



Samenvatting

Het college stemt in met het plan van aanpak in relatie tot uitgifte van gemeentelijk onroerend goed. In dit plan van aanpak is op hoofdlijnen weergegeven hoe de gemeente Maastricht met toepassing van de uitspraak van de Hoge Raad (arrest Didam) handelt ten aanzien van reeds lopende onderhandelingen en nieuwe uitgiften van gemeentelijk onroerend goed. Bekendmaking en publicatie van door de gemeente voorgenomen onderhandse (1 op 1) uitgiften vindt plaats op de gemeentelijke website.

Beslispunten

1. Instemmen met het 'Plan van aanpak in relatie tot uitgifte van gemeentelijk onroerend goed'.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 maart 2022:

Conform.



1. Aanleiding

In het arrest van de Hoge Raad d.d. 26-11-2021¹ (hierna te noemen “arrest Didam”) oordeelt de Hoge Raad dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Van zo'n selectieprocedure kan worden afgezien (en is een 1 op 1 verkoop dus mogelijk), indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het is aannemelijk dat de uitspraak van de Hoge Raad niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte door de gemeente van onroerend goed, zoals uitgifte in erfpacht, verhuringen en verpachting. Vooralsnog gaan we er dus van uit dat de uitspraak Didam van toepassing is op alle vormen van uitgifte van onroerende zaken. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich uiteindelijk moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

Wanneer we het hebben over de uitgifte van onroerend goed gaat het niet alleen om de uitgifte van bouwterreinen, bouwkavels en panden, maar bijvoorbeeld ook over de verkoop van percelen grond in de openbare ruimte of snippergroen.

Het is te verwachten dat ook de WOM Belvédère BV via de redelijkheid en billijkheid gebonden is aan de beginselen van gelijkheid en transparantie en daarmee het arrest Didam ook van toepassing is op haar handelen.

2. Context

Naar aanleiding van arrest Didam is het ‘plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed’ (hierna ook: plan van aanpak) opgesteld. Het geeft op hoofdlijnen weer hoe de

¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>



gemeente Maastricht met toepassing van de uitspraak (arrest Didam) handelt ten aanzien van reeds lopende onderhandelingen en nieuwe uitgften van onroerend goed.

Het arrest Didam en de daaruit voortvloeiende nieuwe werkwijze zoals opgenomen in het plan van aanpak zal tevens geïntegreerd worden in de kadernota grond- en vastgoedbeleid, die thans wordt geactualiseerd.

3. Gewenste situatie

Het plan van aanpak geeft, zoals hiervoor al aangegeven, op hoofdlijnen weer hoe de gemeente Maastricht met toepassing van de uitspraak (arrest Didam) handelt ten aanzien van reeds lopende onderhandelingen en nieuwe uitgften van onroerend goed. Voor de volledige inhoud wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage. Desalniettemin wordt een aspect hier nader uitgelicht, te weten de (wijze van) bekendmaking en publicatie van voorgenomen onderhandse (1 op 1) uitgften van gemeentelijk onroerend goed.

Bekendmaking van voorgenomen onderhandse (1 op 1) uitgften vindt plaats op de gemeentelijke website. Daarbij wordt dan gemotiveerd aangegeven waarom er slechts met één partij wordt onderhandeld c.q. waarom deze partij naar de mening van de gemeente als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

Bij de bekendmaking wordt een reactietermijn van twintig dagen open gesteld waarbinnen eventuele derde-partijen die van mening zijn dat ook zij als gegadigden in aanmerking dienen te komen, zich kunnen melden.

Indien zich geen andere gegadigden melden naar aanleiding van de kennisgeving kan de overeenkomst worden gesloten.

Mochten zich wél een of meerdere andere gegadigde(n) melden naar aanleiding van de kennisgeving, zal in de eerste plaats worden beoordeeld of het inderdaad gaat om serieuze gegadigden c.q. of het een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel betreft. Hiertoe zal moeten worden getoetst of de andere gegadigden voldoen aan de in de kennisgeving gestelde criteria op basis waarvan werd aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam. Indien blijkt dat aan die criteria is voldaan, ligt het in de rede alsnog een selectieprocedure te starten. Indien daarentegen wordt geconcludeerd dat de andere gegadigden niet aan de criteria voldoen, worden deze partijen hiervan in kennis gesteld, waarbij tevens een termijn kan worden gesteld waarbinnen de kwestie aan de rechter kan worden voorgelegd voordat de koopovereenkomst gesloten wordt. Deze termijn zal voldoende lang zijn voor de afgewezen gegadigden om zich te kunnen beraden over de motivering van de afwijzing.



Zoals hierboven reeds aangegeven wordt voor de volledige inhoud van het plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed verwezen naar bijlage 1.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De Raad is per raadsinformatiebrief van 27 januari 2022 reeds geïnformeerd over de gevolgen van het arrest Didam en op de hoogte gebracht van het in voorbereiding zijnde plan van aanpak in relatie tot de toekomstige werkwijze bij uitgiften van gemeentelijk onroerend goed.

11. Voorstel

1. Instemmen met het 'Plan van aanpak in relatie tot uitgifte van gemeentelijk onroerend goed'.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De precieze reikwijdte en uitwerking van het arrest Didam zal zich uiteindelijk moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie. Waar nodig zal de werkwijze rondom de uitgifte van onroerend goed alsdan aangepast worden.

Tevens zal de werkwijze zoals beschreven in het plan van aanpak geïntegreerd worden in de kadernota grond- en vastgoedbeleid die thans wordt geactualiseerd.