

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED]@vandenheuvelbv.eu>
Verzonden: vrijdag 20 mei 2022 11:25
Aan: [REDACTED] [REDACTED] Leon de Wit
CC: info@janbuijs.nl; [REDACTED]@hotmail.com
Onderwerp: Juridisch advies inzake Didam-arrest i.r.t. plan Voorstraat 10 Lekkerkerk

Beste allen,

Zoals afgesproken, hebben wij tevens juridisch advies ingewonnen inzake het Didam-arrest i.r.t. het plan Voorstraat 10 Lekkerkerk.

Hierbij de reactie van onze jurist:

Het gaat om vrij recente jurisprudentie die er op neer komt dat een gemeente bij de verkoop van grond het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Er zijn nog niet veel vervolgzaken, maar het is wel duidelijk dat het een brede strekking heeft. Het Didam-arrest betekent echter niet direct dat er een aanbestedingsprocedure gevolgd moet worden.

Er is één uitzondering opgenomen wanneer er geen ruimte voor mededinging geboden hoeft te worden geboden. Dat is het geval wanneer bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria maar één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. De betreffende gemeentegrond is natuurlijk geen standaard stuk grond maar een hoek als uitschieter van de openbare weg. De precieze situatie is dus van belang. Recent heeft de rechtbank Midden-Nederland een uitspraak gedaan wanneer je kan zeggen dat er één serieuze gegadigde is:

'De aannahme dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop moet echter wel gebaseerd zijn op objectieve, toetsbare en redelijke criteria en daarvan is onvoldoende gebleken. Gemeente Nieuwegein heeft niet op voorhand duidelijk gemaakt dat zij criteria heeft gehanteerd bij de onderhandse verkoop van kavel A2, laat staan welke. Pas tijdens deze procedure licht zij toe dat duurzaamheidseisen, en daarnaast de bereidheid van Shell om LPG-vulpunten op twee andere locaties te verwijderen, een rol hebben gespeeld bij haar beslissing dat slechts één ontwikkelplan, dat van Shell, redelijkerwijs in aanmerking kwam. Niet gebleken is dat zij dit eerder, bijvoorbeeld tijdens de gesprekken die zij voerde met [eiser] in 2018/2019, aan de orde heeft gesteld. Gemeente Nieuwegein heeft tijdens de mondelinge behandeling aangegeven alsnog duidelijkheid te kunnen verschaffen door het volledige dossier te kunnen overleggen, maar daarvoor biedt dit kort geding niet de ruimte. Dit zal in een eventuele bodemprocedure uitgezocht moeten worden.'

*Daar komt bij dat, wat er ook zij van de gehanteerde selectiecriteria, **Gemeente Nieuwegein het voornemen tot een onderhandse verkoop bekend had moeten maken.** Die bekendmaking moest tijdig, voorafgaand aan de verkoop plaatsvinden en moest eenieder in staat stellen om daarvan kennis te nemen. Ook diende de bekendmaking de motivering te bevatten van de beslissing om één-op-één te verkopen.'*

Er moet dus in ieder geval een voornemen met motivering bekend worden gemaakt. In die motivering moet staan waarom de partij de enige serieuze gegadigde is om de gemeentegrond te kopen.

Conclusie

De gemeente Krimpenerwaard kan de gronden aan Visser Planontwikkeling B.V. verkopen, maar zal dat moeten motiveren en bekend maken.

Wij hebben zelf ook nog verder onderzoek gedaan en hebben een voorbeeld gevonden waarbij de gemeente Texel heeft vastgesteld dat, gezien de omstandigheden en de opgelegde verplichtingen, slechts verkoop aan één partij mogelijk is, en derhalve deze partij als de enige serieuze gegadigde heeft aangemerkt:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-204992.html>

Wij zien benieuwd naar de reactie van de jurist van de gemeente Krimpenerwaard. Wanneer kunnen wij deze reactie verwachten?

Met vriendelijke groet,



Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44, 2967GB Langerak
0184-600240
www.vandenheuvelbv.eu

