

College van burgemeester en wethouders**GOEDGEKEURD**

Vergadering van 8 februari 2022
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

**21 2022_B&W_00118 Beantwoording raads vragen van de CDA-fractie inzake
het Didam-arrest**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester; de heer B. Harmsma, Wethouder; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; mevrouw T. Bijl, Wethouder; de heer M. de Graaf, plaatsvervangend secretaris

Afwezig:

mevrouw J.C. de Groot, Secretaris

Beschrijving

Inleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een arrest (Didam-arrest) gewezen dat van belang is voor gemeenten met betrekking tot de verkoop van onroerende zaken. Naar aanleiding van dit arrest heeft de CDA-fractie op 19 januari 2022 vragen gesteld.

1. Wat zijn de gevolgen van dit arrest in de gemeente Steenwijkerland?

Het arrest heeft gevolgen voor Steenwijkerland maar het is nog niet duidelijk welke gevolgen. Dat is vooral ook afhankelijk van wat voor soort onroerende zaken de gemeente verkoopt. Hieronder volgt een korte toelichting op het arrest.

Het Didam-arrest heeft betrekking op de verkoop door de gemeente van onroerende zaken (dus zowel gebouwen als grond) waar meer gegadigden voor zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat daar meer gegadigden voor zijn. Er mag van uitgegaan worden dat er in verreweg de meeste gevallen sprake is van schaarste en dat dan het arrest dus van toepassing is.

Het arrest gaat vooral in op het feit dat gemeenten ook als zij privaatrechtelijk handelen, zoals bij verkoop van onroerende zaken, zijn gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt concreet in dat de gemeente bij de verkoop van onroerende zaken verplicht is om gelijke kansen te bieden en dus ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaken.

In dat geval moet de gemeente met inachtneming van de beleidsruimte criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Om gelijke kansen te realiseren moet de gemeente ook een passende mate van openbaarheid hanteren tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Dit moet tijdig, voorafgaand aan de selectieprocedure gepubliceerd worden op de website van de gemeente of in het gratis huis-aan-huisblad.

Kortom: de gevolgen van het arrest zijn dat de gemeente niet zomaar onderhands onroerende zaken kan verkopen. Doet de gemeente dit toch, en er wordt tegen de onderhandse verkoop geageerd, dan kan de overeenkomst worden vernietigd of als nietig worden beschouwd. Dat betekent dat er geen

geldige titel meer is om de onroerende zaak te leveren met alle gevolgen van dien. Hier zou potentieel veel schade kunnen voortvloeien.

Het arrest geeft wel aan dat afgeweken kan worden indien bij voorbaat vaststaat dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient de gemeente het voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat iedereen daarvan kennis kan nemen, waarbij gemotiveerd moet worden waarom o.g.v. de objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

2. Lopen er op dit moment trajecten, in het bijzonder woningbouwprojecten en verkopen van onroerende goederen, waarbij dit Didam-arrest de ontwikkeling van gemaakte plannen en/of geplande verkopen in onze gemeente hinderen?

Ja, er lopen enkele woningbouwprojecten, die mogelijk gehinderd worden door het Didam-arrest. Bij de verkoop door de gemeente van haar woningbouwkavels aan particulieren voorzien wij geen problemen, omdat het Uitgiftebeleid woningbouwkavels gemeente Steenwijkerland 2013 van toepassing is en de kavels bij een nieuwe uitgifte gepubliceerd worden en te vinden zijn op de gemeentelijke website onder "Wonen met Meerwaarde". Bij verkoop van grond bestemd voor de realisatie van sociale woningbouw aan woningbouwcorporaties zijn weinig risico's te verwachten. Echter, bij de verkoop van een onroerende zaak (bijv. een gebouw, bouwkavels of andere grond) aan een ontwikkelaar/aannemer voor projectmatige bouw lopen we het grootste risico. Bij dergelijke verkopen moeten we als gemeente extra zorgvuldig zijn. Dit moet per concreet geval bekeken worden. Bij de verkoop van reststroken openbaar groen is er ook geen probleem omdat volgens Uitgiftebeleid Groenstroken een reststrook alleen aan een eigenaar van een aangrenzend perceel verkocht wordt na een verzoek tot aankoop door die eigenaar. Een duidelijk en objectief criterium. Het uitgiftebeleid is openbaar.

Voor de verkoop van bedrijventerrein is nog geen beleid vastgesteld. Daar wordt momenteel aan gewerkt.

Bij overige verkopen door de gemeente zijn er mogelijk wel risico's. Deze worden geïnventariseerd en later separaat aan het college voorgelegd om evt. toewijzingsbeleid vast te stellen. Daar waar de gemeente zelf geen eigenaar is of geen onroerende zaken verkoopt, is het arrest niet van toepassing.

3. Zo ja kan er informatie verstrekt worden?

We zijn nog met de inventarisatie bezig en wachten o.a. op een advies van de heer A.G. Bregman (zie antwoord vraag 6).

4. Worden toekomstige projecten en plannen binnen Steenwijkerland door het arrest geraakt en zo ja op welke wijze en wat zijn de gevolgen daarvan?

Het is lastig om daar eenduidig antwoord op te geven. Het hangt van vele factoren af. Het is wel duidelijk dat elke verkoop door de gemeente van onroerende zaken in principe langs de meetlat van dit arrest moet worden gehouden. Zoals bij vraag 2 al is aangegeven, zal er voor bepaalde soort verkopen niet veel veranderen en voor andere typen verkopen wel.

5. Het arrest lijkt niet alleen betrekking te hebben op verkopen van gronden en onroerende goederen, maar ook op het afsluiten van onder meer verkoop- huur,- en pachtovereenkomsten e.d. waarbij de gemeente verkopende/verhurende partij is. Komen dergelijke situaties in Steenwijkerland voor dan wel zijn deze in de toekomst te verwachten en wat kunnen daar de gevolgen van zijn?

Het arrest heeft alleen betrekking op de verkoop van onroerende zaken (zowel gebouwen als grond). Maar de verwachting is wel dat het arrest zo geïnterpreteerd kan worden dat dit parallel toegepast kan worden bij andere vormen van uitgifte van gemeentelijke onroerende zaken, zoals verhuur, pacht of erfpacht.

Daar zal ook naar gekeken worden. Op dit moment ligt de focus primair op de verkoop van onroerende zaken.

6. Wordt er op dit moment beleid ontwikkeld hoe wordt omgegaan met het Didam-arrest en op welke wijze wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd?

Er is op dit moment veel onduidelijk. Begin december heeft Nysingh Advocaten, de huisadvocaat van de gemeente, een webinar gegeven. Een aantal ambtenaren van de gemeente hebben hieraan deelgenomen. Vervolgens zijn de overige ambtenaren van het Team Samenleving en Ontwikkeling via een memo geïnformeerd.

Er zijn ook al kamervragen gesteld. De landsadvocaat Pels Rijcken heeft op 10 januari jl. een factsheet gemaakt. Het aanjaagteam woningbouw en de provincie Overijssel hebben aan de heer A.G. Bregman hoogleraar Bouwrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen advies gevraagd. Dit advies komt op korte termijn beschikbaar voor alle Overijsselse gemeenten.

Omdat nog niet duidelijk wat de consequenties zijn van het arrest en niet voor alle soorten verkopen algemeen uitgiftebeleid is opgesteld, is het belangrijk dat we weten wat er speelt. Daarom zijn we op dit moment alle lopende zaken aan het inventariseren. Ook wordt het bestaande beleid opnieuw tegen het licht gehouden.

Met betrekking tot het afstoten van leegstaand maatschappelijk vastgoed heeft het college op 11 augustus 2015 het Afwegingskader Leegstaand maatschappelijk vastgoed vastgesteld. Bekeken zal worden of dit kader nog voldoet en aangescherpt moet worden. De verwachting is dat, los van dit afwegingskader, bij elke verkoop van maatschappelijk vastgoed maatwerk zal moeten plaatsvinden. De raad zal later geïnformeerd worden.

Is het besluit openbaar?

Ja

Bijlagen

1. 20220119 - Schriftelijkevragen - CDA- inzake gevolgen Didam-arrest.pdf