

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> 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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000018474

Uw kenmerk
2021Z24323

Datum 17 januari 2022

Betreft Beantwoording van vragen van het lid Geurts (CDA) over de
gevolgen van de Hoge Raad uitspraak "overheid moet gelijke
kansen bieden bij uitgifte grond"

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van het lid Geurts
(CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de
gevolgen van de Hoge Raad uitspraak "overheid moet gelijke kansen bieden bij
uitgifte grond", ingezonden op 31 december 2021.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Hugo de Jonge

Vraag 1.

Heeft u kennisgenomen van de Hoge Raad uitspraak "overheid moet gelijke kansen bieden bij uitgifte grond"?^{1 2}

Antwoord vraag 1.

Ja

Vraag 2.

Welke gevolgen heeft het arrest van 26 november 2021, waarin tussen een vastgoedonderneming en de gemeente Montferland geoordeeld werd over de vraag of de overheid een perceel grond exclusief aan één partij te koop mag aanbieden of dat alle gegadigden een kans moet worden geboden om het perceel te kopen, volgens u, voor de Nederlandse woningbouwopgave?

Antwoord vraag 2.

Het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 zal bij woningbouwplannen waar de overheid de grond levert en er geen selectieprocedure is gevoerd die voldoet aan de eisen die het arrest stelt, tot vertraging kunnen leiden. De woningbouwopgave waar we voor staan verandert er echter niet door.

Het arrest van de Hoge Raad gaat over de situatie dat een gemeente, in casu de gemeente Montferland, een 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 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. Daarvoor moet het overheidslichaam criteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Vraag 3.

Kunt u ons uw reflectie sturen op de te verwachten effecten van bovengenoemd arrest op de praktijk van gebiedsontwikkeling en woningbouw?

Antwoord vraag 3.

Partijen gingen er tot het arrest vanuit dat een een-op-een selectie bij de verkoop van een onroerende zaak (bebouwd of onbebouwd) zonder meer mogelijk was.³ Met een een-op-een-selectie nodigt een overheid zelf één marktpartij uit voor het project en gaat ze met deze ene marktpartij over tot contractvorming. Het werd gezien als een goede, simpele en snelle wijze om tot gebiedsontwikkeling te komen.

Als gevolg van het arrest zal bij verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam een selectieprocedure gevolgd moeten worden tenzij door het

¹ HR, 'Hoge Raad: overheid moet gelijke kansen bieden bij uitgifte grond', 26 november 2021, <https://www.hogeraad.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2021/november/hoge-raad-overheid-gelijke-kansen-bieden-uitgifte-grond/>

² <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>

³ Mits de verkoop geen onderdeel uitmaakt van een bredere overeenkomst waarin ook een Europees aanbestedingsplichtige opdracht wordt gegeven.

overheidslichaam kan worden aangenomen er slechts één serieuze gegadigde is. Dit dient te worden vastgesteld op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Het voornemen tot verkoop aan de enige serieuze gegadigde zal tijdig voorafgaand aan de verkoop bekend moeten worden gemaakt op een zodanige wijze dat een ieder daarvan kennis kan nemen.

Zijn er meer serieuze gegadigden, dan moet een selectieprocedure worden gevolgd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Aan de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, de criteria en het tijdschema dient bekendheid te worden gegeven op zodanige wijze dat ieder die geïnteresseerd kan zijn in de aankoop van deze onroerende zaak daarvan kennis kan nemen.

Overheden moeten bekijken of zij hun werkwijze moeten herijken naar aanleiding van het arrest zodat het voldoet aan de gestelde voorwaarden in het arrest. Dit kost tijd. Daarnaast kost ook het doorlopen van een selectieprocedure tijd en geld voor zowel de betreffende overheid als de marktpartijen die willen meedingen. Het zal enige tijd vergen voordat de nieuwe werkwijze gemeengoed is. Bovendien zijn er ook nog veel vragen die pas kunnen worden beantwoord na rechterlijke uitspraken.

Vraag 4.

Kunt u alle interne en externe juridische en bestuurlijke adviezen over bovengenoemd arrest, waarover uw ministerie beschikt, aan de Kamer doen toekomen?

Antwoord vraag 4.

Ja, naar aanleiding van het arrest heb ik advies ingewonnen bij de landsadvocaat. Het ontvangen advies zend ik Uw Kamer als bijlagen bij deze beantwoording. Dit advies is de basis voor de "Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen" die op 10 januari 2022 is gepubliceerd op www.woningmarktbeleid.nl. Deze factsheet zal op gezette tijden worden aangevuld met nieuwe inzichten.

Vraag 5.

Is de woningbouwopgave wel gediend bij een limitatie die verder gaat dan de aanbestedingswet, die namelijk één op één of onderhandse aanbestedingen nog wel mogelijk maakt?

Antwoord vraag 5.

Het is niet zo dat verkoop van een aan de overheid behorende onroerende zaak zonder openbare selectieprocedure onmogelijk is geworden. Er zijn alleen voorwaarden aan verbonden om recht te doen aan het gelijkheidsbeginsel (objectieve, toetsbare en redelijke criteria op basis waarvan er slechts één serieuze gegadigde is en het vooraf kenbaar maken van de voorgenomen verkoop).

Het is moeilijk te zeggen of het arrest de bouwproductie op de lange termijn zal schaden. Op de korte termijn zijn er nadelige gevolgen te verwachten voor onder meer de doorlooptijd van projecten in situaties waarin gemeenten zelf de benodigde grond leveren. Lopende procedures moeten worden bekeken en mogelijk (gedeeltelijk) opnieuw worden doorlopen. Werkwijzen moeten mogelijk worden aangepast. Aan de andere kant betekent het doorlopen van een selectieprocedure ook dat kaders helder moeten worden vastgelegd en dat procedures transparanter worden. Na selectie zijn beide partijen hieraan

gebonden. Er is minder ruimte voor heronderhandelen of het stellen van extra eisen en dat kan de snelheid van de woningbouw ten goede komen.

Vraag 6

Is het u bekend dat, als gevolg van onduidelijkheden naar aanleiding van het arrest, gemeenten gebiedsontwikkelingen en woningbouwplannen stil leggen en op zoek zijn naar handvatten?

Antwoord vraag 6.

Het is mij bekend dat gemeenten lopende processen om tot de verkoop van aan hen toebehorende onroerende zaken te komen (tijdelijk) stilleggen. Daarom heb ik in overleg met de VNG en de Neprom – een factsheet opgesteld om gemeenten handvatten te bieden. Deze factsheet zal nog verder worden aangevuld. Daarnaast ben ik met de VNG en Neprom ook in overleg over het aanpassen van de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling. Het Expertteam Woningbouw is voor gemeenten ook beschikbaar om ondersteuning te bieden bij specifieke casussen.

Vraag 7.

Welke antwoorden geeft u als gemeenten de vragen stellen naar aanleiding van het arrest: wij willen verder maar hoe moeten wij dat nu doen? Hoe moeten gemeenten nu de openbare verkoopprocedure precies vorm geven? Hoe moeten gemeenten omgaan met bestaande bouwclaimovereenkomsten? Is een partnerselectie (op samenwerkingsprofiel) voldoende om later ontwikkelclaims aan toe te kennen?

Antwoord vraag 7.

Het is niet mogelijk dergelijke vragen in zijn algemeenheid te beantwoorden. Gebiedsontwikkeling is bij uitstek een lokale opgave en de specifieke omstandigheden en overeenkomsten kunnen van locatie tot locatie verschillen op essentiële punten. Specifiek juridisch advies zal vaak noodzakelijk zijn. Gemeenten kunnen zich ook wenden tot het Expertteam Woningbouw. Voor meer algemene vragen, zoals de vraag hoe de openbare verkoopprocedure kan worden vormgegeven, helpt de bij vraag 4 genoemde factsheet. Ook zal ik in samenwerking met de VNG en de Neprom de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling gaan aanpassen naar aanleiding van het arrest.

Vraag 8.

Kunt u aangeven op welke manier, rekening houdend met het arrest, op een zorgvuldige wijze aanbesteding van gebiedsontwikkeling plaats kan vinden?

Antwoord vraag 8.

Uit het arrest volgt dat een selectieprocedure voor verkoop van grond en/of vastgoed in het kader van een gebiedsontwikkeling aan de volgende vereisten moet voldoen:

- Het overheidslichaam dient in de eerste plaats 'met in achtneming van de hem toekomende beleidsruimte' criteria op te stellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.
- Het overheidslichaam dient vervolgens een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:
 - de beschikbaarheid van de onroerende zaak;
 - de selectieprocedure;

- het tijdschema en
 - de toe te passen selectiecriteria.
- Het overheidslichaam dient tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure informatie over deze aspecten bekend te maken op een zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Zie verder ook het advies van de landsadvocaat in de bijlage.

Vraag 9.

Bent u bereid om op zeer korte termijn met praktische richtsnoeren of handreikingen te komen of het voortouw hierin te nemen die op draagvlak kunnen rekenen, bijvoorbeeld via een hernieuwde reisiwijzer gebiedsontwikkeling, vergelijkbare beknoptere gids of nieuwe richtlijnen?⁴ Zo nee, waarom niet? Zo ja, op welke termijn is dit gereed?

Antwoord vraag 9.

Zoals ik ook bij vraag 6 en 7 heb aangegeven ben ik in overleg met de VNG en de Neprom over het aanpassen van de Reisiwijzer Gebiedsontwikkeling. Mocht het voor de hand liggen naast het aanpassen van de Reisiwijzer ook nog met een aparte handreiking te komen, dan zal ik daar het initiatief toe nemen. Het aanpassen van de Reisiwijzer zal tijd vergen. Er zijn nog veel vragen waarop het antwoord pas kan worden gegeven als er meer jurisprudentie ter beschikking komt naar aanleiding van dit arrest.

Vraag 10.

Heeft u kennisgenomen van het artikel met als titel: "De minister van VRO moet aan de bak met een gebrekkige grondmarkt"?⁵

Antwoord vraag 10.

Ja.

Vraag 11.

Doet u zelf onderzoek naar de huidige praktijk/ervaringen van aanbesteding, voor- en nadelen van marktwerking, en de effecten van aanbesteding en marktwerking op het resultaat van gebiedsontwikkeling?

Antwoord vraag 11.

Nee, er lopen geen onderzoeken op de genoemde onderwerpen op mijn initiatief. Wel is de Autoriteit Consument en Markt een onderzoek begonnen naar de werking van de grondmarkt. Zij hebben mij hierbij betrokken.

Vraag 12.

Doet u zelf onderzoek naar hoe op de lange termijn volkshuisvesting minder cyclisch kan worden gemaakt en hoe een stabiele bouwproductie kan worden bereikt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kunt u aangegeven wanneer de uitkomsten worden verwacht?

⁴ VNG, 'Reisiwijzer Gebiedsontwikkeling geheel vernieuwd', 7 oktober 2019, <https://vng.nl/nieuws/reisiwijzer-gebiedsontwikkeling-geheel-vernieuwd>

⁵ Gebiedsontwikkeling.nu, 'De minister van VRO moet aan de bak met een gebrekkige grondmarkt', 21 december 2021, <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-minister-van-vro-moet-aan-de-bak-met-een-gebrekkige-grondmarkt/>

Antwoord vraag 12.

Het vorige kabinet heeft in 2020 een onderzoek naar de rol van de overheid in het beperken van de cycliciteit van woningmarkt afgerond. De uitkomsten van dit onderzoek zijn op 20 mei 2020 aan uw Kamer gezonden (Kamerstukken II, 2019/20, 32847, nummer 649)⁶. In het rapport staan verschillende aanbevelingen voor beleidsmaatregelen voor een stabielere woningmarkt. Voornamelijk de structurele beleidsmaatregelen met een grote effectiviteit verminderen naar verwachting ook de bouwcyclischeiteit.

Tevens zijn er in 2020 extra maatregelen genomen om te zorgen dat er door gebouwd is tijdens de coronacrisis (Kamerstukken II, 2019/20 32847 nr. 681)⁷. Dit kabinet zet verder in op een stabiele woningbouwproductie via onder andere de middelen voor de bouw van extra woningen en het afschaffen van de verhuurderheffing.

Vraag 13.

Kunt u de vragen beantwoorden ruim voor het commissiedebat Woningbouwopgave?

Antwoord vraag 13.

Ja

Bijlage: factsheet Didam-arrest (landsadvocaat, 10 januari 2022)

⁶

https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z09150&did=2020D19692

⁷

https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2020Z16378&did=2020D35362