

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2022-011

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 22 februari 2022
Zaaknummer Z/22/414475 /ADV/22/1080830
Onderwerp RIB Didam-arrest van 26 november 2021
Portefeuillehouder N. van Dellen

Contactpersoon Mark Wossink
E-mail M.Wossink@zevenaar.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat van invloed is op de verkoop van vastgoed door de gemeente.¹ Het arrest heeft betrekking op de verkoop van het voormalige gemeentehuis van Didam. Dit arrest heeft gevolgen voor de wijze waarop de gemeente nu en in de toekomst onroerende zaken uitgeeft.

Kernboodschap

De Hoge Raad heeft in algemene zin uitgesproken dat een gemeente bij de verkoop van vastgoed moet onderzoeken of er meerdere gegadigden zijn die interesse kunnen hebben in de onroerende zaak. Indien deze kans bestaat, moet de gemeente mededingingsruimte bieden door middel van een uitgifteprocedure waarbij de gemeente volgens de Hoge Raad een “passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectieprocedure”.²

Alleen als er gemotiveerd kan worden dat er maar één serieuze gegadigde is, kan de gemeente afzien van het bieden van mededingingsruimte. Wel moet de gemeente in dat geval overgaan tot publicatie van het voornemen om de betreffende overeenkomst te sluiten – zodat anderen in de gelegenheid worden gesteld om nog voor het sluiten van het contract zich te melden.

In deze brief wordt u geïnformeerd over de gevolgen van het arrest voor Zevenaar.

Context

X Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem

¹ www.rechtspraak.nl. ECLI:NL:HR:2021:1778

² Zie rechtsoverweging 3.1.5 van het arrest.

- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Gevolgen van het arrest voor Zevenaar

Het arrest leidt tot de nodige vragen, die op basis van het arrest nog niet uitputtend beantwoord kunnen worden. De verwachting is daarom dat in de jurisprudentie een en ander nader uitgewerkt zal worden. Gelet op de algemene formulering door de Hoge Raad wordt er rekening mee gehouden dat het arrest van toepassing is op alle vormen van gronduitgifte. Er moet daarom aangenomen worden dat dit arrest ook strekt tot de verkoop van onbebouwde grond en het verlenen van zakelijke rechten, zoals een recht van opstal, recht van erfpacht et cetera, net als huur en bruikleen. Het maakt daarbij niet uit aan wie de gemeente wenst te verkopen: een commerciële partij of een particulier.

De regels die de Hoge Raad heeft geformuleerd worden geacht daarvoor ook reeds te hebben gegolden, ook ten tijde van het aangaan van overeenkomsten in het verleden. De Hoge Raad heeft echter geen overgangsregels geformuleerd. Algemeen wordt evenwel aangenomen dat reeds gesloten overeenkomsten niet door het arrest geraakt worden. Als dit anders zou zijn, zou dit grote maatschappelijke gevolgen kunnen hebben. In deze brief zullen wij u daarom alleen informeren over de gevolgen van het arrest voor lopende onderhandelingen en toekomstige uitgiftes onderhandelingen, voor zover wij dat nu kunnen overzien. Zoals hiervoor is aangegeven, is er nog veel onduidelijk en zal een en ander zich in de jurisprudentie verder moeten uitkristalliseren..

Inventarisatie

Wij hebben een inventarisatie gemaakt van lopende onderhandelingen. In afwachting van concrete adviezen over de gevolgen van het arrest voor deze specifieke onderhandelingen hebben wij besloten om een pas op de plaats te maken. De gemeente heeft deze onderhandelingen tijdelijk opgeschort, totdat voldoende vaststaat wat de gevolgen van het arrest zijn voor dat specifieke geval. Alle direct betrokkenen zijn of worden door ons hierover geïnformeerd.

Gevolgen voor lopende onderhandelingen

Voor de projecten waar een procedure wordt doorlopen die voldoet aan de criteria uit het arrest, kent het arrest geen gevolgen. Deze onderhandelingen zullen worden afgerond.

Daar waar een procedure is gevolgd die niet of niet volledig in lijn is met het arrest, zal worden gekeken of de onderhandelingspartij als enige serieuze gegadigde kan worden aangewezen. Als dat het geval is, zal de gemeente voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst het voornemen om te contracteren publiceren, waarbij wordt gemotiveerd waarom deze partij de enige serieuze gegadigde is.

In deze publicatie wordt ook vermeld hoe een gegadigde, die vindt dat hij ook voor een overeenkomst in aanmerking komt, zich moet melden. Als zich na ommekomst van de in de publicatie gestelde termijn geen derden hebben gemeld, kan de gemeente een vervolg geven aan de onderhandeling.³

Gevolgen voor nieuwe uitgifteprocedures

³ In het geval zich een derde meldt, zal de gemeente opnieuw een afweging moeten maken van de gevolgen van deze melding. De keuze zal afhankelijk zijn van de feiten en omstandigheden van het specifieke geval.



Nieuwe uitgifteprocedures die worden opgestart, zullen moeten voldoen aan het arrest. Het arrest biedt voldoende handvatten om deze openbare procedures voor te bereiden. Op dit moment bereidt de ambtelijke organisatie nieuwe werkafspraken voor, zodat de gemeente eenduidig en in lijn met het arrest zal handelen.

Beleidsmatige gevolgen

De Nota Grondbeleid bevat beleidsmatige kaders omtrent de uitgifte van gronden en het inzetten van het grondzakelijk instrumentarium. Binnen deze kaders kan het college aanvullend voornoemde werkafspraken vaststellen en nieuwe uitgifteprocedures conform het arrest voeren. Bijstelling van de Nota Grondbeleid wordt op dit moment niet verwacht.

Gevolgen voor de onderhandelingspartijen

Op dit moment is de gemeente in gesprek met een groot aantal bedrijven en particulieren, die graag vastgoed van de gemeente willen kopen en in sommige gevallen al lange tijd in gesprek zijn. De gemeente hecht aan een goede verstandhouding met deze bedrijven en particulieren. Alle direct betrokkenen zijn of worden door ons geïnformeerd over het arrest en de voorlopige gevolgen voor hen als contractpartij. Bij alle lopende onderhandelingen heeft het arrest onverwachts en ongewenst roet in het eten gegooid. Wij zullen in alle gevallen een afweging moeten maken tussen enerzijds het vertrouwen dat zij mogen hebben in de gemeente om tot een afronding te komen en anderzijds het wettelijke recht van anderen om mee te mogen dingen naar de aankoop van onroerend goed, zoals het arrest ons leert. Daarbij nemen wij ook in ogenschouw dat de gevolgen van een onrechtmatige verkoop groot zullen zijn. In die gevallen had de gemeente niet mogen leveren aan een koper. Juist op dat moment verkeert een koper, die mocht vertrouwen op een afronding van de onderhandeling, opnieuw in grote (financiële) onzekerheid.

Overige gevolgen

De huidige opschorting van de onderhandelingen leidt tot enige vertraging in een aantal dossiers en daarmee ook tot vertraging in de realisatie van woningbouw. Eerst moet blijken hoeveel procedures daadwerkelijk door het arrest geraakt worden, voordat wij u hierover kunnen informeren. Indien de vertraging leidt tot aanmerkelijke financiële schade zullen wij u hierover informeren.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Alle direct betrokkenen worden op de hoogte gehouden ten aanzien van hun onderhandelingen. Voor vragen kunnen zij terecht bij de betrokken medewerkers.

Vervolgproces

Het arrest laat helaas nog veel vragen onbeantwoord. De exacte wijze waarop het arrest moet worden geïnterpreteerd zal in de praktijk nog moeten blijken. Zevenaar wacht niet tot er andere jurisprudentie is over het arrest, maar zal hier vanzelfsprekend wel naar handelen op het moment dat deze jurisprudentie beschikbaar komt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,


Danielle Jansen
secretaris


Lucien van Riswijk
burgemeester

