

B en W-voorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 10 Ongelijkheid verminderen
 16 Vrede, veiligheid en sterke
publieke diensten

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)
Uitspraak Hoge Raad d.d. 26-11-2021

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Hoge Raad: Gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond

INHOUD VOORSTEL

- Kennisnemen van gerechtelijke uitspraak Hoge Raad d.d. 26-11-2021;
- Pas op de plaats maken t.a.v. lopende samenwerking/onderhandeling m.b.t. één-op-één gronduitgifte.

1 Wat is de aanleiding?

De Hoge Raad (HR) heeft vrijdag 26 november 2021 een belangrijk arrest gewezen over de verkoop van onroerend goed door overheden ([ECLI:NL:HR:2021:1778](#)).

In dit arrest heeft de HR geoordeeld dat een overheid die een aan haar toebehorende onroerende zaak wil verkopen, (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet geven om te kunnen meedingen. Daarbij dient de overheid een passende mate van openbaarheid te verzekeren voor onder meer de selectieprocedure om gelijke kansen te realiseren. Deze verplichting komt voort uit het gelijkheidsbeginsel waar overheden aan gebonden zijn.

Duidelijk is dat de gevolgen voor de dagelijkse praktijk groot zijn. Door sommige juristen wordt deze uitspraak al betiteld als een bom onder de praktijk van project- en gebiedsontwikkeling. Het arrest heeft verstrekkende gevolgen niet alleen voor overheden, maar ook voor kopers van onroerend goed van overheden. Het arrest roept bovendien veel vragen op, want wanneer moet de door de Hoge Raad bedoelde ruimte geboden worden? En hoe moet dit gebeuren? En geldt het arrest ook voor gronduitgifte in erfpacht, pacht en huur? Over dit alles zijn diverse advocatenkantoren zich momenteel aan het buigen wat de gevolgen zijn.

Duidelijk is dat dit gevolgen heeft, ook voor Rheden. Welke gevolgen? Dat moeten we nader uitzoeken. Met dit voorstel willen we u hierover informeren en vragen we u in te stemmen met het maken van een

pas op de plaats t.a.v. lopende samenwerking waar één-op-één uitgifte beoogd is. We nemen deze aldus onder de loupe maar maken géén pas op de plaats m.b.t. de beoogde ontwikkelingen zelf.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Uitspraak HR 26 november 2021

Een vastgoedonderneming (die AH in Didam exploiteert) verzette zich tegen de gemeente Montferland. Deze gemeente wilde een gebiedsontwikkeling in het centrum van Didam tot stand brengen met o.a. een verkoop van onroerend goed aan COOP. De vastgoedonderneming (AH) kreeg géén kans kreeg om mee te bieden en kwam op tegen deze één-op-één verkoop door de gemeente aan COOP, zonder dat andere gegadigden daar aan hadden kunnen meebieden. De stelling van vastgoedonderneming dat de ontwikkellocatie in Didam een zgn. schaarse zaak is, wordt door de Hoge Raad aanvaard. Hierbij wordt aangehaakt bij de uitspraak van Raad van State* uit 2016 over schaarse vergunningen.

Al met al hebben partijen 3 jaar geprocedeerd en verloor de gemeente Montferland en haar koper recentelijk de rechtszaak.

* in Vlaardingen was slechts exploitatie van één speelautomatenhal toegestaan; dus dan sprake van een zgn. schaarse vergunning waarbij ieder -wegens gelijkheidsbeginsel- kansen moet krijgen om mee te bieden.

- Burgerlijk wetboek,

HR wijst in haar uitspraak op art 3:14 BW. 'Op grond van art. 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Tot de regels van publiekrecht behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit betekent dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen.⁴ Dit geldt dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Op dit punt verschilt de positie van een overheidslichaam van die van een private partij.' (= rov 3.1.3).

- Nota grondbeleid 2020-2023 (raad 17-12-2019)

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

GG 10: Gelijke kansen verzekeren en ongelijkheden wegwerken, ook door het afvoeren van discriminerende wetten, beleidslijnen en praktijken en door het bevorderen van de geschikte wetgeving, beleidslijnen en acties in dit opzicht.

Beleid voeren dat geleidelijk tot een grotere gelijkheid leidt, in het bijzonder inzake fiscaliteit, lonen en sociale bescherming.

GG 16: handelen in overeenstemming met het recht.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Bij Bloemershof en Imboslaan zijn we in gesprek over uitgifte van deze gronden ten behoeve van woningbouw. Er zijn ook gesprekken met private initiatiefnemers op andere locaties over uitgifte van gemeentegrond voor woningbouw of een (beoogde) andere functie. Het gaat in deze gevallen om één-

op-één uitgifte. Zoals dat ook tot de uitspraak van 26-11-2021 toegestaan was conform wet- en regelgeving en in lijn met onze Nota grondbeleid. Dit zijn, net als in het recente arrest aangegeven, verkopen van schaars goed. Hiervoor kunnen meerdere gegadigden geïnteresseerd zijn om deze woningbouwontwikkeling te realiseren.

Dit recente arrest geeft nu aan dat bij een dergelijke één-op-één verkoop de overheid (potentiële) gegadigden de gelegenheid moet geven om mee te dingen. Dit geeft mogelijk een nieuw uitgangspunt ten aanzien van deze uitgiften. Waar voorheen één-op-één uitgifte was toegestaan lijkt dat met deze uitspraak niet meer mogelijk.

Vandaar dat we voorstellen om lopende gesprekken waar één-op-één uitgifte beoogd was voor dit moment 'on hold' te zetten en de mogelijkheden te onderzoeken hoe de gronden uit te geven. Per geval, per locatie, zullen we met een separaat voorstel komen hoe hier mee om te gaan.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Dat is op dit moment niet aan te geven. Dat moet nader uitgezocht worden.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	Structureel./ Incidenteel	2019	2020	2021	2022
Budget:					
<i>Af: aangegane verplichtingen:</i>					
<i>Bij: inkomsten:</i>					
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:					
Restant budget nog beschikbaar:					

6 Wat zijn de risico's?

- Door nu pas op te plaats en te onderzoeken wat deze uitspraak voor gevolgen heeft per project wordt een mogelijk risico voorkomen.
- Mogelijke vertraging van projecten is niet uit te sluiten. Daarbij geldt echter wel dat onze werkzaamheden m.b.t. het maken van benodigde bestemmingsplannen geen vertraging hoeven te ondervinden. We gaan nu de wijze van verkoop van gemeentegronden nader onderzoeken om daarmee latere vertraging (gerechtelijke procedures Montferland van ca. 3 jaar) te voorkomen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De bij de gemeentelijke gronduitgifte betrokken private partijen zullen deze 'pas op de plaats' mogelijk niet wenselijk vinden en hiertegen ageren.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Dit besluit wordt kenbaar gemaakt aan betrokken private partijen die dit aangaat en gaat ter info aan de gemeenteraad

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De informatie uit dit stuk is ter kennisgeving en hoeft vanwege dit karakter niet geëvalueerd te worden.

Er volgen nog voorstellen aan uw college voor de wijze van uitgifte per separate ontwikkeling.

De Steeg,
MS + MFI