

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 29 maart 2022

Ons kenmerk : / Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief gevolgen Didam-arrest

Geachte leden van de raad,

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan aangaande de verkoop van grond door de gemeente aan derden. Deze uitspraak staat bekend als het 'Didam-arrest', en kent verstrekkende gevolgen voor overheden die grond verkopen, verhuren en anderszins in gebruik geven.

Het arrest houdt in dat een overheidslichaam bij gronduitgifte of verkoop van onroerende zaken gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien 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. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam, om gelijke kansen te creëren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot:

- (i) de beschikbaarheid van de onroerende zaak,
- (ii) de selectieprocedure,
- (iii) het tijdschema en
- (iv) de toe te passen selectiecriteria.

Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken en wel op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Ook in gevallen waarbij er slechts één (serieuze) gegadigde kan zijn, hoort een openbare kennisgeving plaats te vinden. Wel kan de gemeente met die partij één op één zakendoen zonder dat er een verdere selectieprocedure wordt gevolgd. Hierbij valt te denken aan het vestigen van zakelijke rechten t.b.v. hoogspanningsnetwerken: in Nederland is hiervoor slechts één aanbieder, namelijk TenneT.

Voor de openbare kennisgevingen zal een speciale pagina op de website van de gemeente gecreëerd worden.

Gelet op het collegebesluit d.d. 22 maart 2022 zal kort ingegaan worden op verschillende (lopende) procedures.

Reststroken grond en project oneigenlijk grondgebruik

Het reststrokenbeleid van de gemeente biedt voldoende criteria om in lijn met het arrest uitgevoerd te worden, waarbij slechts gewerkt hoeft te worden met een openbare kennisgeving voorafgaand aan de verkoop/verhuur.

Verhuur gebouwen en gronden aan verenigingen/stichtingen met een maatschappelijke doelstelling

Het College van B&W heeft besloten om vooralsnog geen openbare kennisgeving plaatsen en geen selectieprocedure volgen, maar dit te betrekken bij de herijking van het accommodatiebeleid, waarbij nadere selectiecriteria zullen worden gevormd. Er is een risico dat dit juridisch wordt aangevochten, maar dit wordt als klein ingeschat. Dit kan ertoe leiden dat wij alsnog conform het Didam-arrest zullen gaan handelen.

Verhuur ruimte Fort Lunet

Met de beoogde verhuizing van de Mafeking naar de Rivierkade komt een deel van Fort Lunet vrij. De bestaande huurder van het overige deel van Fort Lunet heeft contractueel de optie om als eerste het vrijkomende gedeelte te mogen huren. In dit geval wordt ingeschat dat voldoende beargumenteerd kan worden waarom de huidige huurder als enige gegadigde aangemerkt kan worden voor de huur van het resterende deel van het pand. Wel is hierbij een openbare kennisgeving noodzakelijk.

Vestiging opstalrecht hoogspanningslijnen

Omdat voor de hoogspanningslijnen vooraf definitief vaststaat dat hier slechts één mogelijke gegadigde is, namelijk TenneT, vindt er een openbare kennisgeving openbare kennisgeving plaats waarna de gemeente zonder een verdere selectieprocedure met TenneT kan overgaan tot het vestigen van een zakelijk recht..

Vestiging opstalrecht zonnepanelen

Inzake de vestiging van een opstalrecht voor zonnepanelen op gemeentelijke daken was het opstalrecht noodzakelijk om de financiering hiervoor te kunnen verzekeren. Het College van B&W heeft dan ook besloten de procedure niet op te schorten. Het risico op aanvechting hiervan wordt als klein ingeschat.

Project Rivierkade

Het besluit tot verkoop van een perceel aan de Rivierkade aan een van de meedingende gegadigden is al een jaar geleden genomen, maar de verkoopovereenkomst was nog (net) niet gesloten. Waardoor deze onder de reikwijdte van het Didam-arrest valt.

Wij zijn voornemens om de lopende procedure niet af te breken maar in de koopovereenkomst het risico te borgen en de gemeente te laten vrijwaren van alle eventuele te lijden schade. In het geval dit niet wordt overeengekomen, dan wordt de verkoopprocedure afgebroken, en zal de verkoopprocedure in lijn met het Didam-arrest opnieuw worden doorlopen.

Verkoop Markt 32-38 & Schattelijk, Hermenzeil

De verkoop van bovengenoemde onroerende zaken hebben in lijn met het Didam-arrest plaatsgevonden. Indien Hermenzeil binnen de huidige verkoopprocedure alsnog verkocht kan worden, is dit nog steeds conform het Didam-arrest. Indien er voor Hermenzeil anders wordt besloten zal uiteindelijke verkoop/verhuur/ingebruikgeving in lijn met het Didam-arrest moeten plaatsvinden.

Verkoop gemeentelijke jachthaven

Bij de verkoop van de gemeentelijke jachthaven heeft het ontbroken aan een openbare kennisgeving van voorgenomen verkoop. Voor de rest is dit proces in lijn geweest met het Didam-arrest. De partijen welke zijn afgefallen bij de beoogde verkoop hebben zich bij deze uitkomst neergelegd. Geadviseerd wordt om ondanks dit kleine risico de verkoop doorgang te laten vinden.

Mogelijke verhuur/verkoop Kinderboerderij De Kromme Akker aan KDV 't Bergje

Kinderdagverblijf 't Bergje vraagt al enige tijd aan de gemeente om ruimte of grond te huren dan wel te mogen kopen. Gezien de strekking van het Didam-arrest zal naar dit arrest gehandeld moeten worden, en is het niet mogelijk om grond c.q. gebouwen onderhands, één op één, aan KDV 't Bergje te verkopen. Ingeval van uitbreiding van verhuur zal er alsnog een openbare kennisgeving plaats moeten vinden, maar met selectiecriteria dat de bestaande huurders de enige gegadigden zijn voor de verhuur van de ruimte en/of grond.

Overige en toekomstige 'commerciële' verhuur, verkoop en in gebruikgeving van gemeentelijke onroerende zaken en vestiging van zakelijke rechten

Voor overige zaken zal altijd conform het Didam-arrest gehandeld moeten worden.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

Bijlagen:

Bijlage 1 Factsheet Didam-arrest van landsadvocaat Pels Rijcken