Gemeente Borger-Odoorn

Memo

Exloo, 09 maart 2022

Bestemd voor: Gemeenteraad

Afkomstig van: College van B&W

Onderwerp: Verplichte selectieprocedure verkoop onroerend goed n.a.v. Didam arrest

Inhoud:

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan – Didam Arrest- die grote gevolgen heeft voor de verkoop van onroerende zaken (zoals kavels, gebouwen en snippergroen) door de gemeente.

De gemeente moet gelijke kansen bieden bij de verkoop van onroerende zaken
Het zomaar één op één verkopen van onroerende zaken is door de uitspraak niet meer toegestaan. Dit komt doordat de gemeente zich ook bij privaatrechtelijke bevoegdheden (zoals koop, huur en pacht) moet houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel.

Als uitgangspunt geldt een verplichte selectieprocedure
De gemeente moet (potentiële) gegadigden namelijk in de gelegenheid stellen mee te kunnen dingen naar de onroerende zaak. Selectie moet objectief plaatsvinden en vraagt dus objectieve, toetsbare en redelijke criteria die vooraf bekend zijn gemaakt bij de gegadigden. Ook moet de gemeente zorgen voor tijdige en een passende mate van openbaarheid.

Er moet per geval worden beoordeeld hoe de onroerende zaak moet worden aangeboden
Er zijn namelijk ook uitzonderingen. Bijvoorbeeld als er één serieuze gegadigde is. In dat geval maakt de gemeente een voorgenomen besluit bekend. In het besluit moet de gemeente uitleggen waarom zij vinden dat er maar één serieuze gegadigde is. Dit mag niet zomaar. Ook hieraan zijn voorwaarden gesteld.

De gemeente loopt het risico op schadeclaims als er in strijd met de uitspraak wordt gehandeld
Ook zijn overeenkomsten die in strijd met de uitspraak worden gesloten nietig. Dit betekent dat zij juridisch gezien nooit hebben bestaan. Dit kan gevolgen hebben voor alle bij de (ver)koop betrokken partijen.

Link naar de uitspraak:
https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2021:1778