

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 311

Datum: 19-09-2023

Registratienummer: 23int01423

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Op 3 augustus 2023 heeft u ontvangen het op 1 augustus 2023 gewezen arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in het door de gemeente ingestelde hoger beroep tegen het vonnis van de Rechtbank Gelderland van 6 april 2022. Dit hoger beroep is ingesteld nadat uw raad in de vergadering van 14 april 2022 ons college heeft opgedragen tegen dit vonnis bezwaar in te dienen.

Consequenties

Het Gerechtshof heeft het vonnis van de Rechtbank Gelderland van 6 april 2022 bekrachtigd. Dat betekent dat de grieven van de gemeente tegen het vonnis van de Rechtbank door het Hof verworpen worden en het hoger beroep dus geen doel getroffen heeft. Het arrest is hier te raadplegen:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:GHARL:2023:6553&showbutton=true&idx=9>

De uitspraak van de Rechtbank Gelderland van 6 april 2022 luidde als volgt:

De rechtbank:

- 1. verklaart voor recht dat de gemeente toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de koopovereenkomst met de eisende partij,*
- 2. veroordeelt de gemeente om binnen veertien dagen na betekening van het vonnis medewerking te verlenen aan levering van de bouwkaaf op grond van de koopovereenkomst op straffe van verbeurte van een dwangsom te betalen van € 1.000,00 voor iedere dag dat de gemeente daarmee in gebreke blijft, met een maximum van € 50.000,00,*
- 3. veroordeelt de gemeente tot betaling van € 5.109,00 aan de eisende partij,*
- 4. veroordeelt de gemeente tot betaling aan de eisende partij van een schadevergoeding nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet,*
- 5. veroordeelt gemeente in de beslagkosten, tot op heden begroot op € 1.247,79,*
- 6. veroordeelt gemeente in de proceskosten, aan de zijde van de eisende partij tot op heden begroot op € 1.888,20,*
- 7. veroordeelt de gemeente in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 163,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat de gemeente niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak,*
- 8. verklaart dit vonnis wat betreft de onder 2, 3, 5, 6 en 7 genoemde beslissingen uitvoerbaar bij voorraad.*

De uitleg van het hof komt op het volgende neer. Tussen partijen is niet ter discussie dat het criterium om te komen tot een koper was wie de hoogste bieding had uitgebracht. Dat betekent dat bij afwezigheid van enig ander voor inschrijvers kenbaar objectief, toetsbaar en redelijk criterium de kavel aan de hoogste bidder –zijnde de eisende partij–

behoorde te worden gegund. Het tegenargument van de gemeente dat de raad niettemin de vrijheid had de kavel aan de inwoner van Zeddam te gunnen en dus ook om die reden goedkeuring mocht onthouden aan de koopovereenkomst met de eisende partij wijst het hof van de hand. Ook de gemeenteraad is volgens het hof als orgaan van de gemeente bij het uitoefenen van zijn goedkeuringsbevoegdheid gebonden aan het gelijkheidsbeginsel, zoals dat voor verkoop van gemeentegrond is uitgewerkt in het Didam-arrest.

Doordat er in het grondbeleid vooraf geen objectieve, toetsbare en redelijke criteria vastgesteld waren op grond waarvan de raad kon beslissen dat de kavel moest worden gegund aan een starter, zoals de betreffende inwoner van Zeddam, kon de raad niet zonder schending van het gelijkheidsbeginsel goedkeuring onthouden aan de koopovereenkomst met de eisende partij en het college verzoeken of opdragen de koopovereenkomst met de betreffende inwoner van Zeddam te sluiten. Nu de raad dit wel heeft gedaan, brengt volgens het hof de redelijkheid met zich mee dat de opschortende voorwaarde als vervuld moet worden beschouwd.

Verder overweegt het hof dat de gronden waarop de kavel is gegund aan de inwoner van Zeddam onduidelijk gebleven zijn. Voor zover hiervoor redengevend is het feit dat de betreffende inwoner van Zeddam een starter is en binding heeft met het dorp Zeddam, ontbreekt het op dit punt aan beleid of vaste beleidslijnen. In ieder geval golden deze vereisten niet als criteria in de voorafgaande selectieprocedure. Tot slot hecht het hof belang aan het feit dat het goedkeuringsvoorbehoud bovenal een financiële achtergrond had.

Deze motivering van het hof is niet onbegrijpelijk en mede gegeven het Didam-arrest ook in overeenstemming met de lijn die in de rechtspraak steeds duidelijker wordt als het gaat om transparantie en objectiviteit bij grondtransacties.

Hoe nu verder?

Tegen het arrest van het hof kan binnen drie maanden cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad. De Hoge Raad kijkt niet meer inhoudelijk naar feiten en bewijs, zoals rechters bij een rechtbank en bij een gerechtshof wel doen. In plaats daarvan kijkt de Hoge Raad alleen of de lagere rechter het recht juist heeft toegepast en of deze de procesregels goed heeft gevolgd. Zoals hiervoor aangegeven is de motivering van het arrest niet onbegrijpelijk en past het binnen de ontwikkeling van de jurisprudentie naar aanleiding van het Didam-arrest. De advocaat van de gemeente adviseert dan ook om geen cassatie in te stellen. Daarbij weegt ook mee dat de cassatieprocedure een lange doorlooptijd (gemiddeld twee tot drie jaar) heeft. Daarnaast zijn de kosten van (alleen al) het voorbereiden van zo'n cassatieberoep vrij aanzienlijk te noemen (ca. € 25.000,- tot € 45.000,-).

Puur pragmatisch bekeken hebben, naar onze mening, alle partijen –de gemeente, de eisende partij en de betreffende inwoner van Zeddam– op dit moment meer baat bij een oplossing dan een verdere verlenging van de gerechtelijke procedure. Bovendien blijft de schade van de eisende partij dan ook verder oplopen waarvoor de gemeente bij een verloren cassatieberoep zal opdraaien.

Ons college heeft daarom op 19 september 2023 als volgt besloten:

1. geen beroep in cassatie in te stellen tegen genoemd arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 1 augustus 2023 (zaaknummer 200.312.288);
2. in verband hiermee het vonnis van de rechtbank Gelderland van 6 april 2022 uit te zullen voeren, waaronder de (juridische) levering van de in het geding zijnde kavel aan de eisende partij en, na ontvangst van de berekening van de (vertragings)-schade, te trachten met de daarover overeenstemming te bereiken;
3. actief het gesprek aan te gaan met de betreffende inwoner van Zeddam om te onderzoeken of en in hoeverre met hem tot afspraken gekomen kan worden om een eventuele gerechtelijke procedure te voorkomen.

Vervolgtraject

Indien er nieuwe ontwikkelingen zijn te melden zullen wij uw raad daarvan door middel van een raadsbrief op de hoogte stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris a.i., de burgemeester,

L.H. Derksen

H.H. de Vries

