


Onderwerp Gevolgen Didam-arrest
ter informatie
Steller Linda van der Heide

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-29638825 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 114093-2022
Datum 15-03-2022 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 heeft gevolgen voor verkoop van grond en vastgoed door de gemeente. Iedere voorgenomen verkoop moet breed gepubliceerd worden. Eventuele belangstellenden moeten een gelijke kans krijgen om te kunnen kopen. Slechts bij uitzondering kan de gemeente 1-op-1 met één partij zaken doen. Ook dan moet publicatie plaatsvinden. Hierna schetsen wij de achtergrond van het arrest. Daarna geven wij aan welke acties de gemeente op korte en langere termijn bij grond- en vastgoedtransacties onderneemt om te kunnen voldoen aan de regels die de Hoge Raad heeft gesteld.

Het Didam-arrest; achtergrond

De gemeente Montferland wenste te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling van het centrum van Didam. Pijlers zijn twee supermarkten in een verschillend segment. Eén supermarkt zou in het voormalige gemeentehuis worden gevestigd. Daartoe was een koopovereenkomst gesloten. Een buiten het centrum gevestigde concurrerende supermarkt had ook interesse om het gemeentehuis te kopen. Deze partij is buiten de deur gehouden en is het daar niet mee eens. Uiteindelijk is de zaak bij de Hoge Raad terecht gekomen.

Uit het arrest zijn de volgende regels te halen:

1. Gemeentelijke eigendommen die voor verkoop in aanmerking komen zijn schaarse goederen als er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat die er zijn. Dat er meerdere vergelijkbare en geschikte objecten zijn elders maakt dit niet anders.
2. De gemeente moet het publiekrechtelijke gelijkheidsbeginsel in acht nemen als zij besluit tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Dit betekent dat de gemeente mededingingsruimte moet bieden, indien zij weet

Volgvel 1

of redelijkerwijs mag verwachten dat er meerdere gegadigden zijn voor de onroerende zaak die zij wil verkopen.

3. Dit is anders als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er maar één gegadigde in aanmerking komt om de onroerende zaak te verwerven.
4. De gemeente moet in alle gevallen een passende mate van openbaarheid in acht nemen als het gaat om verkoop van grond en vastgoedtransacties. D.w.z. de gemeente maakt bekend dat zij voornemens is om grond of vastgoed te verkopen en dat gegadigden zich kunnen melden of de gemeente maakt bekend en motiveert waarom zij met één gegadigde wenst te contracteren.

Uit het arrest valt verder af te leiden dat het gelijkheidsbeginsel ook al voor 26 november 2021 van toepassing was op dit soort rechtshandelingen en ook dat overheden niet snel gebruik mogen maken van een uitzondering op de regel dat mededingingsruimte moet worden geboden.

Overheidsondernemingen

Hoewel dit niet expliciet in het Didam-arrest is bepaald, dient er redelijkerwijs rekening mee te worden gehouden dat deze regels ook gelden voor de besloten vennootschappen Meerstad, Stadshavens en de nog op te richten Suikerzijde BV's, omdat de gemeente 100% aandeelhouder van deze BV's is. In toekomstige rechtspraak zal dit echter verder uitgemaakt moeten worden. Om mogelijke risico's op voorhand te vermijden, is met de BV's afgestemd de (voorgenomen) 1 op 1 verkopen van deze overheidsondernemingen ook te publiceren vanuit hun eigen kanalen.

Gevolgen voor de gemeente

Het college wil een werkwijze hanteren die recht doet aan het arrest maar tegelijkertijd ook onnodige vertraging in de woningbouw vermijdt. In bijgevoegde lijst met 'onderhanden werk' staan de lopende transacties genoemd waarin de gemeente wenst door te gaan met de partij met wie thans al (vergaande) onderhandelingen gaande zijn dan wel reeds een overeenkomst is gesloten. Op zeer korte termijn zal deze lijst gepubliceerd worden vanwege de gewenste spoedige afronding van deze transacties.

In de publicatie wordt een beroep gedaan op de door de Hoge Raad gegeven uitzonderingsmogelijkheid. Er wordt een aantal argumenten benoemd waarom de gemeente geen mededingingsruimte biedt voor de betreffende transacties. Binnen een 'standstill termijn' van 20 kalenderdagen kunnen derden dan een kort geding bij de Rechtbank aanhangig maken als ze ook belangstelling hebben. Deze termijn wordt ook in het aanbestedingsrecht gebruikt en is daarom proportioneel.

Reeds afgeronde transacties worden niet gepubliceerd. De inschatting is dat het juridisch gezien niet goed voorstelbaar is dat deze door een rechter vernietigd worden.

Voor de toekomst zal een structurele invulling moeten worden gegeven aan de processen rond verkoop van grond en vastgoed. Daarbij staat het bieden van mededingingsruimte aan potentieel geïnteresseerde partijen centraal. Hierover zullen wij u binnenkort verder informeren.

Volgvel 2

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.