



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

DG Bestuur, Ruimte en Wonen
dWB

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000646529

Uw kenmerk

Datum 17 januari 2022
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Pouw-Verweij (JA21) n.a.v.
het bericht 'Uitspraak in supermarktoorlog Didam bedreigt
Nederlandse woningbouw'

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen
van het lid Pouw-Verweij (JA21) aan de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties over het bericht 'Uitspraak in supermarktoorlog Didam bedreigt
Nederlandse woningbouw' (ingezonden 3 december 2021)

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Vraag 1.

Kent u het artikel 'Uitspraak in supermarktoorlog Didam bedreigt Nederlandse woningbouw' uit het Financiële Dagblad van 1 december, en de uitspraak van de Hoge Raad waarover het artikel handelt?¹

Antwoord vraag 1.

Ja.

Vraag 2.

Deelt u de conclusie uit het artikel, dat door de gevolgen van deze uitspraak van de Hoge Raad de ambitie om 1 miljoen woningen te bouwen op losse schroeven komt te staan, en kunt u uw antwoord motiveren?

Antwoord vraag 2.

Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam) kan mogelijk tot complicaties leiden bij het versnellen van de woningbouw voor zover gemeenten zelf de benodigde grond leveren, maar de ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen zal ik daardoor niet op losse schroeven willen zetten.

Het arrest van de Hoge Raad gaat over de situatie dat een gemeente, in casu de gemeente Montferland, aan hem toebehorende onroerende zaak verkoopt voor de realisering van een nieuwe ontwikkeling. Ook bij privaatrechtelijk handelen moeten overheidslichamen zoals gemeenten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht nemen. Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee dat een overheidslichaam bij verkoop van een onroerende zaak (zoals bijvoorbeeld ook de uitgifte van bouwrijpe grond) gegadigden, die interesse hebben in de aankoop van deze onroerende zaak, een gelijke kans moet bieden. De selectie moet plaatsvinden aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden, indien bij voorbaat vaststaat óf redelijkerwijs mag worden aangenomen dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de betreffende onroerende zaak. Ook dit dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

Het arrest van de Hoge Raad heeft in beginsel geen gevolgen voor woningbouw op grond die volledig in eigendom is van private partijen. Private partijen hebben een belangrijke positie op de grondmarkt voor woningbouw. In bijna driekwart van de gemeenten koopt de gemeente alleen in specifieke gevallen grond voor woningbouw en/of laat het aan private partijen over om voor voldoende grond voor woningbouw te zorgen. Iets meer dan een kwart van de gemeenten levert de benodigde grond voor woningbouw zelf.² De woningbouwopgave wordt dus grotendeels gerealiseerd op gronden in eigendom van private partijen.

¹ <https://fd.nl/economie/1421827/uitspraak-in-supermarktoorlog-didam-bedreigt-nederlandse-woningbouw>wib1ca6fJff8

² Stec (2019) Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2019-2020

Voor gronden die wél in eigendom van gemeenten zijn, zullen voor een deel nog geen partijen zijn geselecteerd. Het arrest brengt met zich mee dat de overheid partijen die interesse hebben in de aankoop van gronden en de daarbij behorende onroerende zaken een gelijke kans moet bieden. Het arrest van de Hoge Raad brengt mee dat een overheidslichaam niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop kan aanbieden zonder dit vooraf openbaar kenbaar te maken.

In het antwoord op vraag 3 ga ik in op het selectieproces. Het is op voorhand lastig te schatten hoe groot het aantal woningbouwlocaties is waar dit arrest effect heeft op het tempo van de woningbouw en welk aantal woningen het gaat.

Vraag 3.

Deelt u de conclusie dat deze uitspraak voor onzekerheid, extra complexiteit en vertraging leidt voor lopende en/of toekomstige bouwprojecten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 3.

Het kan zijn dat de gemeente, bij lopende bouwprojecten waar ze zelf de grond levert, tijdelijk een pauze inlast om de gevolgde selectieprocedure tegen het licht houden waardoor onzekerheid en vertraging ontstaat. Als een gemeente een procedure heeft gevolgd die voldoet aan de eisen van het arrest, dan hoeft de uitspraak geen gevolgen hebben. Vertraging kan optreden in die gevallen waar de gemeente geen selectieproces heeft gevolgd welke voldoet aan de eisen van het arrest. Er zal bekendheid gegeven moeten worden aan het voornemen tot verkoop én er kunnen gegadigden zijn die nu alsnog de selectieprocedure ter discussie stellen.

Voor toekomstige bouwgronden waarvoor de gemeente nog een koper moet selecteren zal de gemeente een zorgvuldig meervoudig selectieproces moeten doorlopen, tenzij op basis van de criteria – die de gemeente met inachtneming van de haar toekomstige beleidsruimte vaststelt – op voorhand vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat laatste geval dient een gemeente bij de bekendmaking van het voornemen tot verkoop te motiveren waarom er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Gemeente moeten hun processen en procedures hierop aanpassen. Dit zal enige tijd kosten.

Het arrest leidt tot veel zorgen bij gemeenten en marktpartijen. Het is van belang dat snel duidelijk wordt hoe de eisen die de Hoge Raad stelt, optimaal kunnen worden ingepast in lopende en toekomstige selectieprocedures. Ik heb daarom op de website www.woningmarktbeleid.nl een eerste factsheet³ geplaatst met Vraag

en Antwoord naar aanleiding van dit arrest. Dit factsheet zal ik verder ook nog aanvullen met vragen en antwoorden waarvoor meer tijd nodig is voor een zorgvuldige beantwoording. Gemeenten kunnen ook ondersteuning vragen bij het Expertteam Woningbouw voor advies over specifieke casussen.

Ik vind het een belangrijk uitgangspunt dat het handelen van de overheid zo transparant en openbaar mogelijk is. Bij verkoop van onroerende zaken is in dat kader het van belang dat de overheid bekendheid geeft aan het voornemen tot verkoop, de procedure die daarbij wordt gevolgd en de criteria op basis waarvan kopers worden geselecteerd. Een dergelijk selectieproces kan tijd vergen. Aan de andere kant brengt het met zich mee dat zowel gemeente als de koper in het proces na selectie zijn gebonden aan de kaders die zijn opgesteld voor de selectie. Dit kan de complexiteit van het proces na selectie verminderen; er liggen dan heldere kaders waaraan partijen zich hebben verbonden.

Vraag 4.

Deelt u de constatering, dat deze uitspraak met terugwerkende kracht ertoe kan leiden dat allerlei partijen schadeclaims kunnen indienen, omdat het in voorkomende gevallen om één-op-één-transacties gaat?

Antwoord vraag 4.

Het valt niet uit te sluiten dat gegadigden, die niet in de gelegenheid zijn gesteld een eerlijke kans te maken op een onroerende zaak die door de overheid werd verkocht, een schadeclaim indienen. In de rechtspraak gelden echter strenge criteria om te beoordelen of zo'n claim ook moet worden toegewezen.

Vraag 5.

Mocht deze uitspraak tot vertraging in woningbouw leiden, hoe wil het kabinet er dan voor zorgen dat deze vertraging ingehaald wordt?

Antwoord vraag 5.

Het is vooral aan gemeenten (of een ander overheidslichaam) om te zien op welke wijze vertragingen kunnen worden ingehaald. Mocht er vertraging ontstaan in woningbouwplannen, omdat er overeenkomsten voor gronduitgiften ter discussie worden gesteld, dan kan een gemeente wellicht schuiven in de fasering. Gronduitgiften die niet ter discussie worden gesteld kunnen naar voren worden gehaald. Of dit mogelijk is zal zeer afhankelijk zijn van de locatie, de afspraken en de planning van de werkzaamheden.

Vraag 6.

Deelt u de mening dat, mocht deze zaak wederom procedurele vertragingen opleveren in de woningbouwprojecten, het kabinet samen met decentrale overheden er alles aan moet doen om de aanbestedings-, verkoop- en bouwprocessen te versnellen om de woningbouw op peil te houden?

Antwoord vraag 6.

Ik ben uiteraard bereid om – met betrokken partijen – te bekijken hoe gemeenten kunnen worden ondersteund. Zoals ik uw Kamer eerder heb aangegeven ben ik gestart met een aanpak gericht op het versnellen van besluitvormingsprocessen en juridische procedures.⁴ Deze aanpak zal onder meer gericht zijn op het doorvoeren van versnellingen en verbeteringen in de uitvoering en op het bieden van praktische handvatten. Daarnaast kan het Expertteam Woningbouw gemeenten ondersteunen met betrekking tot diverse vraagstukken rond gebiedsontwikkeling.

⁴ Brief van 12 november 2021 over integrale visie op de woningmarkt (Kamerstukken II, 2021/22, 32847, nr. 828) en brief van 1 december 2021 over de ABF-rapportage Inventarisatie plancapaciteit oktober 2021 (Kamerstukken II 2021/22, 32847, nr. 848)