

LEGAL UPDATE

Ook bij grondverkoop moeten overheden gelijke kansen bieden

Datum: 2 december 2021

De Hoge Raad heeft in een [arrest](#) van 26 november jl. geoordeeld dat overheden (bestuursorganen) bij het verkopen van schaarse onroerende zaken (zoals percelen grond) ook gehouden zijn aan het beginsel van gelijke kansen, dat voortvloeit uit het gelijkheidsbeginsel. Dat betekent dat bij dergelijke transacties een mededingingsnorm geldt en overheden dus moeten zorgen voor een eerlijke verkoopprocedure waaraan potentiële gegadigden kunnen deelnemen. Het is belangrijk om op te merken dat het hierbij dus niet gaat om grondtransacties waarin ook een overheidsopdracht voor werken zit verweven – een dergelijke transactie wordt beheerst door het aanbestedingsrecht – maar om 'kale' grondverkoop.

Het arrest is langverwacht en vooral interessant omdat het fundamenteel afwijkt van de uitspraak van de rechtbank, het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (waarover wij destijds [deze Legal Update](#) schreven) en de conclusie van advocaat-generaal Langemeijer in deze zaak. Zij waren van oordeel dat de mededingingsnorm (nog) niet gold voor de verkoop van schaarse gronden. De Hoge Raad oordeelt dus anders en dat heeft grote gevolgen voor de gronduitgiftepraktijk.

Creëren van mededingingsruimte

Als gevolg van dit arrest moeten overheden namelijk voortaan ruimte bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar schaarse onroerende zaken (waarbij de vraag groter is dan het aanbod). Er moeten objectieve, toetsbare en redelijke criteria worden opgesteld aan de hand waarvan de uiteindelijke koper wordt geselecteerd. Over die verkoopprocedure, de planning en de selectiecriteria moet 'een passende mate van openbaarheid' worden verzekerd. Dat betekent dat er tijdig voorafgaand aan de procedure moet worden gecommuniceerd op een manier dat die potentiële gegadigden daar kennis van kunnen nemen.

Overigens bestaat de verplichting tot het creëren van mededingingsruimte niet als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In zo'n geval moet overigens wel worden gecommuniceerd over de voorgenomen (onderhandse) verkoop, zodat eenieder daar kennis van kan nemen. Met deze uitzondering zal naar verwachting wel voorzichtig moeten worden omgegaan – niet te snel mag worden aangenomen dat er maar één partij geïnteresseerd is in aankoop van het betreffende perceel.

De Hoge Raad heeft het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden vernietigd en de zaak verwezen naar het Gerechtshof 's-Hertogenbosch om uitspraak te doen over de concreet voorliggende situatie. Hoewel de zaak in die zin dus nog wordt vervolgd, is het belangrijkste juridische ei gelegd.

Dit is een Legal Update van Anne Kusters.

Voor meer informatie:

Anne Kusters
+31 30 25 95 572
annekusters@vbk.nl