

17 maart 2022

Kan er in Didam nog wel een Knarrenhof komen?

Het advies aan gemeenten luidt vooral: wees transparant over je voorgenomen grond- en vastgoed- verkopen en verhuringen.

[Friso de Zeeuw](#)

Een kleine vier maanden geleden raakten alle grondkoppin van de leg door een uitspraak van de Hoge Raad: het Didam-arrest. Kern van de zaak: een gemeente moet bij grondverkoop het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Potentiele gegadigden moeten de ruimte te krijgen om zich te kandideren voor de verkoop. Als tenminste redelijkerwijs te verwachten valt dat er meerdere gegadigden zijn.

De wijze waarop de gemeente die gelegenheid biedt is in beginsel vrij. De hoogste rechter heeft niet uitgesproken dat dit met een opgetuigde aanbestedingsprocedure volgens de Aanbestedingswet 2012 moet plaatsvinden. De gemeente kan volstaan met een passende mate van openbaarheid en een eenvoudige vorm van selectie, waarbij zij de keuze voor een bepaalde gegadigde uiteraard moet motiveren.

In de vaak optredende situatie dat zich slechts één gegadigde aandient en de gemeente ook redelijkerwijze kan aannemen dat er geen andere serieuze aspirant-koper valt bekennen. In dat geval volstaat de openbare bekendmaking van het voornemen tot verkoop. Het doet zich bijvoorbeeld voor als in een gebiedsontwikkeling een stukje gemeentegrond ligt, dat de projectontwikkelaar - in bezit van de overige grond - nodig heeft om het totaalplan te kunnen realiseren.

Het advies aan gemeenten luidt vooral: wees transparant over je voorgenomen grond- en vastgoed- verkopen en verhuringen. Publiceer ze op een speciale pagina de gemeentelijke website. En motiveer je (voorgenomen) verkoopbesluiten. Kost extra werk en tijd, maar onontkoombaar en getuigt van bestuurlijke transparantie. Maar schiet niet in de aanbestedingsstress; doe het zo veel mogelijk met een eenvoudige selectieprocedure.

Stel dat het gemeentebestuur op te verkopen grond een bepaald, gespecificeerd project wil realiseren en daarbij al een gegadigde op het oog heeft. Kan dat nog? Het antwoord is genuanceerd. Het gemeentebestuur houdt beleidsruimte. Maar het gewenste project moet zich kunnen vertalen in 'objectieve, toetsbare en redelijke toetsingscriteria' (aldus de formulering van de Hoge Raad).

We nemen als voorbeeld dat de gemeentelijke politiek zich heeft uitgesproken voor de realisatie op de stuk gemeentegrond van een Knarrenhof: een project voor een 'leeftijdsbestendige woongroep voor zelfredzame senioren'. Als een van de criteria moet de gemeente dan uitgaan van een beperkte bandbreedte van de verkoopprijs. Bepaald niet de hoofdprijs, want de financiële haalbaarheid van dit soort concepten luistert nauw. Kwalitatieve criteria staan centraal, zowel procesmatige als inhoudelijke. Een procesmatig criterium geldt de nauwe betrokkenheid van lokale ouderen bij de planvorming. Inhoudelijk kunnen typologie van woningen, (maximale) verkoop- en verhuurprijzen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen in criteria worden gegoten.

Het is onwaarschijnlijk dat zich naast het Knarrenhof een ander, vergelijkbaar initiatief meldt. Maar het valt niet uit te sluiten dat zich na publicatie van het voornemen tot grondverkoop met de criteria toch een ondernemend collectief bejaarden onder de naam De Grijsse Plaag aandient. Alsdan zullen burgemeester en wethouders alsnog een beargumenteerde afweging moeten maken.

Ik weet niet honderd procent zeker weten of de geschetste aanpak de juridische eindstreep haalt. Om daar achter te komen, hebben we niet alleen advocaten en andere schiftgeleerden nodig, maar ook wethouders die hun nek durven uitsteken en een juridisch (en politiek) risico willen nemen. Zo krijgen we jurisprudentie en daarmee meer helderheid.

Friso de Zeeuw was actief als wethouder, gedeputeerde, consultant, bij gebiedsontwikkelaar BPD en als hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Momenteel werkt hij als bestuurder, toezichthouder, adviseur en publicist.