



Aan
MT Verkoop & Gebiedsprojecten

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop &
Gebiedsprojecten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

notitie

Publicatieplicht uitspraak Hoge Raad

Inlichtingen

5.1.2.e
[redacted]@
rijksoverheid.nl

Datum
18 januari 2022

Auteur(s)
5.1.2.e

Bijlagen

Aanleiding

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de verkoop van onroerende zaken door overheden (Didam-arrest, ECLI:NL:HR:2021:1778). De uitspraak heeft betrekking op het gelijkheidsbeginsel en de openbaarheid die overheden moeten betrachten bij de verkoop van hun vastgoed. Naar aanleiding van de uitspraak, wordt u geadviseerd ten aanzien van eventuele onderhandse verkopen aanpassingen door te voeren in de werkprocessen.

Ter beslissing

- Stemt u in met de voorgestelde aanpassingen?
- Kunt u zich vinden in de tekst- en vormgevingsvoorstellen voor Biedboek.nl?

Toelichting arrest Hoge Raad

De Hoge Raad stelt dat overheden bij de verkoop van vastgoed ruimte moeten bieden aan alle potentiële gegadigden om mee te dingen. Een verkoop van vastgoed moet tijdig worden aangekondigd, selectiecriteria dienen objectief, toetsbaar en redelijk te zijn en er moet sprake zijn van een passende mate van openbaarheid. Het voorgaande ligt in lijn met de openbare verkoopprocedures van het RVB.

Er hoeft volgens de Hoge Raad geen mededingingsruimte te worden geboden als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van het vastgoed. In zo'n geval moet het voornemen tot onderhandse verkoop aan één gegadigde wel tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend worden gemaakt en wel op zodanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen. De overheid moet hierbij motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dit vereist enkele aanpassingen in de onderhandse verkoopprocedures van het RVB.

Relatie met Regeling beheer onroerende zaken Rijk

Zowel de huidige Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017 als ook de in voorbereiding zijnde nieuwe Regeling beheer gaan uit van een openbare verkoopprocedure, maar bieden ook mogelijkheden om, onder voorwaarden, onderhands te verkopen. De uitspraak van de Hoge Raad dwingt ertoe om voorafgaand aan elke onderhandse verkooptransacties tijdig een vooraankondiging als bedoeld in het arrest op bijv. Biedboek.nl en/of andere media te publiceren.

Datum
18 januari 2022

Ons Kenmerk

NB: *Vooralsnog wordt aangenomen dat de publicatieplicht ook geldt ook voor onderhandse verkopen aan medeoverheden, ZBO's en andere derden en ongeacht het type vastgoed (bouwwerk, grond, infrastructurele werken).*

Aanpassingen onderhandse verkoopprocedures

Welke effecten de uitspraak van de Hoge Raad precies gaat hebben, zal moeten blijken. Voor dit moment wordt het volgende geadviseerd:

- Het RVB stelt bij een voorgenomen onderhandse verkoop de beoogde gegadigde in kennis van de publicatieplicht en maakt duidelijk dat dit ertoe kan leiden dat het RVB alsnog gehouden is openbaar te verkopen.
Belangrijk: hierbij worden geen gegevens gepubliceerd over de beoogde gegadigde als dit een natuurlijk persoon of rechtspersoon betreft.
- Geadviseerd wordt om de voorgenomen onderhandse verkoop **zo spoedig mogelijk**, maar uiterlijk binnen 30 werkdagen voor de voorgenomen ondertekening van de koopovereenkomst te publiceren.
- Geadviseerd wordt de reactietermijn op 20 werkdagen te stellen.
- De partij die reageert moet onderbouwen waarom hij/zij meent serieuze gegadigde te zijn voor het vastgoed.
- Het RVB beslist binnen twee weken of alsnog tot een openbare verkoopprocedure wordt overgegaan of wordt vastgehouden aan de onderhandse verkoop. Het RVB stelt de persoon of organisatie die zich als serieuze gegadigde heeft gemeld schriftelijk en gemotiveerd van deze beslissing op de hoogte. Vanzelfsprekend wordt ook de beoogde gegadigde op passende wijze op de hoogte gehouden zodat deze weet waar hij/zij aan toe is.
- De publicatie van een voorgenomen onderhandse verkoop vindt plaats op Biedboek.nl in overleg met de contentvuller van de desbetreffende sectie. Afhankelijk van het type vastgoed, de ligging en/of overige omstandigheden (zoals politiek/bestuurlijk gevoelige kwesties) kan het voornemen naast Biedboek.nl ook via plaatselijke media worden gepubliceerd.
- Voor koopovereenkomsten reeds nu zijn getekend of aan de notaris zijn aangeboden in het kader van de overdracht, is publicatie van een voorgenomen onderhandse verkoop niet noodzakelijk. Is er sprake van een nog lopend onderhands verkooptraject waarin nog geen koopovereenkomst is getekend, dan dient de voorgenomen onderhandse verkoop wel te worden gepubliceerd.
- Als een onderhandse transactie is overeengekomen of voortvloeit uit een reeds gesloten bestuursovereenkomst, dan is het uitgangspunt dat tot publicatie wordt overgegaan. Geadviseerd wordt dit te doen in samenspraak met de betrokken overheden.
- De projectleider en contentvuller zorgen voor de actualisatie van de gegevens op Biedboek.nl na de 20 dagen reactietermijn (openbaar of verkocht). Indien het object is verkocht worden de koopsom en naam koper vermeld.

Informatie op Biedboek.nl en vormgeving

Om verwarring te voorkomen met de reguliere openbare verkopen, wordt geadviseerd om:

- De onderhandse verkopen op Biedboek.nl te publiceren onder het kopje 'procedure gestart' (via 'voornemen tot overeenkomst').
- Vooralsnog Biedboek@rijksoverheid.nl aan te houden voor eventuele reacties van andere serieuze gegadigden.
- Desgewenst te gaan werken met een standaardformulier voor meldingen van serieuze gegadigden (naam, adres, telefoonnummer en emailadres melder. Verder datum melding en onderbouwing belangstelling voor het vastgoed als serieuze gegadigde).
- Aferaden wordt om de publicatie mee te nemen in "Mailalert".

Voorgesteld wordt om de volgende tekst op Biedboek.nl te plaatsen bij het aparte kopje:

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt overtollige onroerende zaken op basis van een openbare transparante procedure en tegen marktconforme prijzen. Niettemin kan het Rijksvastgoedbedrijf besluiten om van een openbare verkoop af te zien als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop.

Als het Rijksvastgoedbedrijf het voornemen heeft een overtollige onroerende zaak aan een specifieke partij te verkopen dan wordt dit voornemen hieronder gepubliceerd. Het RVB geeft hierbij aan waarom er één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de onroerende zaak. Bent u van mening dat u ook in aanmerking dient te komen voor de aankoop van de onroerende zaak omdat u interesse heeft in de aankoop van de onroerende zaak en ook aan de gestelde criteria kunt voldoen, dan kunt u dit schriftelijk en gemotiveerd binnen vier weken gerekend vanaf de publicatiedatum aan het Rijksvastgoedbedrijf kenbaar maken. In dat geval onderzoekt het Rijksvastgoedbedrijf of de verkoop alsnog op basis van een openbare verkoopprocedure dient plaats te vinden. U ontvangt binnen twee weken na de ontvangst van uw reactie schriftelijk bericht van het Rijksvastgoedbedrijf over de beslissing en het vervolgtraject.

Vastgoedinformatie:

- Omschrijving type vastgoed
- Adres (indien bestaand)
- Kadastrale aanduiding
- Perceelsoppervlak
- Vloeroppervlak (BVO VVO GBO)
- Vigerende planologische bestemming
- Toekomstige planologische bestemming (indien bekend)
- Functie, voormalig rijksgebruik
- Ontsluiting van het vastgoed

Criteria:

- *Het RVB is op grond van de wet (wet noemen) verplicht de onroerende zaak aan te bieden aan de gegadigde.*
- *Het RVB is op basis van een voor 1 januari 2022 gesloten bestuursovereenkomst en het bereiken van vergaande contractuele overeenstemming, gehouden om de onroerende zaak te verkopen aan.....(naam medeoverheid).*
- *Het RVB verkoopt de onroerende zaak aan de eigenaar van het aangrenzende perceel vanwege het ontbreken van ontsluitingswegen.*
- *Het RVB verkoopt de onroerende zaak aan..... omdat de onroerende zaak zich uitsluitend leent om ingezet te worden ten behoeve van openbare infrastructuur.*
- *Het RVB verkoopt de onroerende zaak aan (naam ZBO) ten behoeve van de eigen huisvesting van /de taakuitoefening van*
- *Het RVB verkoopt de onroerende zaak aan (naam medeoverheid) die de onroerende zaak nodig heeft voor haar eigen huisvesting of de uitvoering van bij of krachtens de wet gevorderd bestuur.*

De bovenstaande criteria dienen als voorbeeld. Mogelijk zijn er situaties die niet aan de hand van deze voorbeeldcriteria kunnen worden onderbouwd. Het is dan aan de projectleider nader invulling te geven aan de publicatie. Voorwaarde blijft wel dat criteria objectief, toetsbaar en redelijk dienen te zijn.