

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoord op schriftelijke vragen: impact arrest Hoge Raad op onroerendgoedtransacties van de gemeente Wijchen

Kernboodschap

De gemeente Wijchen werkte bij grote projecten al in lijn met de uitspraak van de Hoge Raad. Zo zijn in het verleden de projecten Oostflank, TKWM en Tuin van Woezik via een selectieprocedure in de markt gezet. Recent is de selectieprocedure van de herontwikkeling locatie Graafseweg 615-617 afgerond. Indien er redenen zijn om te kiezen voor een-op-een verkoop (hetgeen dus een uitzondering is) zal dit van tevoren gemotiveerd gecommuniceerd worden.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Antwoord van het college

- Zijn er in Wijchen lopende projecten (zoals Hart van Zuid, TKWM, Wijchen West of andere projecten) waarbij de gemeente voornemens is onroerend goed (zoals grond) te verkopen, waarop dit arrest impact heeft?*

Antwoord:

De gemeente Wijchen werkte bij grote projecten al in de lijn van de uitspraak van de Hoge Raad. En dat blijven we doen. Dat betekent dat het uitgangspunt is dat we altijd een selectieprocedure hanteren bij de verkoop van gemeentegrond. De Hoge Raad noemt één uitzondering: als er naar verwachting maar één serieuze gegadigde is, dan is een-op-een verkoop toegestaan. Indien gekozen wordt voor deze uitzondering zal conform de uitspraak van de Hoge Raad dit van tevoren gemotiveerd gepubliceerd worden zodat eventuele geïnteresseerden alsnog kunnen reageren. Er zal op dit punt beleid worden gemaakt om te komen tot objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Dit arrest heeft invloed op diverse lopende projecten. We beoordelen alle lopende (en natuurlijk nieuwe) projecten waarbij we van plan zijn om grond te verkopen. We bekijken of er een uitzondering is waardoor een-op-een verkoop mogelijk is, of dat we alsnog een selectieprocedure gaan volgen, of dat we verder gaan op de eerder ingeslagen weg, bijvoorbeeld omdat er al een verkoopovereenkomst is gesloten. We nemen indien nodig een exoneratiebeding op (waarmee we aansprakelijkheid voor de gemeente uitsluiten).

De Hoge Raad heeft zich niet uitgelaten over andere mogelijke uitzonderingen. Deskundigen verwachten dat er andere mogelijke uitzonderingen gaan komen, bijvoorbeeld:

- Verkoop tussen overheden
- Algemeen belang
- Bagatelregeling (lage waarde)

Maar zolang hier geen jurisprudentie over is, is hier geen zekerheid over.

2. Zijn er in Wijchen (voorgenomen) transacties waarbij al met een koper overeenstemming is over een verkoop, maar de notariële levering nog niet heeft plaatsgevonden, waarop dit arrest impact heeft?

Antwoord:

Nee. Zie ook het antwoord onder 1.

3. Zijn er in Wijchen transacties geweest waarbij de verkoop al heeft plaatsgevonden waarbij impact van dit arrest wordt verwacht, zoals het nietig verklaren van die verkoop of een schadeclaim van een partij die naast de koop heeft gegrepen?

Antwoord:

Er zijn in het verleden transacties geweest waar sprake was van een-op-een verkoop, waarbij op basis van de recente uitspraak van de Hoge Raad dat nu niet meer mogelijk zou zijn.

We verwachten hier geen problemen mee. Deskundigen gaan er van uit dat dergelijke transacties niet met terugwerkende kracht nietig of vernietigbaar zijn. Bovendien is het voor een derde vaak niet interessant om naar de rechter te stappen over een dergelijke overeenkomst. Hoge kosten voor een rechtszaak, onzekere uitkomst en het beste wat een derde zou kunnen bereiken, is een schadevergoeding. De hoogte van die schadevergoeding zou bepaald moeten worden op basis van de kans dat die derde wél de grond mocht kopen, en wat die derde daar mee zou verdienen. Hier zitten veel onzekerheden in.

4. Met betrekking tot alle bovenstaande vragen: wat is de impact in dat geval?

Antwoord:

Zie antwoorden hierboven.