

Een overzicht van uitspraken

<p>20 september 2022</p>	<p>Rechtbank Midden-Nederland</p>	<p>De gemeente werd benaderd door ProRail voor de verkoop van een stuk grond. De gemeente wenst in het openbaar belang (het oplossen van het tekort aan elektrische energie en de impact die het nalaten van dergelijke oplossingen heeft op het laten rijden van de treinen in de omgeving van de gemeente) bereid om de grond te verkopen. De gemeente heeft voldoende uiteengezet dat voor de verwezenlijking van dit doel maar één serieuze gegadigde is. Hoewel de gemeente haar <u>voornemen tot verkoop niet op de vereiste wijze heeft bekend gemaakt</u>, heeft zij volgens de rechtbank <u>voldoende gemotiveerd dat er maar één serieuze gegadigde is</u>. De rechtbank vond dat <u>de in de procedure gegeven verduidelijking volstond</u>.</p>	<p><u>ECLI:NL:RBMNE:2022:3743</u></p>
<p>16 september 2022</p>	<p>Rechtbank Rotterdam</p>	<p>De gemeente heeft in het gemeenteblad de <u>verkoop/uitgifte in erfpacht</u> aangekondigd van zes objecten. De rechtbank oordeelt dat de gemeente, bij voorbaat, redelijkerwijs mocht aannemen dat er</p>	<p><u>ECLI:NL:RBROT:2022:7887</u></p>

		<p>slechts een serieuze gegadigde is die in aanmerking kwam voor de aankoop/uitgifte, omdat de gemeente <u>van doorslaggevend belang mocht achten dat zonder medewerking van de erfpachter de integrale gebiedsontwikkeling niet kan worden gerealiseerd</u>, omdat de fabriek dan niet binnen afzienbare tijd kan worden verplaatst.</p>	
14 september 2022	Rechtbank Overijssel	<p>De provincie heeft aan de hand van selectiecriteria mogen aannemen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de voorgenomen grondruil. Het ging om <u>grondruil ter voorkoming van onteigening</u>, waarbij op basis van de ligging van de compensatiegrond en het <u>te compenseren grondoppervlak</u> redelijkerwijs mag worden aangenomen dat daarvoor slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Daarbij hanteerde de provincie de regel dat voor zover op basis van het eerste criterium (grondruil ter voorkoming van onteigening) meerdere</p>	<u>ECLI:NL:RBOVE:2022:2584</u>

		partijen als koper in aanmerking komen, enkel afgezien wordt van het bieden van mededingingsruimte als op grond van de andere twee criteria redelijkerwijs slechts één gegadigde in aanmerking komt, te weten: de ligging van de te verkopen percelen ("de compensatiegronden") en de te compenseren oppervlakte.	
25 augustus 2022	Rechtbank Gelderland	De gemeente heeft in de publicatie gemotiveerd waarom haars inziens bij voorbaat vaststond dat slecht één serieuze gegadigde in aanmerking komt en heeft haar voornemen tijdig en voldoende bekend gemaakt. Dat een partij <u>naar aanleiding van de publicatie bezwaar gemaakt impliceert niet a priori dat deze partij is aan te merken als gegadigde.</u>	<u>ECLI:NL:RBGEL:2022:5141</u>
22 augustus 2022	Rechtbank Midden-Nederland	Uit haar publicatie blijkt dat de gemeente de aard van de beoogde ontwikkeling op het perceel (overwegend sociale huurwoningen), de <u>realisatie van haar woonbeleid</u> (voorzien in de behoefte van <u>sociale en betaalbare huurwoningen</u>) en de	<u>ECLI:NL:RBMNE:2022:3350</u>

		<p><u>waarborgen</u> die een woningcorporatie in dat kader biedt (voortvloeiend uit de Woningwet) terecht <u>doorslaggevend</u> heeft <u>geoordeeld</u> bij de <u>selectie</u> van een woningcorporatie. De gemeente heeft dus, binnen de aan haar toekomende <u>beleidsruimte</u>, voldoende gemotiveerd een objectief, toetsbaar en redelijk criterium ten grondslag gelegd aan de conclusie dat slechts een woningcorporatie voor de verkoop van het perceel in aanmerking komt.</p>	
4 augustus 2022	Rechtbank Noord-Holland	<p>De gemeente heeft aannemelijk gemaakt dat zij <u>redelijkerwijs mocht oordelen dat de zittende huurders de enige</u> serieuze <u>gegadigden</u> zijn. Alleen al de door de zittende huurders onbetwist gedane <u>investeringen</u> vormen een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond van de gemeente de zittende huurders een <u>voorrangspositie</u> heeft kunnen geven.</p>	ECLI:NL:RBNHO:2022:7046
8 juli 2022	Rechtbank Oost-Brabant	<p>De provincie bereikte overeenstemming over een voorgenomen grondruil en heeft deze bekendgemaakt. De</p>	ECLI:NL:RBOBR:2022:2962

		<p>provincie mocht hier <u>afzien van een openbare selectieprocedure</u> omdat zij genoegzaam gemotiveerd heeft dat er <u>slechts één serieuze gegadigde</u> in aanmerking komt. Deze kandidaat is de <u>enige die de eigendom kan overdragen</u> van de percelen die de provincie nodig heeft om de gestelde <u>natuurdoelen</u> te realiseren. Bovendien vond de in ruil hiervoor verlangde overdracht van de percelen plaats tegen de actuele marktwaarde met bijbetaling van het waardeverschil valt de voorgenomen transactie.</p>	
26 juni 2022	Hof Arnhem-Leeuwarden	<p>Het college van B&W had <u>in 1993 besloten</u> een verpacht stuk agrarische grond aan een partij te <u>verkopen</u>. Dit besluit uit 1993 mocht de gemeente uitgeleggen als een <u>verplichting om met deze partij in onderhandeling te treden</u>. Enkel die toezegging <u>is echter onvoldoende</u> om te kunnen concluderen dat de beoogd koper de <u>enige</u> <u>potentieel gegadigde</u> is. Maar de toezegging is ook <u>niet betekenisloos</u>. Vanwege de toezegging is er immers geen sprake van</p>	<u>ECLI:NL:GHARL:2022:6448</u>

		<p>gelijkheid. Gebleken is dat de gemeente de <u>belangen en wensen</u> van overige (potentiële) gegadigden <u>voldoende geïnventariseerd en bij de onderhandelingen</u> met de koper heeft <u>betrokken</u>. Onderhandse verkoop aan eerstgenoemde partij was mogelijk.</p>	
22 juni 2022	Rechtbank Gelderland	<p>De gemeente heeft ten behoeve van de verkoop van kavels een <u>uitgifteprocedure</u> georganiseerd. Daarbij was het <u>inschrijfmoment</u> een <u>relevante voorwaarde</u> (eerst komt eerst maalt). De gemeente meent vervolgens dat de procedure strijdig is met de eisen uit het Didam-arrest. De gemeente heeft uitgifteprocedure gestaakt en vervolgens een <u>nieuwe uitgifteprocedure</u> gestart. Volgens de rechtbank <u>waren de spelregels</u> in de eerste uitgifteprocedure echter <u>niet in strijd met de criteria van het Didam-arrest</u>, waardoor de gemeente deze niet zonder meer mocht afbreken. <u>De methode</u> om eerdere inschrijvingen mee te wegen bij latere inschrijvingen, <u>was</u></p>	<u>ECLI:NL:RBGEL:2022:3065</u>

		<u>objectief, toetsbaar en redelijk.</u>	
6 april 2022	Rechtbank Gelderland	De gemeente heeft een openbare inschrijving voor de verkoop van een kavel georganiseerd, waarna een <u>koopovereenkomst met de hoogste bieder</u> is gesloten. De <u>gemeenteraad heeft</u> echter niet ingestemd met deze koopovereenkomst, omdat zij <u>wil dat de kavel aan een derde wordt verkocht</u> . Uit de openbare procedure blijkt dat er meerdere gegadigden waren. De gemeenteraad heeft haar goedkeuring enkel onthouden met het doel om een koopovereenkomst tussen een derde en de gemeente mogelijk te maken. Daarmee heeft de gemeenteraad het gelijkheidsbeginsel geschonden.	<u>ECLI:NL:RBGEL:2022:1618</u>
18 maart 2022	Rechtbank Midden-Nederland	De gemeente heeft vóór het Didam-arrest een onderhandse koopovereenkomst gesloten. Volgens de voorzieningenrechter was de gemeente op dat moment echter ook <u>al gebonden aan het beginsel van gelijke behandeling</u> . De gemeente had haar voornemen tot	<u>ECLI:NL:RBMNE:2022:1017</u>

		<p>onderhandse verkoop dus bekend moeten maken, en mag daardoor geen uitvoering geven aan de koopovereenkomst voordat er een gemotiveerde bekendmaking plaatsvindt.</p>	
28 januari 2022	Gerecht in eerste aanleg Sint Maarten	<p>De Minister heeft zonder onderliggend uitgiftebeleid een besluit genomen tot uitgifte van aantal percelen in erfpacht. Deze handelswijze wordt afgekeurd, omdat (potentiële) gegadigden <u>gelijk en zonder willekeur</u> moeten worden behandeld, ook in het geval van uitgifte in erfpacht.</p>	ECLI:NL:OGEAM:2022:7
26 november 2022	Hoge Raad	<p>Via een privaatrechtelijke overeenkomst gaat de gemeente over tot verkoop van een onroerende zaak aan een projectontwikkelaar. Er had zich echter ook een vastgoedonderneming als gegadigde gemeld, die vervolgens bezwaar maakt tegen de verkoop. De Hoge Raad oordeelt dat overheidslichamen op grond van art. 3:14 BW hun burgerlijkrechtelijke bevoegdheden niet in strijd met geschreven of</p>	ECLI:NL:HR:2021:1778

ongeschreven regels van publiekrecht mogen uitoefenen. Ook bij privaatrechtelijk handelen moeten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht genomen worden. Hieruit vloeit voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Indien er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn, zal het overheidslichaam daarom objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Keerzijde van die medaille is dat indien bij voorbaat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop, het overheidslichaam tot één op één (onderhandse) gunning kan overgaan mits het dit voornemen tot verkoop tijdig

		<p>voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze <u>bekend te maken</u> dat eenieder daarvan kennis kan nemen én daarbij <u>gemotiveerd</u> heeft waarom er bij voorbaat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de transactie.</p>	
--	--	---	--