeringen zijn gedaan vanuit de verwachting van een langdurige exploitatie van de accommodatie. Daardoor is een bijzondere feitelijke en economische relatie ontstaan tussen de vereniging en de sportaccommodatie, die een objectief onderscheid vormt ten opzichte van andere potentiële gegadigden.
4. De vereniging heeft tevens gedurende de looptijd van de overeenkomst een belangrijk deel van het dagelijks beheer en onderhoud van de accommodatie voor haar rekening genomen. Hierdoor beschikt zij over specifieke kennis van de technische staat van het gebouw, de exploitatie en het gebruik door de verschillende gebruikers. Deze kennis en organisatie zijn gedurende een lange periode opgebouwd en zijn niet zonder meer overdraagbaar aan een andere partij.

Gelet op het feit dat sprake is van de voortzetting van een langdurige bestaande rechtsverhouding, de vereniging reeds circa 25 jaar de sportaccommodatie exploiteert en beheert ten behoeve van meerdere maatschappelijke gebruikers, zij substantiële eigen investeringen in de accommodatie heeft gedaan en beschikt over specifieke kennis en ervaring met het beheer en de exploitatie van de accommodatie, is de gemeente van oordeel dat SVPHDES de te verhuren grond doelmatig kan gebruiken.