

Raadsvraag (art. 39)	Gesteld door: PvdA
Datum	23 februari 2022
Onderwerp	038-2022 Didam arrest
Portefeuillehouder	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Geachte voorzitter,

De PvdA-fractie heeft kennisgenomen van raadsmededeling 11-2022 Didam arrest en heeft hierover de navolgende vragen aan het college van B&W.

Vraag 1

Wij hebben dit vraagstuk gevolgd als fractie. Dank voor uw eerste inventarisatie. Graag verdere uitwerking daarvan wat betreft de praktijk voor Roosendaal. U geeft al aan dat u tot een inventarisatie gaat komen.

Wanneer kunnen we die tegemoet zien?

Vraag 2

U gaat het uitgifte beleid herijken vooruitlopend op nieuw grondbeleid onder de omgevingswet. Wanneer kunnen we deze voorstellen tegemoet zien?

Vraag 3

Dit arrest gaat favoritisme en willekeur tegen? Bent u het daarmee eens?

Vraag 4

Dat wat de gemeente verkoopt is schaars. Dus moet je transparant zijn als gemeente en alle geïnteresseerden laten weten, dat ze zich kunnen melden en waaraan ze moeten voldoen. Datzelfde geldt in onze ogen voor vastgoed en grond, ook dat is schaars." Iedereen is voor de wet gelijk, dus moet iedereen een gelijke kans hebben om van de gemeente te kopen.

Is dit een juiste conclusie qua gevolgtrekking van de uitkomst van dit arrest?

Vraag 5

Wat vind u van de uitspraak van de Hoogleraar bouw- en aanbestedingsrecht Jan Hebly van de Universiteit Leiden die spreekt van een „belangrijke uitspraak”, maar denkt dat het wel meevalt met vertragingen: „Een competitie uitschrijven voor het hoogste bod hoeft niet tijdrovender te zijn dan een onderhandse gunning. Het wordt bij de afdeling grondverkoop van de gemeente vooral anders werken: niet meer zelf projectontwikkelaars benaderen, maar ze via een advertentie in een lokaal of landelijk dagblad op de hoogte brengen.”

Vraag 6

Het arrest gaat favoritisme en willekeur tegen. Het arrest kan daarnaast betekenen dat er een flink aantal schadevergoedingszaken aankomt van partijen die door onderhandse gunning een kavel of

pand misliepen. Is dit een risico? Vanaf wanneer geldt dit arrest? Ook met terugwerkende kracht?
Eventueel in lopende zaken?

Graag uw inventarisatie en risico analyse?

Grondpolitieke gevolgen?

En de beantwoording van de vraag: hoe gaan we verder na Didam?

Tot zover onze vragen.

Wij agenderen deze raadsmededeling en gaan ervan uit, dat tegen de tijd dat het geagendeerd is de praktijk al meer antwoorden heeft gegeven op de relevante vragen die ook uit uw raadsstukken blijken en gaan graag het gesprek aan met het College en de Raad hoe om te gaan met de consequenties van het Didam-arrest van de Hoge Raad voor de Roosendaalse praktijksituatie.

Alvast dank voor uw antwoorden.

Namens de fractie van PvdA,

Paul Klaver

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

Antwoord vraag 1 en 2

Derde kwartaal 2022. Daarbij zal tevens worden aangegeven hoe is omgegaan met de inventarisatie van lopende onderhandelingen.

Antwoord vraag 3

Het tegengaan van willekeur en favoritisme is niet de kern van dit arrest. Kern van dit arrest is dat het gelijkheidsbeginsel van toepassing is op privaatrechtelijke rechtshandelingen van de overheid. Dit arrest vertaalt dat in transparantie en mededinging dat de overheid wordt opgelegd.

Antwoord vraag 4

Volgens de Hoge Raad is niet beslissend of er andere vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn (schaarste) maar of (redelijkerwijs te verwachten valt dat) er meerdere gegadigden (zullen) zijn voor de aankoop van de onroerende zaak.

Antwoord vraag 5

De praktijk zal gaan uitwijzen of deze uitspraak zal leiden tot vertragingen bij privaatrechtelijke rechtshandelingen.

De huidige praktijk bij verkoop gronden ten behoeve van gebiedsontwikkelingen waar vergaande randvoorwaarden worden gesteld, is dat dit proces (ook in Roosendaal) vaak een proces van de lange adem is.

Terughoudendheid aan de voorkant op het hanteren van randvoorwaarden zal vertraging kunnen beperken en concurrentie bevorderen en aan de achterkant de uitvoeringssnelheid kunnen vergroten.

Antwoord vraag 6

Zie mede antwoord vraag 3.

De Hoge Raad presenteert de uitleg van het gelijkheidsbeginsel als een regel die ook al voor dit arrest onderdeel vormde van de Nederlandse rechtsorde.

Het is voorshands niet uit te sluiten dat claims worden ingediend. Voor reeds gesloten overeenkomsten verwachten we dat dit niet zo'n vaart zal lopen. Voor nog te sluiten overeenkomsten zijn we ons terdege bewust van de impact van dit arrest, namelijk dat bij privaatrechtelijke rechtshandelingen de mededingings- en transparantienorm van toepassing is.

Wat u onder grondpolitieke gevolgen verstaat, vraagt verduidelijking. In ieder geval is als hoofdregel één op één verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen niet mogelijk en moeten andere partijen ook een kans krijgen.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,

