

# LOKAAL HENGLO

Aan : College van B&W te Hengelo  
Per e-mail : [raadsgriffie@hengelo.nl](mailto:raadsgriffie@hengelo.nl)  
Datum : 24-01-2022  
Inzake : Gevolgen van het Didam-arrest voor de verkoop van onroerende zaken door overheden.

Geacht College,

Moet Hengelo het beleid inzake de verkoop/ verhuur, erfpacht- en opstalrechten enzovoort van vastgoed en percelen aanpassen of zelfs (deels) herzien? Denk hierbij bijvoorbeeld aan het meest recente, de oude bieb Vondelstraat. In het zogenoemde Didam-arrest van 26-11-2021 ( ECLI:NL:HR:2021:1778 ) oordeelde de Hoge Raad dat de Gelderse gemeente Montferland het oude gemeentehuis van Didam niet had mogen verkopen aan een projectontwikkelaar zonder ander geïnteresseerde partijen de kans te geven mee te bieden. Het arrest Hoge Raad zet de praktijk van o.a. grondverkoop en vastgoed door gemeenten hiermee op zijn kop. Want als er meerdere gegadigden zijn voor onroerende zaken, een pand of een stuk grond, die de overheid wil verkopen, dan geldt volgens de hoogste rechter het gelijkheidsbeginsel. Ook moet de overheid het voornemen tot verkoop bekendmaken en een openbare aanbesteding beginnen. Slechts bij één serieuze gegadigde hoeft dit niet. Niet alleen raakt de uitspraak de verkoop- en selectieprocedure van de oude bieb maar het is zeer aannemelijk dat ook verhuur en verpachting door overheden van het arrest daarop van toepassing is. ( denk hierbij bijvoorbeeld aan de Kiosk ( Mc Wok) op het Marktplein m.b.t. het gelijkheids- en openbaarheidsbeginsel)

De Hoge Raad meent op grond van artikel 3:14 BW een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Hiertoe behoren de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan ( potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt enkel indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat het overheidslichaam openbaarheid moet verzekeren m.b.t het voornemen tot verkoop van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen.

In het verlengde van het vorenstaande heeft ondergetekende de volgende vragen:

1. December 2021 heeft ondergetekende u het opgemelde arrest laten toekomen. Heeft u hiervan kennis genomen?
2. Zijn m.b.t. het arrest van de categorieën onroerende zaken ( vastgoed, grond ) sinds aantreding ( 2018) van het huidige college weleens zaken (onderhands) verkocht? Zo ja, heeft u hierop geacteerd? Indien nee, waarom niet?

3. Hoeveel zaken zijn in het licht van het arrest en vanaf aantreding van het huidige college in 2018 verkocht, verhuurd, vergund of in erfpacht gegeven? Indien, graag specificatie inzake verkoop, verhuur, vergund, erfpacht of dergelijke.
4. Gelet op de uitspraak van de Hoge Raad kunnen de voorgenoemde zaken ( vraag 2 en 3 ) volgens de toetsing van het Didam-arrest stand houden?  
Zo nee, gaat u het herzien ( bijv. oude Bieb, Mc Wok ) en over hoeveel zaken praten we dan?
5. Deelt u de mening van de Hoge Raad dat het gelijkheidsbeginsel in het geding is als u besluit onroerende zaken onderhands te verkopen?  
Zo nee? Waarom niet?
6. Zoals te lezen valt, haalt de Hoge Raad het gelijkheidsbeginsel veelvuldig aan in haar uitspraak en koppelt zij dit beginsel aan de ‘passende mate van openbaarheid” van biedingsprocedures teneinde gelijke kansen te realiseren.  
In dat kader ( openbaarheidsbeginsel) m.b.t. het verkoop- en selectieprocedure: beschouwt u dat de verkoop van de oude Bieb Vondelstraat aan alle criteria van het arrest voldoen?  
Zo ja, graag uitleg waarom het niet in strijd handelt met het arrest. Indien nee, gaat u de verkoop herzien?
7. Op 24-01-2022 openbaart Twente dat de gemeente Hengelo in samenwerking met ontwikkelaar Vincent Spikker de voormalige Hofstede MTS met 7000 vierkante meter aan werkplekken, 50 goedkope huurappartementen, studio’s, 40 duurdere appartementen en een hotel met zo’n 80 kamers wil realiseren. Bent u van mening dat u hiermee niet in strijd handelt met het bedoelde arrest? Indien nee, graag uitleg waarom niet.
8. Mag u marktpartijen selecteren op basis van een enkelvoudige procedure, in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad dat het ontbreken van een aanbestedingsplicht geen legitimering vormt te kiezen voor een onderhandse verkoop van in dit geval van kantoren, ( huur) appartementen, duurdere appartementen en een hotel? Indien ja? Waarom?
9. Heeft u gebruikmaking van een enkelvoudige procedure voor projectmatige bouw van kantoren, appartementen en een hotel getoetst aan beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel en openbaarheidbeginsel ? Indien nee? Waarom niet?
10. Heeft u als gevolg van gebruikmaking van een enkelvoudige procedure voor projectmatige bouw van voorgemelde appartementen, kantoren en hotel getoetst aan het mededingingsrecht? Indien nee, waarom niet?
11. Waar is het openbaarheidsbeginsel in de Kadernota vastgoed voor bedoeld?
12. Hoe verhoudt het openbaarheidsbeginsel in de Kadernota vastgoed zich tot het gelijkheidsbeginsel, aangehaald in de uitspraak van de Hoge Raad?
13. Hoe verhoudt het gelijkheidsbeginsel en een ‘passende mate van openbaarheid’ die in de uitspraak worden aangehaald zich tot de beleidsvrijheid gemeentelijk vastgoed en grondpercelen ( onderhands) te verkopen?
14. Mag u marktpartijen selecteren op basis van het beleid over private ontwikkelingsinitiatieven in het licht van de uitspraak van de Hoge Raad dat het ontbreken van een aanbestedingsplicht geen legitimering vormt voor slechts één marktpartij onderhandelingen te starten?

15. Heeft u de mogelijkheid tot het starten van ontwikkelingsinitiatieven getoetst aan beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel en openbaarheidbeginsel? Indien nee, waarom niet?
  
16. Op 03-07-2021 heeft ondergetekende (u) over de herontwikkeling van de omgeving van het industrieplein over de voorgenoemde plannen schriftelijke vragen gesteld. Tot op heden, ondanks meerdere verzoeken ( middels griffie) waaronder één schriftelijke protest, bleven antwoorden om wellicht bovengenoemde vragen achterwege. Bent u met ondergetekende eens dat u uw verplichte informatieplicht niet bent nagekomen naar een raadslid die hierin een controlerende functie dient te bekleden? Zo ja, graag uitleg waarom? Indien nee, waarom hebt u uw informatieplicht genegeerd?

Mag ik z.s.m. van u vernemen?

Met goede groet,

Gerrit Megelink  
Raadslid Lokaal Hengelo