

FAQ Webinars 9 en 15 december 2021.

NB: dit is een weergave van vragen en antwoorden in de chat tijdens de webinars. Toezending geschiedt louter als service aan deelnemers. De antwoorden van Jurgen Vermeulen en Job Velthuizen zijn "on the spot" gegeven en bevatten, zoals in de webinars vermeld, inschattingen en kunnen niet als advies worden aangemerkt. Mede gelet op de vragen en onzekerheden die voortvloeien uit de het arrest van de Hoge Raad van 26 november is voorzichtigheid geboden. Indien u advies over een concrete vraag wenst, kunt u contact met Jurgen of Job opnemen.

Heeft dit invloed op initiatieven vanuit de markt waar de gemeente deels eigenaar is?

Ja, daar zal de vraag spelen of de grond één op één verkocht mag worden aan die partij omdat dat de enige serieuze gegadigde is.

Kun je plaatselijke woningbouwcorporaties onder algemeen belang plaatsen

twijfelachtig, mede omdat ook andere partijen sociale huur of koop kunnen realiseren

Wanneer geldt de uitzonderingsregel (rechtsoverweging 3.1.6) bij gebiedsontwikkeling, als zowel de gemeente als de ontwikkelaar in hetzelfde gebied een grondpositie heeft?

Mag de gemeente deze grond dan inbrengen in de ontwikkeling zonder mededinging?
Niet zonder meer.

Als de gemeente met een projectontwikkelaar samenwerkt in een VOF, is de VOF dan gehouden om dit arrest toe te passen?

Nee, dat lijkt mij niet waarschijnlijk

Zou je als gemeente als je een pand in eigendom hebt voor de verhuur als sociale welzijnspartijen, moet je dan aanbieden aan meerdere partijen terwijl je eigenlijk

specifiek verhuurt aan de specifieke huurder vanwege de locatie/culture achtergrond

Je zou kunnen kijken of je zodanige selectiecriteria objectief, redelijk en toetsbaar kunt vaststellen, dat er eigenlijk maar één serieuze gegadigde is of de kring van gegadigden in ieder geval sterk wordt beperkt

Mag een contractueel overeengekomen terugkooprecht nog worden nagekomen (is dat een objectieve, toetsbare en redelijk criterium) en moet er dan worden gepubliceerd?

Ja, dat lijkt me wel. Mits de voorwaarde bij de aankoop van de grond al is gesteld. Je moet wel publiceren, want dat is wat de Hoge Raad daarover zegt

Geldt er een overgangperiode?

Nee. De Hoge Raad legt het recht uit zoals het in de wet staat. Dus je moet de rechtsregel zien als iets wat altijd al gegolden heeft.

Kan een gegadigde waaraan in het verleden geen mogelijkheid is geboden om mee te dingen voor verkochte grond nu een schadevergoeding eisen?

Dat is niet uitgesloten, maar die kans is groter voor transacties na 26 november. Als je destijds niet hebt kenbaar gemaakt mee te willen dingen, is dat best lastig stellen en bewijzen

Ben je uitgezonderd als gemeente als in de erfpachtovereenkomst is opgenomen: bij afloop heeft de huidige erfpachter het eerste recht van eventuele verlenging van d erfpacht.

Ja, dat lijkt me wel, deze partijafpraak gaat voor.

Zorgt dit arrest voor prijsopdrijving (omdat meerdere partijen kunnen meebieden op onroerende zaken? Hoe dit tegen te gaan?

Zou kunnen, als je dat niet wilt, kan gemeente andere selectiecriteria vaststellen dan hoogste prijs.

Als kwaliteit beduidend zwaarder weegt dan prijs, wat dan? aanbesteding of kan dan een verkoopprocedure met selectie gevolgd worden of dient verkoop dan toch middels aanbesteding plaats te vinden?

In selectiecriteria mogen ook andere criteria dan prijs worden opgenomen. Of een aanbestedingsplicht geldt is afhankelijk van de eisen die de overheid stelt. Erg casuïstisch dus.

Mag je een specifieke doelgroep als selectie criterium hanteren? Denk aan ingezetenen, zittende huurders/erfpachters, bedrijven die reeds in de gemeente gevestigd zijn en uitbreidingsruimte of vervangende locaties zoeken?

Dat lijkt me onder omstandigheden wel objectief, redelijk en toetsbaar te motiveren

In hoeverre is deze uitspraak ook van toepassing op het verlenen van opstalrechten?

Ja, dat denk ik wel.

Als iemand een verzoek indient bij de gemeente om een stuk grond aan te kopen (hoe groot of klein ook) en de gemeente is van mening dat hiervoor meer gegadigden zijn moet je dan ook de selectie procedure volgen ?

Ja, dat klopt

Zijn beleidswensen of eerdere besluitvorming (door college of raad) mogelijke selectiecriteria.

Ja, zolang die criteria objectief, redelijk en toetsbaar zijn.

Hoe om te gaan met een voornemen om in kader van een cpo-project aan een groep gegadigden te verkopen

Mededingingsverplichting geldt wel maar wellicht kun je in de selectiecriteria wel toesnijden op cpo.

Geldt deze uitspraak ook voor PPS-samenwerkingen waarin gemeente deelneemt?

Deze uitspraak geldt ons inziens onder omstandigheden voor het aangaan van een PPS samenwerking (namelijk als daar meer gegadigden voor kunnen zijn). De PPS entiteit valt voor de verkoop van kavels aan derden ons inziens niet onder de werking van dit arrest.

Indien er reeds een 1-1 verkoopovereenkomst gesloten is, na uitspraak HR, maar nog geen levering, is een dergelijke verkoop dan juridisch houdbaar en is er eventueel mogelijkheid gebruiken nu verder te gaan met bekendmaking 1 gegadigde en stand stilltermijn.

Dat is een mogelijkheid maar de vraag is hoe de rechter aankijkt tegen belanghebbenden die tijdens de termijn of daarna opkomen tegen de uitvoering van de overeenkomst. Is nog onzeker.

Hoe ga je om met woningbouwlocaties met gedeeld eigendom? Gemeente wil haar gronddeel verkopen aan de andere ontwikkelaar in het gebied, zodat die geheel kan ontwikkelen. Mag dat 1-op-1?

Ligt er aan of voor dat deel meer gegadigden kunnen zijn.

Indien een gemeente deelneemt aan een PPS, welke entiteit grond aan diverse gegadigden verkoopt, is de PPS entiteit dan ook volledig gebonden aan de uitspraak HR. Immers de PPS is geen overheidsorgaan.

Klopt, PPS is ons inziens vrij om te verkopen.

Ook cv/bv waarin met marktpartijen wordt deelgenomen?

Zie vorig antwoord.

Wat als je gewoon verkoopt zonder je hier aan te houden, dan is er toch alleen iets aan de hand als een andere partij er een zaak van maakt? Het is misschien in gevallen te overwegen dat risico te nemen.

Zie toelichting in webinar. Denk ook aan mogelijkheid dat de accountant dit signaleert als onrechtmatigheid en afkeurende accountantsverklaring geeft.

wat zijn risico's als je niet publiceert? Kun je dan in overeenkomst een bepaling opnemen om risico's uit te sluiten? Zo ja wat voor bepaling

Zie sheets. Risico is deels contractueel te regelen maar ingrijpen rechter niet.

Kan een partij met wie je nu in gesprek bent, en waar je nu dus op terug moet komen, vergoeding van geleden schade verlangen?

Goede argumenten om te betogen dat dat niet het geval is.

Verkoop aan een stichting die het pand onderhoud en opknapt en weer terugverkoopt aan de gemeente na het onderhoud. Zou dat ook 1 op 1 kunnen?

Zie ik niet zo snel. Niet uit te sluiten dat dit als een aanbestedingsplichtige opdracht wordt gezien.

Wat als je in een pre contractuele fase zit en de overeenkomst klaar ligt om te ondertekenen?

Toch even pas op de plaats maken en beoordelen of sprake is van een uitzondering. In beginsel wel sprake van verplichting tot mededinging.

is de overeenkomst in didam vernietigd?

Nee, was niet inzet van procedure (kort geding). Is nu verwezen naar ander Hof voor verdere behandeling en afdoening.

Kan een omwonende (niet geïnteresseerde) een beroep doen op dit arrest en vragen om vernietiging? Of is hij dan geen belanghebbende?

Nee, ik denk dat het relativiteitsbeginsel hieraan in de weg staat

Geldt dit arrest ook voor heruitgifte gronden in erfpacht?

Dat is niet uit te sluiten.

3 partijen bieden een plan en bod op een locatie voor huisvesting arbeidsmigranten. partijen zijn hiertoe uitgenodigd toen zij interesse kenbaar maakten. geselecteerd op moet meervoudig onderhandse gepubliceerd worden

Uitgangspunt is een openbare procedure. Maar 'passende mate van openbaarheid' kan betekenen dat je in relatie tot de transactiekosten ervoor kiest om meervoudig onderhands te kiezen. M.a.w.; je zult moeten kunnen uitleggen waarom je in deze situatie meervoudig onderhands bent gegaan. Zekerheidshalve zou je kunnen kiezen voor een publicatie, maar dat lijkt op het eerste gezicht niet verplicht als je goed kunt uitleggen dat je een passende mate van openbaarheid hebt gecreëerd.

Levert een bouwclaim van een marktpartij een uitzondering op waarmee je 1-op-1 woningbouwgrond als gemeente verkoopt aan de marktpartij?

Mogelijk wel een uitzondering omdat je als overheid dan de eigendom min of meer voorwaardelijk hebt verkregen, namelijk onder de voorwaarde dat je bouwkavels teruglevert.

Behoeftte aan meer informatie? Neem gerust contact op:

Jurgen Vermeulen – 06-55761320 – vermeulen@thna.nl

Job Velthuisen – 06-42742127 – velthuisen@thna.nl